

B E G R Ü N D U N G

Bebauungsplan "Mußbach-Südost" (2. Änderung) für den Ortsteil Mußbach
der Stadt Neustadt an der Weinstraße

Dem im Vollzug des Stadtratsbeschlusses vom 6. 4. 1979 (öffentlich bekanntgemacht am 30. 6. 1979) vom Planungsbüro Dipl.-Ing. Architekten Boucke - Pohl aufgestellten Änderungsplan liegen folgende städtebauliche Zielsetzungen zu Grunde:

1. Vorhandene städtebauliche Situation:

Für den Ortsteil Mußbach ist im Flächennutzungsplan im Anschluß an das den heutigen östlichen Ortsrand bildende Neubaugebiet "Mußbach-Südost" eine ca. 30 ha große anrundende Erweiterung dargestellt, die - begrenzt durch den Breitenweg (L 532) im Norden und die Bahnlinie Neustadt - Ludwigshafen im Süden - bis an den abgeschwenkt geplanten Breitenweg im Osten reicht.

Die vorliegende Planung bildet mit ca. 12,0 ha Baufläche den ersten Abschnitt dieser Erweiterung. Sie liegt innerhalb des Geltungsbereiches des seit dem 15. 3. 1976 rechtskräftigen Bebauungsplanes "Mußbach-Südost", der diesen Bereich als landwirtschaftliche Nutzfläche auswies.

Das Gelände ist eben, mit geringem Gefälle nach Südosten. Die vorhandenen Wiesen und Äcker liegen überwiegend brach. Eine starke Planungsbindung stellen die beiden 20- und 110-kV-Hochspannungsleitungen mit ihren entsprechend breiten Schutzstreifen dar.

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Freizonen mit ca. 70 m Breite zur Landstraße und mit ca. 130 - 150 m Breite zur Eisenbahnstrecke, auf der nach Angabe der Bundesbahn täglich 160 Züge verkehren, sind zur Berücksichtigung des Immissionsschutzes uneingeschränkt beibehalten worden. Aufgrund dieses Belastungsgrades wird den künftigen Bauherren empfohlen, den Schallschutz durch Eigenmaßnahmen - insbesondere durch entsprechende Grundrißgestaltung - zusätzlich zu verbessern.

2.

Zweck und Ziel des Bebauungsplanes:

Zur Sicherung einer technisch wirtschaftlichen Erschließung, auch der anschließenden Gebietserweiterungen, ist der städtebaulichen Planung eine Untersuchung des Ingenieurbüros Bühler vorausgegangen. Ebenso ist die Erschließung des vorliegenden Planabschnitts in ein Gesamtverkehrskonzept eingebunden, das mit dem Entwässerungskonzept abgestimmt ist.

Um eine unnötig große Verkehrsbelastung der vorhandenen Ortslage durch die Neubaugebiete zu vermeiden, ist zusätzlich ein direkter Anschluß an den Breitenweg geplant, der außerhalb des Plangebietes liegend mit dem Straßenanschluß der Landes-Lehr- und Forschungsanstalt (LLFA) eine Kreuzung bildet.

Dieser äußere Straßenanschluß mündet in der ringförmigen Straße, die den größten Teil des Plangebietes erfaßt. Die gewählte Führung dieser Straße berücksichtigt die Bindungen, die durch die 110 kV-Hochspannungsleitung, durch die Plangeietsgrenze und durch einen der beiden vorhandenen Straßenanschlüsse an die Johann-Gottlieb-Fichte-Straße gegeben sind. Der innere Zusammenhang der Neubaugebiete untereinander und mit der alten Ortslage ist durch die geplante Verlängerung der Straße "Am Stentenwehr" als Mittel- und Orientierungsachse gegeben. Entsprechend ihrer Bedeutung wird diese Mittelachse durch eine Baumreihe und teilweise durch den verlegten Mußbach begleitet.

Von der Ringstraße und der Mittelachse werden die inneren Bauflächen über Stichstraßen erschlossen, die ohne Fremd- und Durch-

gangsverkehr als verkehrsberuhigte Wohnstraßen geplant sind. Untereinander sind sie über ein ergänzendes Fußwegenetz verbunden, das an die vorhandene Ortslage und den südlichen Freiraum anschließt und die Spielplätze und den Mußbach wirkungsvoll in den Fußgängerbereich einbezieht.

In diesen verkehrsberuhigten Bereichen wird mit der geplanten zweigeschossigen Bebauung eine gewisse Verdichtung erzielt und das Wohngebiet baulich gegliedert. Auf Grund ihrer ungestörten Lage sind diese Bereiche wie das anschließende Neubaugebiet als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Das entlang der beiden Erschließungsstraßen und im Südosten ausgewiesene allgemeine Wohngebiet (WA) kann den in der ersten Bürgerbeteiligung geäußerten Wunsch nach Unterbringungsmöglichkeiten kleinerer Handwerksbetriebe berücksichtigen. Die Dorfgebietsfläche (MD) im Norden liegt im Zusammenhang mit der im ursprünglichen Plan ausgewiesenen Dorfgebietsnutzung und mit den angrenzenden Landwirtschaftsflächen. Damit werden geäußerte Absichten nach Flächen für Aus-siedlungszwecke berücksichtigt, wobei die Planung durch Nutzungseinschränkung Störungen einschränkt. Nördlich des Stentenwehrs sind im allgemeinen Wohngebiet durch Ausweisung einer größeren überbaubaren Fläche die nicht endgültigen Überlegungen zum Bau eines kirchlichen Gemeindehauses berücksichtigt. Die rückseitige geplante Baulinie soll hier neben der großzügigen Flächenausweisung die Ordnung des Straßenraumes sichern.

