



I. Fertigung

Zur Verfügung

vom: 20. 12. 1982

Az.: 35/405-03-NW-0/6an 10

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan für den Stadtbezirk Nr. 5 "Hintergasse - Mittelgasse"
- Teilgebiet "Zwerchgasse" (Sanierungsgebiet) -

1. Die generelle Aufstellung eines Bebauungsplanes für das 1972 förmlich festgelegte Sanierungsgebiet "Hintergasse" erfolgte durch Stadtratsbeschluß am 14. 6. 1974. Der vorliegende Abschnitt "Zwerchgasse" stellt den nördlichen Teil des gesamten Planes "Hintergasse - Mittelgasse" dar. Er beinhaltet in der Hauptsache den Straßendurchbruch "Mittelgasse - Strohmarkt" und die planerische Gestaltung der Freiflächen an der Zwerchgasse. Der für 1982 vorgesehene Ausbau "Mittelgasse - Zwerchgasse - Hintergasse" entspricht in der Ausführung in etwa dem Belag in der bereits verkehrsberuhigten Rathausstraße.

Das Plangebiet liegt im historischen Stadtkern und ist insgesamt Bestandteil der geplanten Denkmalschutzzone.

Mittelalterlichen Ursprungs sind Grundstückszuschnitte und Teile der Gebäude entlang der Hauptstraße (Kaufmanns- und Bürgerhäuser) und entlang der Zwerchgasse (Kleinbürger- und Handwerkerhäuser). Die Bausubstanz stammt hier überwiegend aus der Barockzeit. Entlang Strohmarkt und Friedrichstraße ist gründerzeitliche Bebauung im Anschluß an die Verfüllung der Stadtgräben entstanden.

Folgende Gebäude sind als denkmalswert eingestuft:

Hauptstraße 114 bis Karlstraße 1, Hauptstraße 116 - 120,
Zwerchgasse 1, 3, 5, 7, 11, 17, Hintergasse 38, Friedrich-
straße 59.

Folgende Gebäude sind bereits förmlich unter Denkmalschutz gestellt:

Hauptstraße 116 und 118, Zwerchgasse 13.

Insbesondere im mittelalterlichen Bereich sind verschachtelte und eng aneinander gebaute Anwesen gewachsen, die bei dem fortbestehenden Bedarf an Nutzflächen aus Mangel an Belüftung und Besonnung sich selbst und gegenseitig in ihrer Anpassung an heutige hygienische Vorstellungen behindern.

Da die "klassische" Entkernung - Reduzierung der rückwärtigen Bebauung - hier zu kleine Nutzungseinheiten ergäbe, konzentrieren sich die Ordnungsmaßnahmen auf die öffentlichen Freiräume; platzartige Erweiterung der Zwerggasse nach Süden, Schaffung kleinerer Straßengevierte durch Straßendurchbruch (Fl.-Nr. 815 und 816 für beruhigte Verkehrszone) und Flächensicherung (Fl.-Nr. 882 und 823/3 für Fußgängerbereich). Ergänzend dazu werden zwei kleinere Flächen (Fl.-Nr. 820/2 und 823/2) von geringwertiger Bebauung geräumt und als zu begrünende Flächen ausgewiesen.

Diese teilweise durchgeführten Verbesserungen haben bereits in mehreren Fällen zur erwünschten Anregung privater Initiative geführt.

Durch den Bebauungsplan werden diese Maßnahmen planerisch abgesichert und städtebaulich gestaltet. Durch differenzierte Gliederung der Bauflächen und der Geschößzahlen wird versucht, die Verbesserung der Erreichbarkeit der Gebäude, der Durchlüftung und der Besonnung zu unterstützen.

Der "Strohmarkt" ist stark emitierende Hauptverkehrsstraße (B 39). Um die Störungen im Plangebiet so gering wie möglich zu halten, ist entlang dieses Platzes eine geschlossene Bauzeile ausgewiesen, die auch den Straßendurchbruch überbaut. Diese neue Bebauung ist zum Plangebiet hin (Südseite) auf die begrünte und ruhige freie Fläche über der Tiefgarage ausgerichtet. Geeignete Grundrisse und passiver Schallschutz an der Nordseite lassen gute Wohnungen zu.

Grundlagen des Bebauungsplanes sind der seit 1979 wirksamen Flächennutzungsplan, das Sanierungsgutachten von 1969 und seine Fortschreibung von 1977 und der Generalverkehrsplan von 1967 und seine Fortschreibung von 1977.

