



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Nollenhang"
im Stadtbezirk Nr. 15

Der nach dem Aufbaugesetz am 02.02.1956 genehmigte Bebauungsplan "Nollenhang" und seine drei Änderungen (Genehmigung der I. Änderung am 03.04.1962, der II. Änderung am 20.06.1962 und der III. Änderung am 30.06.1967) sind aufgrund der späteren Rechtsprechung schon lange nicht mehr als rechtswirksam anzusehen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich deshalb seit 1973 nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB. Um die erwünschte städtebauliche Ordnung zu erreichen und zu sichern, soll aus den folgenden Gründen ein neuer Bebauungsplan in diesem Bereich aufgestellt werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan und ebenso im Entwurf für die Flächennutzungsplan-Fortschreibung ist für das Plangebiet eine "Wohnbaufläche" (W) dargestellt.
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 11,8 ha.

Die Ziele der Planung und die Gründe dafür sind:

1. Der Nollenhang ist ein relativ steiler Nordosthang. Darauf ist seit 1930 und besonders nach 1945 das Wohngebiet "Afrikaviertel" (wegen seiner nach Afrikaforschern benannten Erschließungsstraßen) entstanden. Wegen der Hangsituation sind die Erschließungsstraßen nur einseitig bebaut und die Grundstücke haben eine Tiefe von 40 – 60 m. Im Sinne einer „Nachverdichtung“ war im Bebauungsplan-Vorentwurf daher eine weitere Bauzeile direkt an der Karl-Peters-Straße, der Gutstav-Nachtigal-Straße und der Humboldt-Straße geplant worden, um diese Straßen beiderseits zu bebauen. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben sich mit großer Mehrheit gegen eine derartige Bebauung durch eine jeweils zweite Gebäudereihe ausgesprochen. Deshalb wird diese Planungsabsicht aufgegeben und dem Wunsch gefolgt, die Südeile der Grundstücke unbebaubar zu lassen und als Gärten zu erhalten. Dazu werden diese Grundstücks-Teilflächen als "Private Grünfläche –Gartenland-" festgesetzt.
2. Um bauliche Erweiterungen der bestehenden Wohnhäuser zu ermöglichen, werden die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) um die vorhandenen Gebäude großzügig mit einer Tiefe von 16 m festgesetzt. Da die meisten der bestehenden Wohnhäuser eine Tiefe von ca. 8 m aufweisen, kann durch eine angemessene Erweiterung die Wohnfläche erheblich vergrößert und damit eine zukunftsorientierte, bessere Nutzbarkeit der Wohnhäuser erreicht werden. Gleichwohl wird dadurch eine geordnete städtebauliche Entwicklung erreicht, die den Charakter der Siedlungsstruktur im "Afrikaviertel" bewahrt.

3. Entwickelt aus dem Flächennutzungsplan werden vorwiegend "Reine Wohngebiete" (WR), der bestehenden Nutzung entsprechend, festgesetzt. Lediglich in der Nachbarschaft einer Schule (Leibniz-Gymnasium) und an der Hauberallee werden "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Um den bestehenden Charakter eines Wohngebietes mit Familienheimen zu erhalten, werden im größten Teil des Plangebietes (aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) höchstens zwei Wohnungen in Wohngebäuden zugelassen. Vorwiegend sind Gebäude mit einem Vollgeschoss zulässig, wobei talseits jedoch die Hang- bzw. Kellergeschosse voll herausragen und die Gebäude zweigeschossig erscheinen lassen.
4. Auf den zusätzlichen Dachflächen der möglichen Gebäudeerweiterungen wird mehr Niederschlagswasser als beim Gebäudebestand anfallen, das dem öffentlichen Kanalnetz (Mischwasserkanalisation) zuzuführen ist. Eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken selbst ist wegen der Hanglage kaum möglich. Das zusätzliche Niederschlagswasser der möglichen Gebäudeerweiterungen kann grundsätzlich nicht mehr durch die vorhandenen Kanalleitungen aufgenommen werden, es sei denn, das Wasser wird auf den Baugrundstücken zurückgehalten und nur gedrosselt und verzögert eingeleitet. Bei den Bau- bzw. Entwässerungsgenehmigungsanträgen wird im Einzelfall zu prüfen sein, welche Wassermenge dem Mischwasserkanal zugeführt werden darf, damit dessen Kapazität nicht überschritten wird und keine Abflussverschärfung eintreten kann.

Flächenbilanz:

	<i>Flächengröße m²</i>
Reine Wohngebiete	38.827
Allgemeine Wohngebiete	22.428
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	24.680
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	625
Versorgungsfläche Elektrizität	79
Öffentliche Grünfläche -Straßenbegleitgrün-	1.306
Private Grünfläche -Gartenland-	25.912
Flächen für Wald	4.156
Gesamtfläche des Bebauungsplans	118.013
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (externe Ausgleichsfläche)	11.193

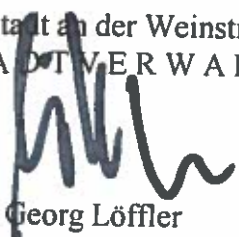
Umweltverträglichkeit:

Inwieweit durch die geplante Neubebauung die ökologische Situation beeinflusst und in Natur und Landschaft eingegriffen wird, ist in einer Landespflegerischen Stellungnahme (als Anlage zu dieser Begründung) dargelegt.

Erschließungs- und Bodenordnungsmaßnahmen sind für die jetzt geplanten Gebäudeerweiterungen nicht erforderlich.

Es wird ein "einfacher Bebauungsplan" gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt, weil die bestehende Bebauung eine ausgeprägte städtebauliche Ordnung und einen Charakter aufweist, die auch für bauliche Erweiterungen im Hinblick auf das Einfügungsgebot ausreicht, um eine geordnete Entwicklung zu erreichen.

Neustadt an der Weinstraße, den 27.08.2003
STADTVERWALTUNG


Hans Georg Löffler
Oberbürgermeister

