

Bebauungsplan für das Stadtgeb.Nr.5 "ÄGYPTENPFAD"

BEGRÜNDUNG

Das Plangebiet ist ein vollständig bebauter Baublock, der mit der Schüttstraße südlich an den innersten Stadtkern anschließt. Im Westen wird es von der oberen Hauptstraße begrenzt, deren Baufluchten noch genau der mittelalterlichen Führung entsprechen und deren kleinteilige Grundstücksstruktur und dichte Überbauung die Grenzen der ursprünglichen "Ägyptenvorstadt" erkennen lassen. Die Landauer Straße und die Gabelsbergerstraße bilden die südliche und östliche Grenze.

Die Bebauung der Hauptstraße stammt zum großen Teil aus dem Klassizismus, die der übrigen Straßen aus der Gründerzeit.

Mit Ausnahme der Gabelsbergerstraße gehört das Gebiet zum Geschäftszentrum. Obwohl die Hauptstraße auch hier seit Beginn der Stadtsanierung Fußgängerzone ist, weisen die zunächst geringen baulichen Veränderungen in diesem Gebiet auf ein nur allmähliches Wachsen der Attraktivität hin.

Die große Blockinnenfläche, die, parallel zur Hauptstraße, vom Ägyptenpfad unterteilt wird, ist geprägt durch ungeordnete Rückbebauung und Garagenhöfe der Haupt- und der Landauer Straße und durch die gebietsfremde KFZ-Werkstatt mit ihren Hallen und Garagenhöfen an der Gabelsbergerstraße.

Seit dem Sanierungsgutachten und seiner Fortschreibung ist das Ziel der Stadtentwicklungsplanung, diese fehl- und untergenutzte Blockinnenfläche baulich aufzuwerten.

Unter Anderem aus diesen Gründen wurde das Plangebiet förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet gemäß Städtebauförderungsgesetz.

Im wesentlichen werden folgende Ziele verfolgt:

1. Auslagerung der KFZ-Werkstatt, die aufgrund der beengten Verhältnisse und der engen Nachbarschaft zur Wohnbebauung weder ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten hat noch den zunehmenden Anforderungen an Immissionsschutz auf Dauer gerecht werden kann.

2. Ausweisung geeigneter Bauformen auf dem Gelände der KFZ-Werkstatt und auf den rückwärtigen Flächen der Grundstücke an der Hauptstraße als Voraussetzung für die Entwicklung eines neuen innerstädtischen Wohnbereichs. Neben dem allgemeinen Ziel der Förderung innerstädtischen Wohnens zur Belebung der Innenstadt wird ein stärkender Einfluß besonders auf die umgebenden Geschäfte erwartet. Insbesondere wird damit das Stadtbild der Blockinnenfläche verbessert.
3. Ausbau des Ägyptenpfades einschließlich der z.Zt. privaten Verbindung zur Gabelsbergerstraße durch sparsame Erweiterung und attraktivere Anbindung an die Landauer Straße für den Fußgänger, um den Ägyptenpfad den zukünftig vielfältigeren Anforderungen als verkehrsberuhigte Anliegerstraße anpassen zu können.
4. Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes durch das Pflanzen von Bäumen im Straßenraum und durch begrünte Blockinnenflächen östlich des Ägyptenpfades. Eine weitere Verbesserung wird durch die Festsetzung der teilweisen Begrünung von Flachdächern angestrebt. Dadurch wird außer der Steigerung des Wohnwerts und des optischen Eindrucks eine Verbesserung des Kleinklimas in diesem heute fast völlig versiegelten Gebiet erwartet.
5. Sicherung des Stadtbildes durch die Verwendung von Baulinien und bindenden Geschözzahlen entlang der historischen Gebäudefronten.

