

I. Fertigung

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Jesuitengarten" für die Ortsteile
Gimmeldingen und Königsbach

1. Notwendigkeit der Baulanderschließung

Das Plangebiet "Jesuitengarten" liegt an einem landschaftlich reizvollen Südosthang am Rande des Haardtgebirges zwischen den Ortsteilen Gimmeldingen und Königsbach. Bereits vor der Eingemeindung in die Stadt Neustadt an der Weinstraße hatte die frühere Gemeinde Königsbach die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes für den Bereich zwischen Hauptstraße - Raiffeisenstraße und Kreuzweg beschlossen und im Hinblick auf die bevorstehende Eingemeindung die Stadtverwaltung Neustadt mit den Planungsarbeiten beauftragt. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes wurde erforderlich, da zahlreiche Bauanträge vorlagen, die eine ungeordnete Splittersiedlung befürchten ließen. Gleichzeitig sollte die städtebauliche Entwicklung für die nächste Dekade geordnet werden. Der damalige Planentwurf wurde im Süden von der ehemaligen Gemarkungsgrenze Gimmeldingen / Königsbach begrenzt. Diese Abgrenzung war städtebaulich wenig sinnvoll, da Königsbach als künftiger Ortsteil der Stadt Neustadt streben mußte, den Raum zum Verwaltungszentrum zu füllen. Nach Vollzug der kommunalen Neugliederung erschien es deshalb notwendig und zweckmäßig, das Baugebiet auch in südlicher Richtung zu erweitern und zu arrondieren, um weiteres Bauland im Bereich zwischen Hauptstraße und Raiffeisenstraße (Ortsteil Königsbach) sowie zwischen Kreuzweg und Neubergstraße (Ortsteil Gimmeldingen) zu erschließen. Die Stadt Neustadt beauftragte nach Vollzug der kommunalen Neuordnung ein Planungsteam an der Techn. Hochschule Karlsruhe mit der Fortsetzung der Planungsarbeiten. Die vom Planungsbüro Dipl.-Ing. Arch. G. Kramer & Partner erarbeitete Konzeption konnte jedoch nicht realisiert werden, da u. a. wegen der geplanten Terrassenhochhäuser eine negative Beeinflussung des charakteristischen Landschaftsbildes der "Deutschen Weinstraße" befürchtet wurde; außerdem hatte sich herausgestellt, daß der Bedarf an Einzelbauplätzen doch stärker ist als ursprünglich angenommen wurde. Die ursprüngl.

für das Gesamtneubaugebiet "Jesuitengarten" (ca. 20 ha) vorgesehene Zahl von rd. 880 WE. wurde deshalb auf etwa die Hälfte (rd. 450 WE) reduziert.

2. Erfordernis der Bebauungsplan-Aufstellung (chronologischer Ablauf)

a) 1969

Um zu verhindern, daß durch Genehmigung zahlreicher neuer Bauanträge ohne Bezugnahme auf einen verbindlichen Bauleitplan wertvolles Kulturland endgültig zersiedelt wird und um darüberhinaus eine Weiterentwicklung zusammenhängender, landschaftsbezogener Wohngebiete auch künftig zu garantieren, beschließt am 29. Jan. 1969 die Gemeinde Königsbach (früher Landkreis Neustadt/Weinstraße), für ihr Ortsgebiet zwischen Raiffeisenstraße und Hauptstraße eine verbindl. Bauleitplanung in Form eines Bebauungsplanes aufzustellen.

b) 1970/71

Nach Vollzug der Eingemeindung der Ortsteile Königsbach und Gimmeldingen in die Stadt Neustadt an der Weinstraße bestätigt der nun verantwortliche Stadtrat am 22. Dez. 1970 die Dringlichkeit dieses Planungsprojektes und erweitert den Geltungsbereich der zur Bearbeitung freistehenden Bebauungsplanung um die Gebiete zwischen Kreuzweg und Neuberg (Ortsteil Gimmeldingen).

