

Zur Verfügung

vom: 22. Feb. 1983

Az.: 35/405-03 NW-0/55

NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

Bebauungsplan für das Stadtgebiet 2

AN DER SCHÖNTALSTRASSE

BEGRÜNDUNG - Entwurf

1.

Das ca. 4,1 ha große Plangebiet liegt am Fuß des steil abfallenden Königsbergs im Ausgang des Kaltenbrunner Tals (Schöntal). Von der Talstraße im Norden, an die das Gebiet in einer Breite von ca. 150 m angrenzt, erstreckt es sich westlich der Schöntalstraße ca. 500 m tief in das schnell enger werdende Tal.

Die Westgrenze des Plangebiets entspricht der forstrechtlichen Waldgrenze, die in etwa mit dem hier fast horizontal verlaufenden Weg identisch ist.

Optisch schiebt sich der Wald mit dem den Waldmantel bildenden Unterholz und lockerem Baumbestand weit in das Gebiet vor und reicht in der Gebietsmitte als dicht bewachsener Park bis an die Schöntalstraße.

Zusammen mit dem Park um die Villa Oehlert machen diese Grünflächen 46% des gesamten Plangebietes aus und prägen es entsprechend stark.

Baulich wird das Gebiet bestimmt:
von der im Talausgang liegenden mächtigen "Villa Oehlert" aus dem Jahre 1870 mit ihrer historischen Gartenanlage und umgebenden Mauer mit klassizistischem Durchfahrtstor;
der benachbarten zweizeiligen zwei- und dreigeschossigen Arbeitersiedlung, deren auffälliges Merkmal der sehr geringe Gebäudeabstand bei gleichzeitig großen Geschöshöhen ist;
den oberhalb des Parks sich entlang der Straße aufreihenden Einfamilienhäusern, die talseitig zweigeschossig sind und sich mit einem Geschoß in den Hang eingraben.

2.

Im Interesse der hier vorliegenden Bauwünsche und im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung soll das Gelände um die Oehlertsche Villa zum Teil

als Baugelände ausgewiesen werden. Gleichzeitig werden der Bereich der Arbeitersiedlung mit seiner überholten Bausubstanz städtebaulich geordnet und die vorhandene Einfamilienhausbebauung planungsrechtlich abgesichert.

Während der Laufzeit des Bebauungsplanverfahrens wurde die "Villa Oehlert" einschließlich des engeren parkähnlichen Gartens unter Denkmalschutz gestellt. Der Konflikt zwischen der notwendigen Verbreiterung der Kreisstraße und der geschützten Mauer kann nur durch Einrücken und originalgetreuen Wiederaufbau gelöst werden. Planungsrechtliche bauliche Erweiterungen in der Denkmalschutzzone sind nur da vorgesehen, wo eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes vermieden werden kann.

Darüber hinaus war es Planungsabsicht, die Mauer entlang der Talstraße auch außerhalb der Denkmalzone ohne Zugänge und Zufahrten unverändert zu erhalten. Deshalb wird die Baulücke an der Talstraße in Zusammenhang mit den weiteren ausgewiesenen Bauflächen um das Villengrundstück von der Schöntalstraße aus erschlossen.

Der Anschluß dieses stichförmigen befahrbaren Wohnweges an die Schöntalstraße ist so zwischen die Geschoßbauten der Arbeitersiedlung und die neben dem Villengrundstück ausgewiesenen Neubauflächen gelegt, daß die Verkehrsfläche von der Denkmalzone abrückt und gleichzeitig das rückwärtige Grundstück der Geschoßbauten erschließt.

Die geplanten Geschoßzahlen um das Villengrundstück berücksichtigen im Einzelnen die Situation: Zweigeschossige Bauweise zwischen den hohen Gebäuden an der Talstraße, aber mit stark einengenden Sockel- und Traufhöhen; talseitig zweigeschossige Gebäude am Fuß des steilen Hanges, mit teilweise hohem Sockelgeschoß, um hangseitig ein belichtetes Geschoß zu ermöglichen; eingeschossige Gebäude im vorderen Bereich des Wohnweges als spürbare Zäsur zwischen der Villa und den Geschoßbauten.

Da die planungsrechtliche Absicherung des mit 6,0 m sehr geringen Abstandes der beiden Geschoßbauten der Arbeitersiedlung, nicht zuletzt aufgrund der geringen baulichen und architektonischen Qualität, nicht gerechtfertigt wäre, ist die hintere kürzere Bauzeile von der vorderen abgerückt.