Die im Gebiet ursprünglich vorhandenen Erschließungsflächen sind auch bei reinem Anliegerverkehr zu gering. Nachdem jedoch aus Gründen der Substanzschonung der Gedanke des ersten Sanierungsgutachtens, die Hintergasse zu verbreitern, aufgegeben worden ist, ist der zweite Grund für die o.a. Ordnungsmaßnahmen in der Verbesserung der Erschließungssituation gegeben. Dabei wird darauf geachtet, daß die neuen Flächen sich in Maßstab und Führung in das mittelalterliche Straßennetz harmonisch einfügen. Zur Verbesserung des ruhenden Verkehrs sind 11 öffentliche Parkplätze und ca. 24 unterirdische Stellplätze ausgewiesen. Das Dach dieser Tiefgarage ist, wo es nicht überbaut wird, intensiv zu begrünen. Zur Durchführung der Tiefgarage sind weitere Ordnungsmaßnahmen erforderlich.

Trotz der o.a. Entkernung und der gliedernden Festsetzung im Bebauungsplan werden auch in Zukunft die Nutzungsdichten des vollständig bebauten Gebietes weit über den Höchstwerten des § 17 (1) BauNVO für das Kerngebiet und § 17 (7) BauNVO für das besondere Wohngebiet liegen. Die die Überschreitung gemäß § 17 (7) und (8) BauNVO rechtfertigenden Gründe liegen in der besonderen historischen städtebaulichen Bebauung, im hohen Maß der vorhandenen Bebauung und in der ausgleichenden Wirkung der vorhandenen (Strohmarkt) und neu geschaffenen (bereits genannte Ordnungsmaßnahmen) ausgleichenden Freiflächen. Sonstige öffentliche Belange stehen der Erhöhung der Nutzungsdichten nicht entgegen.

Aus den für die erhöhte Nutzungsdichte genannten Gründen ergibt sich zwangsläufig, daß in der Mehrzahl der Fälle auch die Mindestabstände gemäß LBauO nicht eingehalten sind und auch nicht ohne Zerstörung des erhaltenswerten städtebaulichen Gefüges erreicht werden können. Es ist daher erforderlich, im Einzelfall Befreiungen von den entsprechenden Vorschriften der LBauO zu erteilen.

2. Es werden folgende Auswirkungen des Bebauungsplanes erwartet:

1. bessere Erschließung
2. bessere Besonnung und Durchlüftung
3. Steigerung der Attraktivität und damit Anregung der Privatinitiative.
4. Verbesserung des Stadtbildes
5. Verstärkung des Bevölkerungsmantels der Innenstadt
6. Im Rahmen der Ordnungsmaßnahmen sind noch ca. 5 Personen (Zwerchgasse 21) (zeitweise) umzusiedeln.
7. Die Umsiedlungsquote im Bereich privater Maßnahmen kann nicht ermittelt werden.

Außer den genannten Ordnungsmaßnahmen sind allgemeine Bau-
umlegungen nicht erforderlich.

Die Kosten für das Plangebiet betragen:

Ordnungsmaßnahmen:

rentierliche Kosten	}	DM 1.500.000,-
unrentierliche Kosten		DM

Sonstige Erschließungskosten:

Entwässerung:	DM 50.000,-
Verkehrsflächen:	DM 180.000,-

Summe der Kosten insgesamt:

=====

DM 1.730.000,-
=====

Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung des Gebietes kann über die vorhandenen Leitungen sichergestellt werden. Zur Entsorgung der Frei- und Parkflächen wird ein Regenwasserkanal benötigt; die derzeit im Plangebiet liegende Trafostation wird im Laufe des Jahres 1981 entfernt.

Für die erstmalige Herstellung bzw. den Ausbau von Erschließungsanlagen können gemäß § 6 (7) StBauFG keine Beiträge i.S. des BBauG und KAG erhoben werden.

3. FLÄCHENBERECHNUNG

Bauflächen

Kerngebiet		0,368 ha	41,4 %
davon zu begründende Fläche	0,012 ha		
besonderes Wohngebiet		0,220 ha	24,8 %
davon zu begründende Fläche	0,014 ha		
Netto-Bauland		0,588 ha	66,2 %

Verkehrsflächen

a) Verkehrsstraße	0,065 ha		
b) Verkehrsberuhigte Zone	0,168 ha		
c) Fußgängerbereich	0,067 ha		
davon zu begründende Fläche			
	0,008 ha		
		0,300 ha	33,8 %

Brutto-Bauland = Plangebiet	0,888 ha	100,0 %
=====	=====	=====

Neustadt an der Weinstraße, den 26. Februar 1981

STADTVERWALTUNG

(Dr. Brix)
Oberbürgermeister



61; Ho/Dr.

Ho.
f