



I. Fertigung

Zur Verfügung

vom: 20. Juli 1977

Az.: 405-03-NW-1205

B e g r ü n d u n g

I. Fertigung

zum Bebauungsplan "Jesuitengarten-Nord", Abschnitt D,
("Wingertsberg") im Ortsteil Königsbach

1. Das ca. 5,7 ha große Plangebiet ist der nordöstliche Teil des ca. 20,0 ha großen Baugebietes "JESUITENGARTEN", das an dem landschaftlich reizvollen hügeligen Südosthang am Rande des Haardtgebirges liegt und im Planbereich an den Ortskern von Königsbach anschließt.

Bereits vor der Eingemeindung in die Stadt Neustadt hatte die frühere Gemeinde Königsbach am 29. 1. 1969 die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes für den vorliegenden Planbereich zwischen Erlenbergstraße, Hirschhornring, Raiffeisenstraße und der ehemaligen Gemarkungsgrenze Gimmeldingen/Königsbach (parallel zur Herzogstraße) 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.

Nach der kommunalen Neugliederung bestätigte der Neustadter Stadtrat die Dringlichkeit dieser Planung und erweiterte am 22. 12. 1970 den Geltungsbereich des zur Bearbeitung anstehenden Bebauungsplans nach Osten und Süden, um die einheitliche Entwicklung eines für die Zukunft ausreichend großen und landschaftsbezogenen Wohngebietes zu garantieren.

Die Grundstückseigentümer waren größtenteils mit dem Verkauf bzw. einer freiwilligen Baulandumlegung einverstanden. Der Stadtrat beschloß deshalb 1970 - 71 den Ankauf einer ca. 20,0 ha großen Geländefläche.

Die erste Konzeption wurde nicht weiter verfolgt, da u.a. wegen der geplanten hohen Terrassenhäuser eine negative Beeinflussung des charakteristischen Landschaftsbildes befürchtet wurde und der Bedarf an Einzelbauplätzen stärker war, als ursprünglich angenommen.

Am 29. 9. 1972 beschloß der Stadtrat ein getrenntes Aufstellungs- und Genehmigungsverfahren für das Gebiet südlich der Herzogstraße mit den Abschnitten A, B und C (Jesuitengarten-Süd) und für das Gebiet nördlich der Herzogstraße (Jesuitengarten-Nord).

Der Bebauungsplan "Jesuitengarten-Süd" ist seit dem 23. 6. 1973 rechtskräftig.

Der Bebauungsplan-Entwurf "Jesuitengarten-Nord", am 30. 10. 1973 als Satzung beschlossen, wurde aus folgenden Gründen nicht rechtskräftig:

- a) die Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz hat den Bauleitplan-Entwurf lt. RE. vom 14. 3. 1974 als nicht genehmigungsfähig zurückgewiesen, da u.a. angeblich die Nutzung überschritten und die Festsetzungen unklar seien;
- b) die größtenteils an private Baugesellschaften veräußerten Grundstücke wurden ^{teilweise} mangels Käuferinteresse zurückgegeben, da der Anteil der Reihenhäuser mit Garagenhöfen, welche den Wiederverkauf erschwerten, zu hoch war.

Der Bebauungsplan-Entwurf mußte deshalb, unter Beibehaltung des Hauptstraßennetzes, in der Bebaubarkeit so abgeändert werden, daß verstärkt eine Bebauung durch

Einzelbauherren, statt wie bisher ausschließlich durch Bauträger, durchgeführt werden kann.

Der bisherige Bebauungsplan-Geltungsbereich wurde in die Teilgebiete D (Wingertsberg) und E (Hofstück) mit jeweils eigenen Rechtssetzungsverfahren unterteilt.

Der vorliegende Bebauungsplan Teilgebiet D ("Wingertsberg") wird begrenzt durch die Raiffeisenstraße, die Deidesheimer Straße, Ost- und Südgrenze Fl.-Nrn. 895 und 890, Ostgrenze Fl.-Nr. 945/2, Südgrenze des Weges Fl.-Nr. 946/2.

2. In dem in der Fertigstellung befindlichen Flächennutzungsplan ist das Baugebiet "Jesuitengarten; als zusammenhängendes Wohngebiet ausgewiesen.
3. Fast alle im Planbereich befindlichen unbebauten Grundstücke konnten von der Stadt erworben werden. Der überwiegende Teil dieser Grundstücksflächen wird privaten Bauinteressenten zur Bebauung mit Familienheimen zur Verfügung gestellt. Ein Teil dieser Grundstücke ist bereits auf der Grundlage des ursprünglichen Bebauungsplan-Entwurfes wieder verkauft worden, nachdem dieser als Satzung beschlossen worden war. Noch verbleibende Restflächen sollen von Bauträgern bebaut und wieder veräußert werden.
4. Die Geländeform mit ihren wechselnden Steigungsverhältnissen, die den Reiz der bewegten Weinbergslandschaft ausmachen, soll durch die vorliegende und angrenzende Planung erhalten und betont werden.

Der Bestand des reizvollen Winzerdorfes Königsbach soll durch die bauliche und verkehrstechnische Anbindung an das Plangebiet gesichert werden.

