

I. Fertigung

I. Fertigung

Zur Verfügung

vom: 17. Feb. 1976

Az.: 405-03-NW-M 6

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Mußbach - Südost"
der Stadt Neustadt an der Weinstraße

I.

1. Zur Erschließung und Bereitstellung von weiterem Baugelände im Ortsteil Mußbach im Anschluß an die bestehenden Baugebiete "Waldstraße - Süd" und "Brückenwehr - Stendenwehr - Kandelwiesen" sollen weitere landwirtschaftliche Flächen im Bereich der Gewannen "Links vom Viehweg - Im Krautgarten - In den Löcherwiesen - Schleichwiesen - Nonnenwiesen - Kandelwiesen und Dürrwiesen" zur Wohnbebauung freigegeben werden.

Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung des Gemeindegebietes und im Hinblick auf die derzeitigen Bauwünsche ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BBauG im öffentlichen Interesse erforderlich.

2. Es handelt sich bei dieser zur Realisierung anstehenden Bauleitplanung um das Auffüllen bestehender Wohnanlagen entsprechend dem Flächennutzungsplan-Entwurf und um die Erweiterung vorhandener Bebauungspläne zu städteplanerisch abgerundeten Gebieten, wobei auf die Erhaltung bestehender Weinbergsanlagen Rücksicht genommen wird.

Zur Sicherung der geordneten Abwasserbeseitigung ist eine getrennte Regenentwässerung erforderlich, die über Pumpwerke in ein Grabensystem mit angeschlossenem Regenrückhaltebecken geführt wird. Diese Anlagen sind in den östlich an das Baugebiet anschliessenden landwirtschaftlichen Flächen ausgewiesen.

3. Das Plangebiet, das die bauliche Ausdehnung des Ortsteiles Mußbach nach Südosten zur Folge hat, grenzt an folgende Nutzflächen:

im Westen an die bebaute Ortslage von Mußbach mit den Baugebieten "Waldstraße - Südost" und Brückenwehr - Stendenwehr - Kandelwiesen";

im Süden an die Eisenbahnlinie Neustadt - Ludwigshafen;

im Norden an die Haßlocher Straße (L 532) und

im Osten an landwirtschaftliches Gelände (zum größten Teil brachliegende Wiesen).

4. Der Bauleitplan weist ca. 95 neue Gebäude (ca. 130 WE/ ca. 350 E) aus, und zwar:

eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser	31
zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser	50
Reihenhäuser	14

Weiter sind Kinderspielplätze, Sportflächen und Garagen bzw. Stellplätze in ausreichender Zahl vorgesehen.

5. Die für die Benutzung der Sportflächen erforderlichen Kfz-Abstellplätze sind vom Träger der Sportanlagen erst im Zusammenhang mit der Einzelplanung der Anlagen innerhalb der ausgewiesenen Sportflächen nachzuweisen, da die Ausweisung von Stellplätzen im Bebauungsplan die Planungsmöglichkeiten zu sehr einschränken könnte.
6. Zur Baureifmachung des Geländes ist eine Bodenordnung (Umlegung erforderlich, falls ein Erwerb der Grundstücke durch die Stadt nicht möglich ist. Die Grunderwerbsverhandlungen sind zur Zeit im Gange.

7. Die Kanalisation und der Neubau der Erschliessungsstraßen erfolgen durch das Stadtbaumat Neustadt an der Weinstraße; die Stromversorgung übernehmen die Pfalzwerke AG Ludwigs-hafen a. Rh.; die Gasversorgung wird durch die Zentrale Gasversorgung Rhein-Mittelhardt, Schifferstadt, sicherge-stellt.
8. Ein späterer Anschluß der Planstraße an die Haßlocher Straße (L 532) ist vorgesehen nach Fertigstellung der Umgehungsstraße B 38/39 und der dadurch bedingten Ver-ringerung des Verkehrs auf der jetzigen L 532, die dann die Qualifizierung verlieren, vor dem jetzigen Bahnüber-gang Nr. 121 enden und nur als städtische Erschliessungs-straße dienen wird.