Ausgewiesen sind ca. 105 eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser, ca. 18 zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser und ca. 72 Reihenhäuser mit insgesamt ca. 200 WE für ca. 600 Einwohner.

Die entwässerungstechnische Erschließung dieses und der anschließenden Erweiterungsgebiete erfolgt nach Südwesten. Deshalb wird das ursprünglich in diesem Bereich geplante Regenrückhaltebecken nach Osten außerhalb des neuen Breitenweges verlegt. Bis zum Bau dieses Beckens und des Hauptsammlers wird das Abwasser von einem provisorischen Pumpwerk nach Westen gedrückt.

Durch die Verlegung des Regenrückhaltebeckens können die im ursprünglichen Bebauungsplan ausgewiesenen Sportflächen innerhalb des als Grünfläche ausgewiesenen südlichen Freiraumes nach Osten erweitert werden. Diese Grünfläche soll auch später der Mußbach durchfließen, nach Durchführung eines getrennten wasserrechtlichen Verfahrens. Vorläufig wird der Mußbach von seinem Austritt aus der geplanten Bebauung provisorisch zum alten Durchlaß unter der Eisenbahn geführt. Die oberhalb liegenden Wiesen werden bis zu einer Nutzungsänderung über einen zweiten Mußbach-Arm bewässert, der bis dahin durch die westlichen Baugrundstücke geführt wird.

3. Voraussichtliche Erschließungskosten:

Entwässerung (Kanalisation):	ca. DM 2.600.000,--
Wasserversorgung (Stadtwerke):	ca. DM 240.000,--
Straßen- und Wegebau (öffentlich):	ca. DM 1.700.000,--
Grün- und Spielflächen (öffentlich):	ca. DM 100.000,--
	<u>ca. DM 4.640.000,--</u>

Von diesen Kosten trägt die Stadt den Anteil, welcher nicht durch die geltenden Ortssatzungen und durch Verträge mit Bau- oder Erschließungsträgern gedeckt ist. Die Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel kann 1982/83 erwartet werden.

Die Strom- und Gasversorgung übernehmen die Pfalzwerke AG., Ludwigshafen bzw. die Thüringer Gasgesellschaft, Außenstelle Schifferstadt.

4. Flächenberechnung:

Plangebiet	16,420 ha
Flächen für die Landwirtschaft	0,627 ha
privates Gartenland, Koppeln	2.411 ha

Bruttobauland 13.382 ha

Freiflächen

a) Sportplatz	1,098 ha
b) Spielplätze	0,225 ha
c) Bachlauf im Bereich der Bauflächen	0,199 ha

Grünflächen 1,522 ha = 11,4 %

Bauflächen

a) reines Wohngebiet (WR)	2.678 ha
b) allgemeines Wohngebiet (WA)	6,978 ha
c) Dorfgebiet (MD)	0,311 ha
d) Flächen für Versorgungsanlagen	0,014 ha

Nettobauland 9,981 ha = 74,6 %

Verkehrsflächen

a) Breitenweg (L 532)	0,039 ha
b) Sammelstraßen	0,506 ha
c) Straßenbegleitgrün zu b)	0,060 ha
d) Anliegerstraßen	1,095 ha
e) Straßenbegleitgrün zu d)	0,022 ha
f) nicht befahrbare Wohn- und Fußwege	0,089 ha
g) öffentliche Parkplätze	0,068 ha

Straßenbauland 1,879 ha = 14,0 %

Bruttobauland 13,382 ha = 100,0 %

5. Ordnung des Grund und Bodens:

Zur Erschließung und Baureifmachung ist ein öffentlich- recht-
lichens Umlegungsverfahren (§§ 45 ff. BBauG) durchzuführen.

Die zur Anlage der projektierten Straßen, öffentlichen Fußwege
und Grünflächen benötigten Grundstücke sind in das Eigentum der
Stadt zu überführen, soweit sie noch nicht in deren Eigentum
sind.

Neustadt an der Weinstraße, den 26. Sept. 1980

STADTVERWALTUNG



(Dr. Brix)

Oberbürgermeister

Ho.

61; Ho/Dr.

B E S T Ä T I G U N G

Der Bebauungsplan-Entwurf "Mußbach-Südost" einschließlich Textfest-
setzungen und Begründung, hat im Vollzug des Stadtratsbeschlusses vom
30. 9. 1980 und nach vorheriger amtlicher Bekanntmachung in der Tages-
zeitung "Die Rheinpfalz" am 14. März 81 in der Zeit vom
27. März bis einschließlich 27. April 1981 zur Einsichtnahme öffentlich
ausgelegt (§ 2a Abs. 6 BBauG).

STADTBAU- u. PLANUNGSAMT

St. Bauleitung

(Hoffmann)

Stadtamtmann

- 3. Aug. 1981