Die Grundstückseigentümer sind größtenteils mit dem Verkauf bzw. einer freiwilligen Baulandumlegung einverstanden. Der Stadtrat beschließt den Ankauf einer ca. 20 ha großen Geländefläche (Grunderwerbskosten: rd. 6 Mill. DM).

c) 1971/72

Um die Bauleitplanung im Bereich Gimmeldingen-Nord nach gesetzlich vorgeschriebenen und fachlich fundierten Plänen sofort und auf lange Zeit verbindlich zu sichern, beauftragt der Rat der Stadt Neustadt an der Weinstraße das Stadtplanungsamt mit der Überarbeitung und Neufassung des Bebauungsplanes i. S. d. §§ 8, 30 BBauG vom 23. 6. 1960 (BGBL. I S. 341 ff.).

Für den Bereich Königsbach-Süd ("Jesuitengarten-Nord") wird ein getrenntes Aufstellungs- und Genehmigungsverfahren eingeleitet (s. Stadtratsbeschuß vom 29. 9. 1972 und Auftragsvergabe an das Planungsbüro Pohl - Boucké, Dipl.-Ing., Aachen).

3. Einfügung der Bebauungsplanung in die Bauleitplanung der Stadt, in die überregionale Planung und die Raumordnung

- a) Nach § 8 (2) BBauG sind Bebauungspläne abzuleiten von den Festsetzungen vorrangig zu erarbeitender Flächennutzungspläne.

Nach der kommunalen Neuordnung des Stadtkreises Neustadt an der Weinstraße (Eingliederung von 8 Umlandgemeinden am 7. 6. 1969) war die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das Gesamtgebiet erforderlich. Im Hinblick auf die ständig wachsenden Nachfragen nach Baugrundstücken wurde die Ausarbeitung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Jesuitengarten" abgeschlossen, noch bevor die Flächennutzungsplanung des beauftragten Institutes für Städtebau, Landesplanung und Raumordnung an der TU München vorlag. Da der in der Fertigstellung befindliche Flächennutzungsplan dieses Instituts das Plangebiet "Jesuitengarten" als zusammenhängendes Wohngebiet ausweisen wird, entspricht die Bebauungsplanung der vorbereiteten Flächennutzungsplanung in jeder Weise.

- b) Belange überörtlicher Regionalplanung oder Raumordnung werden durch die vorliegende Bebauungsplanung nicht berührt.

4. Bestand und planerische Vorstellungen

- a) innerhalb b) außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

a) 1. Besitzverhältnisse

Fast alle im Planbereich befindlichen Grundstücke sind im Eigentum der Stadt. Der Bebauungsplan sieht vor, den

größten Teil dieser Grundstücksflächen für private Bauinteressenten zur Bebauung mit Familienheimen bereitzustellen. Noch verbleibende Restflächen sollen von Bauträgern erworben, bebaut und wieder veräußert werden.

2. Topographie und Oberflächenbeschaffenheit

Die Geländeform, mit Steigungsverhältnissen und natürlichen Terrassierungen, die den Reiz dieser bewegten Weinbergs- und Waldlandschaft ausmachen, soll durch die vorliegende Planung erhalten und betont werden.

b) Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegen folgende Nutzungsgebiete:

1. Im Osten: Weinbaulich genutzte Flächen sowie Klosterbereich "Hildebrandseck";
2. im Süden: Weinberge und sonstige landwirtschaftlich genutzte Flächen;
3. im Westen: der Südosthang des vorderpfälzischen Waldgebietes "Unterhaardt" mit dem Baugebiet "Fürstenweg";
4. im Norden: der altbebaute Ortskern Königsbach mit dem Baugebiet "Ortserweiterung" für die Gewannen "Steinhauf - Mückenhaus - Hitzpfad".

5. a). äußere und b). innere Erschließung

- a) Die geplante Schnellstraße B 38: Karlsruhe - Neustadt - Ludwigshafen (voraussichtl. Fertigstellung: 1976) wird das Wohngebiet "Jesuitengarten" vom Ballungsraum Ludwigshafen - Mannheim - Heidelberg in ca. 20-30 Autominuten erreichbar machen. Dadurch kann Neustadt eine bedeutende Rolle in bezug auf den anspruchsvollen Wohnungsbau übernehmen.

