

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan für den Stadtbezirk Nr. 29 "Im Sandfeld"

1. Das geplante Baugebiet "Im Sandfeld" (Nr. 29) bildet zusammen mit dem Wohngebiet "Neugarten" (Nr. 28) den östlichen Abschluß der überwiegend bewohnten Stadtteile und den Übergang zu dem in Ansätzen vorhandenen und im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbegebiet "Neustadt-Ost".

Mit dem Sandfeldweg, der mit Ausnahme zweier kirchlicher Einrichtungen zum Plangebiet hin noch unbebaut ist, schließt das Gebiet an den Neugarten mit seinen zweigeschossigen Eigenheimen in Form von Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern an. Mit der beidseitig fast geschlossen bebauten Adolf-Kolping-Straße grenzt das Gebiet an die zwei- und mehrgeschossige Wohnbebauung in Richtung Stadtmitte. Im Süden liegt die anbaufreie Speyerdorfer Straße (K 1) mit hoher vorhandener und geplanter Geschoßbebauung auf der Außenseite. Im Osten geht das Gebiet z.Zt. offen in die Landschaft über. Hier liegen zwei einzelne Anlagen, eine ehemalige Gärtnerei und ein kleiner Gewerbebetrieb mit größeren Ausstellungsflächen.

Das sonst unbebaute ca. 400/400 m große Plangebiet ist völlig eben und ohne naturräumliche Gliederung. Der wirksame Flächennutzungsplan weist es als Wohngebiet aus.

2. Für die wieder steigende Nachfrage nach preisgünstigeren Eigenheimen in Form von zweigeschossigen Reihenhäusern und zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern, ebenso nach Geschoßwohnungen, der die Gemeinde zeitig planerisch Rechnung

tragen muß, bietet sich das Plangebiet "Im Sandfeld" aus verschiedenen Gründen an:

- die Nähe zum Stadtzentrum
- die günstige Verkehrserschließung
- die Nachbarschaft zu Schulen, Sport- und Erholungsflächen
- die gleiche Baustruktur der angrenzenden Baugebiete.

Die Planung wird aber auch aus folgenden Gründen akut:

- das rechtzeitige Freihalten notwendiger Verkehrsverbindungen,
- die planerische Abstimmung der Nahtzone zum ausgewiesenen Gewerbegebiet,
- die Einleitung des notwendigen Umlegungsverfahrens, da das Gelände durch sehr schmale, das ganze Gebiet durchschneidende Parzellen, unterteilt ist,
- die seit 23. 12. 1978 laufende Veränderungssperre.

3. Entlang der Adolf-Kolping-Straße greift der westlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 27 um eine Grundstückstiefe in das Plangebiet. Die Planung berücksichtigt die hier fast abgeschlossene Bebauung. Dagegen ist die Breite der Adolf-Kolping-Straße entsprechend den neuesten Ergebnissen des Generalverkehrsplanes reduziert, ebenso entspricht der geplante Ausbau des Sandfeldweges dem neuesten Stand des geänderten Bebauungsplanes Nr. 28.

Die Planung geht davon aus, daß die bestehende 20 kV-Freileitung verlegt oder mit erhöhter Sicherheit ausgestattet wird.

4. Die äußere Erschließung soll die Adolf-Kolping-Straße so wenig wie möglich zusätzlich belasten. Von hier aus kann das Baugebiet nur indirekt über den Sandfeldweg erschlossen werden. Die Hauptanbindung erfolgt ~~durch die zur Speyerdorfer Straße mit Branchweilerhofstraße, an die auch der Sandfeldweg anschließt.~~ ^{gepl. verlängerte} Die Lage ist weiter bestimmt durch die gewünschte Kreuzung im Zusammenhang mit der Kasernenausfahrt, wobei sie das Gelände der ehemaligen Gärtnerei durchschneidet.

Verkehrsanschlüsse an das Gewerbegebiet "Neustadt-Ost" sind nicht geplant.

Die Art und Weise, wie der Immissionsschutz vor dem benachbarten Gewerbegebiet durchgeführt wird, ist Sache des entsprechenden künftigen Bebauungsplanes Nr. 31d.

5. Die inneren Erschließungsstraßen bilden ein gleichrangiges Netz. Da keine dieser Straßen ganz das Gebiet durchläuft, sind eine gleichmäßige Verteilung des Verkehrs und ein beruhigtes Fahren zu erwarten.

Die geschwungene Form dieser Straßen und wechselnden Geländehöhen und -längen geben dem Baugebiet trotz seiner rechteckigen Form einen abwechslungsreichen Eindruck.