Die vordere ist in ihrer Bautiefe erweitert. Anstelle der teilweise vorhandenen dreigeschossigen Bauweise wird bei beiden Gebäuden der Ausbau des Daches als Vollgeschoß in Mansardbauweise gestattet. Der somit intensiveren Nutzungsmöglichkeit tragen die zulässigen halbunterirdischen überdachten Garagen Rechnung.

Für die oberhalb des Parks liegenden Einfamilienhäuser sind unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und des steil ansteigenden Hanges nur geringe Erweiterungsmöglichkeiten ausgewiesen. Nur für die beiden nördlichen Baugrundstücke sind als Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung im Bereich des hier abgegrabenen Geländes größere Bautiefen zulässig.

3.

Auf den Neubauplächen sind 9 Einfamilienhäuser ausgewiesen mit ca. 14 Wohneinheiten für ca. 40 Einwohner.

4.

Die ausgewiesene Bebauung stimmt mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes überein, der neben Park- und Spielflächen Wohnflächen vorsieht. Die Darstellung des privaten Gartenlandes stellt keine Abweichung dar, da es sich hier um unbebaubare steile Hangflächen in den rückwärtigen Grundstücksteilen handelt.

5.

Aus der Realisierung des Planes entstehen etwa die folgenden Erschließungskosten:

a) Öffentliche Straßen, Wege und Parkplätze (+Grunderwerb) I.+II.Bauabschnitt	ca. DM 832.000,-
b) Beleuchtung	ca. DM 20.000,-
c) Abwasserbeseitigung	ca. DM 96.000,-
d) Wasserversorgung	ca. DM 20.000,-
e) Stromversorgung	ca. DM 20.000,-
f) Gasversorgung	ca. DM 20.000,-
Summe:	ca. DM 1.008.000,-

Hiervon trägt die Stadt den Kostenanteil, der nicht durch die geltenden Ortssatzungen oder durch Verträge mit Erschließungsträgern gedeckt wird. Mit der Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel kann frühestens 1983/84 gerechnet werden.

6.

Wegen der klaren Grundstücksverhältnisse ist eine Baulandumlegung nicht erforderlich.

Die zur Anlage der projektierten Straßen, Wege und Parkplätze erforderlichen Grundstücke sind in das Eigentum der Stadt zu überführen, soweit sie es noch nicht sind.

Der I. Straßenbauabschnitt der Schöntalstrasse (zwischen dem Weg zum "Königsberg" und dem Naturpark) wurde bereits im Jahre 1981 auf einer Länge von 380 m mit einem Kostenaufwand von DM 267.000,- ausgebaut.

Neustadt an der Weinstraße,
den 1. April 1982



Stadtverwaltung

(Ohnesorge)
Oberbürgermeister

Ho.
m.
1

NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

Bebauungsplan "An der Schöntalstraße"

Flächenberechnung

Plangebiet = Bruttobauland

4,114 ha = 100,0 %

Freiflächen

- | | |
|------------------------|----------|
| a) Grünanlage | 1,228 ha |
| b) privater Park | 0,138 ha |
| c) privates Gartenland | 0,538 ha |

1,904 ha = 46,3 %

Grünflächen

Bauflächen

allgemeines Wohngebiet

1,882 ha

1,882 ha = 45,3 %

Nettobauland

Verkehrsflächen

- | | |
|---|----------|
| a) Anliegerstraße
Schöntalstraße (K 3) | 0,218 ha |
| b) befahrbarer Wohnweg | 0,087 ha |
| c) öffentliche Parkplätze | 0,023 ha |

0,328 ha = 8,0 %

Straßenbauland

Bruttobauland

4,114 ha = 100,0 %

BESTÄTIGUNG

Dieser Bebauungsplanentwurf (einschl. Textfest. + Begründung) hat - nach vorheriger Bekanntmachung i.d. „RHEINPFALZ“ am 3. Mai 82 - in der Zeit vom 11. Mai 82 bis einschl. 11. Juni 82 gem. § 2a(6) BBauG hier öffentlich ausgelegen.



NW, den 21. Dez. 1982

STADTPLANUNGSAMT

i.A.

[Handwritten signature]

1. Dez. 1982