9. Flächenberechnung

Plangebiet

40,921 ha

davon

a) Flächen f.d.Landwirtschaft incl. Wirtschaftswege	22,309 ha
b) Flächen f.d.Regenentwässerung (Regenrückhaltebecken, Entwässerungsgräben)	1,335 ha
c) Haupterschliessungsstraße (L 532)	0,120 ha
d) Sportflächen außerhalb der Anliegerstraßen	4,023 ha

Bruttobauland

13,134 ha = 100,00%

Bauflächen

a) Dorfgebiet	2,183 ha
b) allgem. Wohngebiet	3,155 ha
c) reines Wohngebiet	4,532 ha
d) Flächen f.d.Gemeinbedarf	0,385 ha
e) Flächen für Versorgungs- anlagen	0,023 ha

Nettobauland

10,278 ha = 78,26%

Freiflächen

a) Spielplätze	0,181 ha
b) Grünanlagen	0,100 ha
c) Sportanlagen	0,260 ha

Grünflächen

0,541 ha = 4,12%

Verkehrsflächen

a) Wohnsammelstraßen	0,185 ha
b) Anliegerstraßen incl. Fußwege	1,920 ha
c) befahrbare Wohnwege (öff.)	0,137 ha
d) nicht allgem. befahrbare Wohn- und Fußwege	0,058 ha
e) öffentliche Parkplätze	0,015 ha

Straßenbauland

2,315 ha = 17,62%

Bruttobauland

13,134 ha = 100,00%

10. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

1. Grundstückskosten

Straßenbauland	23.150 qm		
./.. bereits im städt. Eigentum	<u>19.430 qm</u>		
zu erwerben	3.720 qm x	30,- DM/qm =	111.600,-DM

2. Ausbaukosten

a) Wohnsammelstraßen bereits ausgebaut vorhanden	1.850 qm		
b) Anliegerstraßen einschl. Regenent- wässerung	19.200 qm		
./.. bereits ausge- baut vorhand.	<u>5.450 qm</u>		
	13.750 qm x	60,- DM/qm =	825.000,-DM
c) befahrbare Wohn- wege	1.370 qm x	45,- DM/qm =	61.650,-DM
d) nicht allgem.bef. Wohn- u. Fußwege	580 qm x	45,- DM/qm =	26.100,-DM
e) öffentl. Parkplätze	150 qm x	50,- DM/qm =	7.500,-DM
f) Kanalisation	1.900 lfm x	1.237,- DM/m =	2.350.000,-DM
g) Beleuchtung einschl. -Verkabelung	30 St. x	1.500,- DM/St. =	45.000,-DM

3. Wasserversorgung ca. 153.150,-DM

Summe der städt. Erschließungskosten: ca. 3.580.000,-DM
=====

Von diesen geschätzten Kosten trägt die Stadt höchstens den Kostenanteil, der nicht durch die jeweils geltenden Satzungen oder durch Verträge mit Bauträgern bzw. Bauplatzerwerbern gedeckt ist.

11. Nach der kommunalen Neuordnung des Stadtkreises Neustadt an der Weinstraße (Eingliederung von acht Umlandgemeinden am 7. 6. 1969) war die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für den Großraum Neustadt an der Weinstraße erforderlich. Im Hinblick auf die ständig wachsende Nachfrage nach Baugrundstücken war die Ausarbeitung des Bebauungsplanes "Mußbach -Südost" abgeschlossen, bevor die vorbereitete Bauleitplanung des beauftragten Instituts für Städtebau, Landesplanung und Raumordnung an der TU München vorlag. Da der in der Fertigstellung befindliche Flächennutzungsplan-Entwurf dieses Institutes das Plangebiet "Mußbach - Südost" als zusammenhängendes Wohngebiet darstellt, entspricht die Bebauungsplanung der Flächennutzungsplanung in jeder Weise.

Neustadt an der Weinstraße, den 4. Juli 1975

STADTVERWALTUNG

I.V.

gez. Wolf

(W o l f)

Bürgermeister



II.

Am 6. Februar 1975 hatte der Stadtrat beschlossen, den gegen die Baulandumlegung eingegangenen Widersprüchen abzuhelpfen, d.h. teilweise stattzugeben und den Bebauungsplan-Entwurf vom Juni 1973 (als Satzung beschlossen am 30. 10. 1973) entsprechend zu ändern und gem. § 2 (6) BBauG. erneut öffentlich auszulegen.

Der Bebauungsplan-Entwurf, einschl. textlichen Festsetzungen und Begründung, lag, nach vorheriger amtlicher Bekanntmachung in der Tageszeitung "Die Rheinpfalz" am 5. Juli 1975, in der Zeit vom 14. 7. 1975 bis. einschl. 14. 8. 1975 beim Stadtplanungsamt Neustadt an der Weinstraße zur Einsichtnahme öffentlich aus.

Neustadt an der Weinstraße, den 10. September 1975

STADTVERWALTUNG



(Dr. Brix)

Oberbürgermeister