Vorschläge des Sanierungsgutachtens, im südlichen Bereich des Plangebiets durch die Ausweisung von Passagen weitere Geschäftsflächen besser erschließen zu können, wurden als Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung nicht in die Planung übernommen, weil hier die Befürchtung geäußert wurde, daß damit die südlichsten Geschäfte häufig umgangen werden würden. Diese Passagen bleiben als private Maßnahmen planerisch möglich.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Mischfläche dargestellt. Dies führt im Bebauungsplan im Bereich der Geschäftsstraßen zur Ausweisung von Kerngebiet (MK) einschließlich der rückwärtigen Flächen zwischen Hauptstraße und Ägyptenpfad, da diese mit den Vordergebäuden grundstücks- und nutzungsmäßig eng verbunden sind. Der Bereich der Gabelsbergerstraße wird, wo schon heute Wohnungen im Erdgeschoß vorhanden sind, zusammen mit den angrenzenden Neubauflächen im Sinne der Zielsetzung als Besonderes Wohngebiet (WB) ausgewiesen.

In der Bauzeile entlang der Hauptstraße können nach den Anforderungen des Baugesetzbuches (Städtebauförderungsgesetz) an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht alle vorhandenen Rückgebäude planungsrechtlich abgesichert werden. Auch dann noch liegen hier wie auch im übrigen Plangebiet die vorhandenen Grund- und Geschözzflächenzahlen teilweise erheblich über den Höchstwerten

der Baunutzungsverordnung. Hier rechtfertigt die städtebauliche Situation insbesondere bei Eckgebäuden, ungünstigen Grundstücksverhältnissen und Straßenüberbauungen Ausnahmen nach § 17 (9) BauNVO. Erhöhungen der Nutzungsziffern in den neugeordneten Bereichen sind begründet durch das städtebauliche Ziel, optisch geschlossene Straßenräume zu bilden und im Besonderen Wohngebiet im Bereich der nicht überbaubaren Flächen Grundstücksausgleiche möglich zu machen.

Aus den für die erhöhte Nutzungsdichte genannten Gründen ergibt sich, daß in Einzelfällen die Mindestabstände der Landesbauordnung nicht eingehalten sind und auch nicht ohne Eingriffe eingehalten werden können. Befreiungen von den entsprechenden Vorschriften der LBauO sind daher erforderlich.

Durch die von der geschlossenen Bauweise abweichende Bauweise werden in den neugebildeten Bauzeilen Öffnungen zur Durchlüftung der innenliegenden Flächen geschaffen. Im südöstlichen Block soll die Durchlüftung über die im Verfahren zustandegekommene Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erreicht werden. Es muß bauaufsichtlich sichergestellt werden, daß diese nur luftdurchlässig abgeschlossen wird. Im Kerngebiet sind zusammenhängende vorhandene Freiflächen durch Einschränkung der Grundflächenzahlen zur Erhaltung einer gewissen Durchlüftung gesichert.

Da der Erweiterungsdruck für Geschäftsflächen nicht abzuschätzen ist, werden in der Bauzeile westlich des Ägyptenpfades Wohnungen auch im Erdgeschoß zugelassen. Zum Schutz vor Einblick und Verkehrsimmissionen werden die Sockelhöhen von Erdgeschoßwohnungen auf mindestens 1,00 m festgesetzt.

Zur möglichst wirkungsvollen Förderung des Wohnens sind im Besonderen Wohngebiet Vergnügungsstätten als unverträglich ausgeschlossen. Da auch das Kerngebiet hier z.Zt. durch Vergnügungsstätten noch nicht mitgeprägt ist, wird deren Zulässigkeit eingeschränkt. Damit wird beabsichtigt, die zunehmende Ansiedlung bestimmter Vergnügungsstätten (Spielhallen, Sexkinos, Peepshows usw.) steuern zu können, weil diese den bisherigen Charakter des Stadtkerns mit seinem gehobenen und zentralen Versorgungsangebot wesentlich negativ beeinflussen, beeinträchtigen oder sogar verändern können. So soll insbesondere das Absinken des Niveaus der Einkaufstraßen durch eine Häufung von Spielhallen, hauptsächlich durch Unterbrechen der Schaufensterzonen, vermieden werden. Auch das Wohnen in der Innenstadt soll weiterhin interessant bleiben, was bisher und auch in Zukunft durch das Einrichten von Fußgängerzonen und das Ausweisen verkehrsberuhigter Straßen angestrebt wird. Aufgrund der neuesten Rechtsprechung sind derartige Ausschlüsse bestimmter Nutzungen sowohl nach § 1 (5) als auch nach § 1 (9) Baunutzungsverordnung möglich.