Der Anschluß des Wohngebiets an diese überregionale Schnellstraße erfolgt:

1. im Norden über die Herzogstraße und den Kreuzweg zur B 271;
2. im Westen über den auszubauenden Fürstenweg;
3. nach Süden über die Straße "Am Neuberg" und im Osten über die L 516;
4. durch die neuproj. Verbindungsstraße Neustadt-Königsbach.

- b) Die innere Erschließung des Baugebietes geht davon aus:
1. Der topographischen Situation des hängigen Geländes Rechnung zu tragen, d. h. soweit wie möglich den Höhenlinien zu folgen;
 2. ein möglichst wirtschaftliches Konzept zu entwickeln, d. h., aufwendige Stützmauern und Böschungen zu vermeiden, zum anderen schon vorhandene Wege und Straßen optimal auszunutzen;
 3. aus beiden Gründen, planerischer und wirtschaftlicher Art, folgt die Verkehrs- und Erschließungsführung wichtiger bereits vorhand. Straßen und Wege.

c) Für die Anlage der Ver- und Entsorgungsträger (Wasser - Gas - Strom) stehen prinzipiell Wohnsammel-, Wohnstraßen- oder Wohnwege zur Verfügung. Die Topographie des Baugebietes erfordert mehrere Hauptsammler und Regenrückhaltebecken. Das Baugebiet "Jesuitengarten" kann an die zentrale Wasserversorgungsanlage und Ortskanalisation mit geplanter Kläranlage angeschlossen werden. Die Versorgung mit Gas und Elektrizität ist sichergestellt.

6. Bauliche und sonstige Nutzung des Planungsgebietes (Plan-konzeption)

Die Anbindung eines relativ großen zusammenhängenden Wohngebietes an die alten malerischen Ortskerne von Königsbach und Gimmeldingen, gesehen in bezug zum reizvollen Bestand alter Winzerhäuser, gesehen in bezug zur hügeligen Weinlandschaft am Rande des Haardtgebirges, mit weitem Blick in das Rheintal bis nach Worms, Mannheim oder Speyer, schafft Voraussetzungen, die für eine außerordentlich schöne, klimatisch bevorzugte Wohnanlage notwendig werden. Aus städtebaulichen Gründen wurden für dieses Gebiet nach einer Entwicklungsstudie des Lehrstuhls für Bauplanung und Entwerfen an der TU Karlsruhe (Prof. E. Eiermann) im wesentlichen landschaftsbezogene Wohnanlagen vorgeschlagen. Der Bebauungsplan "Jesuitengarten" macht sich diese Vorstellung zum Prinzip:

- a) Im neuen Wohngebiet "Jesuitengarten-Süd" (Abschnitte A - B C) für den Ortsteil Girmeldingen sind rd. 230 WE vorgesehen, und zwar in Form von

127 freistehenden Einfamilienhäusern bis zu 2 VG.	(127 WE)
7 Mehrfamilienhäusern	(60 WE)
16 Reihenhäusern	(16 WE)
5 Clusters	(27 WE).

Im Bereich des "Burkshofes" sind die Mehrfamilienhäuser (in der Regel zweigeschossig) mit einem zurückgesetzten 3. Dachterrassengeschosß oder als Mansarddach zulässig. Dieses Zentrum ist als "Allgem. Wohngebiet" festgesetzt, das der Versorgung des Gebietes dienende Ladengeschäfte des tägl. Bedarfs zuläßt. Grundsätzlich ist die Zahl der Vollgeschosse nach der BauNutzVO vom 26.6.1962 (BGBI. I S. 429) festgesetzt; nur in Einzelfällen wurde - durch die Topographie bedingt - diese Geschosßzahl erhöht. Weiter sind öffentl. Parkflächen, Kinderspielplätze und Fußgängerzonen in ausreichender Zahl vorgesehen.