Zur Mitte des Gebietes mit einem öffentlichen Spielplatz steigen die Gebäude bis auf vier Geschoße (das letzte Geschoß als Mansarddach ausgebildet) an. Zweigeschossige Reihenhäuser bilden dann den Übergang zu den sonst zweigeschossig ausgewiesenen Einzel- und Doppelhäusern, die nur zum kath. Gemeindezentrum und entlang der Speyerdorfer Straße überwiegend als Ketten- und Gartenhofhäuser eingeschossig geplant sind. Teile des Schutzgrüns an der Speyerdorfer Straße sind den Grundstücken als Gartenland zugeteilt.

Kurze Fußwege, die möglichst gleichzeitig Erschließungsfunktion haben, führen aus der Mitte des Gebietes zu den umliegenden Gebieten und zum geplanten Radweg an der Speyerdorfer Straße.

6. Entsprechend der ruhigen Lage in der Gebietsmitte sind hier die Bauflächen als reines Wohngebiet festgesetzt. Alle anderen Bereiche sind als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, ohne die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO. Der Bereich um den bestehenden Gewerbebetrieb ist als Mischgebiet festgesetzt.

Im Bebauungsplan ist weiter festgesetzt, daß in bestimmten Teilen der reinen und allgemeinen Wohngebiete Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen.

Ausgewiesen sind neben 15 vorhandenen Häusern 60 zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser, 78 eingeschossige Einzel-, Doppel- und Kettenhäuser, 34 Reihenhäuser und 54 Wohneinheiten in 3 Geschoßbauten. Das ergibt neben den vorhandenen 60 bis 70 Einwohnern einen Zuwachs von 700 - 800 Einwohnern.

7. Erschließungskosten:

Aus der Realisierung des Planes entstehen etwa folgende Kosten (geschätzt):

a) Grunderwerb	DM 828.000,--
b) Straßen, Wohn- und Gehwege, Parkplätze (ohne Beleuchtung)	DM 1.865.000,--
c) Straßenbegleitgrün	DM 128.000,--
d) Kanalisation (ohne Hauptsammler)	<u>DM 1.200.000,--</u>

Gesamtsumme: ca. DM 4.021.000,--
=====

Hiervon trägt die Gemeinde höchstens den Kostenanteil (§ 129 BBauG), der nicht durch die geltenden Ortssatzungen oder durch Verträge mit Erschließungsträgern gedeckt wird. Die Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel kann ca. 1982 erwartet werden.

Wasserschutzgebiete werden durch die vorgesehene Bebauung nicht berührt. Das Baugebiet kann an die zentrale Strom-, Gas- und Wasserversorgungsanlagen der Stadtwerke sowie an die städtische Kanalisation mit zentraler Kläranlage angeschlossen werden.

8. Flächenberechnung

Plangebiet = Bruttobauland

15,978 ha

Freiflächen

- a) Spielplatz
- b) Grünanlage

0,115 ha
0,050 ha

Grünflächen

0,165 ha = 1,0 %

Bauflächen

- a) Reines Wohngebiet (WA)
- b) Allgemeines Wohngebiet (WA)
- c) Mischgebiet (MI)
- d) Flächen für den Gemeinbedarf

2,770 ha
8,034 ha
0,579 ha
0,709 ha

Nettobauland

12,092 ha = 75,7 %

Verkehrsflächen

- a) Erschließungsstraße (K1 und K9) einschl. Rad- und Fußwegen
- b) Straßenbegleitgrün zu a)
- c) Anliegerstraßen
- d) allgem. befahrbare Wohnwege
- e) nicht allgem. befahrb. Wohnwege
- f) öffentliche Parkplätze
- g) Straßenbegleitgrün zu c) - f)
- h) Fußwege

0,993 ha
0,268 ha
1,833 ha
0,275 ha
0,140 ha
0,052 ha
0,017 ha
0,143 ha

Straßenbauland

3,721 ha = 23,3 %

Bruttobauland:
=====

15,978 ha = 100,0 %
=====

Neustadt an der Weinstraße, den 15. Febr. 1980
S T A D T V E R W A L T U N G



(Dr. Brix)
Oberbürgermeister

H.O. Luth.

B e s t ä t i g u n g

Der Bebauungsplan-Entwurf "Im Sandfeld" (Stadtteilgebiet Nr. 29) i.d.F. vom April 1980 hat, nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung in der Tageszeitung "Die Rheinpfalz" - Mittelhaardter Rundschau - am 5. Mai 1980, mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung i.d.F. vom Februar 1980, in der Zeit vom 12. Mai bis einschließlich 12. Juni 1980 gemäß § 2a Abs. 6 BBauG zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegen.



Im Auftrag:

(Hoffmann)
Stadttammann