5. Das Wohngebiet ist über die Raiffeisenstraße, die Herzogstraße (K 12), die verlängerte Neubergstraße und die Deidesheimer Straße (K 11) an die B 271 und darüber an das überörtliche Straßennetz angeschlossen, über die projektierte Verbindungsstraße Neustadt - Königsbach ebenfalls an das überörtliche Straßennetz und direkt an das Stadtzentrum.

Die innere Erschließung des Baugebietes berücksichtigt die topografische Situation und die vorhandenen Straßen. Die Neubergstraße ist als Teil der Verbindungsstraße Neustadt - Königsbach die Haupteerschließungsachse des gesamten Baugebietes "Jesuitengarten" und gleichzeitig Entlastungsstraße für den alten Ortskern. Sie folgt nahezu höhenlinienparallel dem alten Ortsrand und ist hinter der Winzergenossenschaft übersichtlich an die K 11 angeschlossen.

Die wirtschaftliche Entwässerung des Gebietes ist durch das Gefälle aller Straßen in Richtung Raiffeisenstraße gesichert.

Allgemein nutzbare Stellplätze können in der Neubergstraße in Senkrechtaufstellung ausgebaut werden.

Private Abstellplätze sind entsprechend den Verordnungen auf den einzelnen Grundstücken ausgewiesen oder möglich.

6. Das als Dorfgebiet (MD) ausgewiesene Teilgebiet ist durch den Grad seiner vorhandenen Bebauung und die Grundstückszuschnitte so angelegt, daß die allmähliche Anpassung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes teilweise nur mit Hilfe von erhöhter GRZ (0,7 statt 0,4) und erhöhter GFZ (1,0 statt 0,8) möglich ist. Da diese Gebiete klein und vor allem schmal sind, sind schlechte hygienische Verhältnisse nicht zu befürchten.

Die an das Dorfgebiet angrenzenden Bauflächen sind als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die übrigen Bauflächen sind als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Alle Hausgärten sind von der Straße abgewandt. Entsprechend den textlichen Festsetzungen sind die Vorgärten gärtnerisch zu gestalten.

In dem ca. 5,7 ha großen Plangebiet sind neben den Bauflächen und der Fläche für die Landwirtschaft im einzelnen ausgewiesen:

	Stück	WE +)	E
Einzelhäuser	11	ca. 15	ca. 50 - 70
vorhandene Häuser	20	ca. 35	ca. 80 - 90
	31	50	130 - 160

+) einschließlich zu erwartender Einliegerwohnungen.

Die Bruttowohndichte beträgt ca. 25 - 30 E/ha, die Nettowohndichte ca. 40 - 50.

7. Flächenberechnung

Plangebiet

5.740 ha

davon landwirtschaftlich genutzte
Fläche (Rebland)

2,400 ha

Bruttobauland

3.340 ha = 100,0 %

Bauflächen

a) reines Wohngebiet

1,080 ha

b) allgemeines Wohngebiet

0,370 ha

c) Dorfgebiet

1,130 ha

Nettobauland

2.580 ha = 77,3 %

Verkehrsflächen

a) Haupterschließungs- und
Sammelstraßen

0,660 ha

b) Anliegerstraßen u. Fußwege

0,100 ha

Straßenbauland

0,760 ha = 22,7 %

Bruttobauland

3.340 ha = 100,0 %

8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten (geschätzt)

1. Grundstückskosten

öffentl. Verkehrsfl.
ohne Fußwege

noch zu erwerben 2.200 qm x 60,- DM/qm = DM 132.000,--

2. Ausbaukosten

a) Haupterschließungs-
u. Sammelstraßen
incl. Regenentwäss.

nach auszubauen 1.105 qm x 55,- DM/qm = DM 60.775,--

b) Anliegerstraßen
incl. Regenentwäss.

1.120 qm x 55,- DM/qm = DM 61.600,--

c) öffentl. nicht all-
gem. befahrbare Wohn-
u. Fußwege

1.219 qm x 40,- DM/qm = DM 48.760,--

e) Kanalisation

305 lfm x 360,- DM/lfm = DM 109.800,--

f) Beleuchtung incl.
Verkabelung

12 Lampen x 1.000,- DM/St. = DM 12.000,--

3. Wasser- und Stromversorgung (Stadtwerke) ca. DM 215.065,--

Summe der Erschließungskosten: ca. DM 640.000,--
=====

Von diesen Kosten trägt die Stadt höchstens den Anteil, welcher nicht durch die jeweils geltenden Satzungen und durch Verträge mit Bauträgern gedeckt ist.

Neustadt an der Weinstraße, den 29. März 1976

STADTVERWALTUNG



(Dr. Br.)

Oberbürgermeister

B e s t ä t i g u n g

Der Bebauungsplan-Entwurf, bestehend aus Planzeichnung, Textfestsetzung und Begründung, hat, nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung in der Tageszeitung "Die Rheinpfalz" am 23. Juli 1976, in der Zeit vom 2. August bis einschließlich 2. September 1976 beim Stadtplanungsamt Neustadt während der Dienstzeit zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegen.

Neustadt an der Weinstraße, den 27. Juli 1977

S T A D T V E R W A L T U N G



(Dr. Brink)

Oberbürgermeister

-3

1. 7. 77