- b) Im Teilabschnitt "Jesuitengarten-Nord" (Flächengröße: rd. 10 ha) für den Ortsteil Königsbach sind vom Planungsbüro Pohl-Boucké, Aachen, ca. 216 WE geplant, und zwar im einzelnen:

46 freistehende Einfamilienhäuser	(46 WE)
9 Doppelhäuser	(18 WE)
33 Reihenhäuser	(33 WE)
5 Mehrfamilienhäuser	(64 WE).

Vorgesehen sind Häuser mit unterschiedl. Geschosßzahl und Gemeinschaftseinrichtungen wie Kirche, Kindergarten, Spielplätze u. ä. Im allgemeinen sind Gebäude bis zu 2 Vollgeschossen zulässig; nur an einer Stelle, und zwar nördlich des "Burkshofes", ist ein Wohnhaus bis zu 4 Geschossen als Höchstgrenze (Länge ca. 50 m) geplant. Eine Fußgängerverbindung vom Dorfkern Alt-Königsbach zu dem neuen Wohngebietszentrum wird vorgesehen, damit sich die gewünschten Wechselbeziehungen zwischen den beiden Schwerpunkten entwickeln können u. somit der Anschluß des Ortsteiles an die neuzubauenden Gemeinschaftseinrichtungen gewährleistet wird.

7. Überschlägig ermittelte Kosten der einzelnen Erschließungsanlagen für das Gesamtneubaugebiet

a) Haupterschließungsanlagen (Straßenbau):	1.023.750,-- DM
Kunstbauwerke:	100.000,-- DM
Parkplätze:	40.000,-- DM
Unvorhergesehenes (ca. 15 % der Baukosten):	108.250,-- DM
Summe a)	1.272.000,-- DM
	=====

b) <u>Anliegerstraßen</u> (mit <u>mittl.</u> Verkehrsaufkommen):	1.100.000,-- DM
Kunstbauwerke:	75.000,-- DM
Parkplätze:	60.000,-- DM
Unvorhergesehenes:	<u>115.000,-- DM</u>
Summe b) :	1.350.000,-- DM =====

c) <u>Anliegerstraßen</u> (mit <u>geringem</u> Verkehrsaufkommen):	628.000,-- DM
Kunstbauwerke:	40.000,-- DM
Parkplätze:	16.000,-- DM
Unvorhergesehenes:	<u>66.000,-- DM</u>
Summe c) :	750.000,-- DM =====

A) Gesamtkosten (Straßenbau):

Summe a): 1.272.000,-- DM

Summe b): 1.350.000,-- DM

Summe c): 750.000,-- DM

Zwischensumme: 3.372.000,-- DM

zur Auf-
rundung + 128.000,-- DM ----- 3.500.000,-- DM

(davon Grunderwerb: 1.188.000,-- DM
somit reine Bauk.: 2.312.000,-- DM)

B) Geschätzte Kanalbaukosten:	+ 1.500.000,-- DM
C) Geschätzte Wasserversorgungskosten:	+ 750.000,-- DM
D) Geschätzte Stromversorgungskosten:	+ 700.000,-- DM
E) Geschätzte Gasversorgungskosten:	+ <u>550.000,-- DM</u>

voraussichtl. Gesamterschließungskosten: 7.000.000,-- DM
=====

Von den Erschließungskosten trägt die Stadt den Kostenanteil der nicht durch die geltenden Satzungen oder durch Verträge mit den Erschließungsträgern bzw. Bauplatzerwerbern gedeckt ist.

3. Die Verwirklichung der Bauleitplanung hängt von den der Stadt, den privaten Bauherren zur Verfügung stehenden Finanzmitteln und der Möglichkeit der Arbeitsbewältigung ab. Mit den Erschließungsarbeiten soll noch im Jahr 1972 begonnen werden.

Neustadt an der Weinstraße, den 2. Oktober 1972

STADTVERWALTUNG:



(Dr. Brix)
Oberbürgermeister

H. 10. 1972