Die Ausweisung des Ägyptenpfades und der Verbindung zur Gabelsbergerstraße als verkehrsberuhigte Straße (gemischt genutzte Fläche) entspricht den Zielen zur Förderung des

Wohnens und soll Parkplatzzsuchverkehr zu verhindern helfen. Dem entsprechend sind keine öffentlichen Parkplätze ausgewiesen, jedoch sind die Grundstücksstreifen vor den Gebäuden so bemessen, daß private Stellplätze angelegt werden können. Dies kommt gleichzeitig den anrechenbaren Grundstücksflächen zugute.

Aus dem gleichen Grund werden die öffentlichen Flächen für das Anpflanzen von Straßenbäumen so klein wie möglich gehalten. Bei der dadurch entstehenden Verzahnung können geringfügige Verschiebungen bei der Ausführung nicht ausgeschlossen werden.

Eine allgemeine Baulandumlegung ist nicht erforderlich, jedoch sind die zur Erweiterung des Straßenraums notwendigen Flächen notfalls durch Enteignung in das Eigentum der Stadt zu überführen. Ordnungsmaßnahmen sind noch ggfs. bei der Auslagerung der KFZ-Werkstatt und im südlichen Abschnitt des Ägyptenpfades durchzuführen: im Bereich der Wendefläche werden Nebengebäude einer historische Hofanlage betroffen, im anschließenden Fußgängerbereich Geschäftsflächen an der Landauer Straße.

Es werden folgende Auswirkungen des Bebauungsplan 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.

Die Kosten für das Plangebiet betragen:

Ordnungsmaßnahmen:	ca. DM 575.000.00
Erschließungskosten:	
Öffentliche Verkehrsflächen (Straßen, Beleuchtung usw.)	ca. DM 160.000.00
Abwasserbeseitigung	ca. DM 100.000.00
Stromversorgung	ca. DM 45.000.00
Gasversorgung	ca. DM 40.000.00
Wasserversorgung	ca. <u>DM 40.000.00</u>
	ca. DM 960.000.00

=====

Neustadt an der Weinstraße, den 21. Jan. 1991
STADTVERWALTUNG

Ohnesorge
Oberbürgermeister

Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz
Zur Entscheidung

vom: 24.04.1991

Az.: 35/405-03-NW-0/65

NEUSTADT A.D. WEINSTRASSE
STADTGEB. 5 ÄGYPTENPFAD

FLÄCHENBERECHNUNG

PLANGEBIET INSGESAMT	1.859 ha
BRUTTOBAULAND	1.859 ha = 100.00%
BAUFLÄCHEN	
besonderes Wohngebiet (WB)	0.316 ha
Kerngebiet (MK)	1.141 ha
NETTOBAULAND INSGESAMT	1.457 ha = 78.36%
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	
ÖFFENTL.GRÜNFLÄCHEN INSGES.	0.000 ha
PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	
PRIVATE GRÜNFLÄCHEN INSGES.	0.000 ha
GRÜNFLÄCHEN INSGESAMT	0.000 ha = 0.00%
VERKEHRSFLÄCHEN	
Haupterschließungsstr.	0.077 ha
Erschließungsstraßen	0.101 ha
gemischt gen.Verkehrsfl.	0.129 ha
Fußgängerbereich	0.081 ha
Fußweg	0.015 ha
STRASSENBAULAND INSGESAMT	0.402 ha = 21.64%
SONSTIGE FLÄCHEN	
SONSTIGE FLÄCHEN INSGES.	0.000 ha = 0.00%
BRUTTOBAULAND	1.859 ha = 100.00%