

I. Fertigung

BEGRÜNDUNG

Zur Verfügung
vom: 24. März 1976
Az.: 405-03 NW-La/Sp. 2i

zum Bebauungsplan "Flurgraben" (Neufassung mit Erweiterung) im
Ortsteil Lachen-Speyerdorf der Stadt Neustadt an der Weinstraße

Erfordernis der Planaufstellung:

1. Die bisher geplante Neufassung mit Erweiterung des Bebauungsplanes "Flurgraben" vom Dezember 1966 der früheren Gemeinde Lachen-Speyerdorf wurde nicht rechtskräftig. Der ehemalige Gemeinderat hatte zwar noch kurz vor der Eingemeindung am 2.6.1969 beschlossen, den bestehenden Bebauungsplan vom Sept. 1956 zu ändern und zu erweitern, um auch den Bereich südwestlich des Mühlweges und Schloßgarten's als Baugelände in die Bauleitplanung mit einzubeziehen. Dieses Verfahren kam jedoch wegen der kommunalen Neugliederung (7.6.69) nicht zum Abschluß. Das Aufstellungs- und Genehmigungsverfahren konnte von der Stadt Neustadt erst weitergeführt werden, als die Straßenplanungen (B 39 und Westtangente zur K 1) für diesen Bereich geklärt waren. Von der Neufassung sind die folgenden bestehenden Teilbebauungspläne betroffen, die hiermit aufgehoben werden:

- | | |
|---|----------------|
| a) BP. "Flurgraben", gen. d. Bezirksregierung mit | RE. am. 5.9.56 |
| b) Erweiterungsplan I, gen. | am 2.1.59 |
| c) Änderungsplan II, gen. | am 18.2.60 |
| d) Änderungsplan III, gen. | am 9.3.62 |
| e) Erweiterungsplan II, gen. | am 19.2.64 |

Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung und im Hinblick auf die derzeitigen Bauwünsche ist die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes für das o.g. Gebiet erforderlich.

2. Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt im Nord-Westen der beiden Hauptstraßen des Ortsteils Lachen. Im Süden grenzt es an die tiefen rückwärtigen Gärten der geschlossen bebauten Theodor-Heuss-Straße (B 39), sein östlicher Rand ist entlang der Goethestraße (K 8) bzw. Heinrichstraße lückenlos bebaut, teilweise in geschlossener, teilweise in offener Bauweise, während es im Norden bis zur Friedhofstraße bereits vollständig überwiegend mit freistehenden ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern bebaut ist.

In diesem Bereich sind die Grenzen weitgehend identisch mit denen der bisherigen Bebauungsplanentwürfe der ehemaligen Gemeinde Lachen-Speyerdorf.

Entlang der ursprünglichen westlichen Grenze, die um Grundstückstiefe außerhalb der Perglasstraße liegt, wächst die Bebauung allmählich zusammen. Durch die geplante anbaufreie westliche Umgehungsstraße wird der Zuschnitt der zwischen dieser und der Perglas- bzw. nördlichen Pestalozzistraße liegenden landwirtschaftlichen Nutzfläche unwirtschaftlich.

Diese im Flächennutzungsplan als reines Wohngebiet dargestellte Fläche ist - wie in gleicher Situation im angrenzenden Bebauungsplan "Ober der Münzbrücke" - in den Bebauungsplan einbezogen, um eine gestaltete Ortsrandplanung zu erreichen und die notwendigen Zufahrten für diesen Bereich und die Anbindung des Gesamtgebietes an die Umgehungsstraße zu sichern.

Vorherrschendes Merkmal der vorhandenen Situation sind die z.T. weit über das Plangebiet hinaus in nordsüdlicher Richtung verlaufenden Straßen Perglas-, Pestalozzi-, Heinrich- und Goethestraße mit ihren zufälligen flachen Winkeln und

unwirtschaftlichen Abständen untereinander und mit ihren gefährlichen Gabelungen in den Kreuzungsbereichen Wasserturmstraße, Friedhofstraße und ursprünglich geplanter Querspange nördlich des Flurgrabens.

3. Planungsziel

2 Ziel ist die Schaffung eines abgerundeten und ausgewogenen Wohngebietes, das durch den zusätzlichen Anschluß des Straßennetzes über die Friedhofstraße an die Umgehungsstraße die angrenzenden Wohngebiete nicht belastet, sondern gleichzeitig entlastet wird.

Die innere Erschließung des Neubaugebietes erfolgt über eine Schleife, die unterhalb der aufgehobenen Einmündung der Perglasstraße abzweigt und rückläufig wieder in diese zurückführt. In dieser Schleife münden die nördliche und südliche Pestalozzistraße und der Müllerpfad als Verbindung zu den angrenzenden Wohngebieten und die internen Stichstraßen und Wohnwege, die kleinere Wohngruppen und die großen rückwärtigen Gärten an der Theodor-Heuss-Straße erschließen.

? Mit diesem verkehrsgünstigen Straßensystem wird in dem sonst an Orientierungspunkten durch Topographie und Bebauung armen Gelände die Schaffung von unverwechselbaren Einzelsituationen erleichtert werden.

Entsprechend der ursprünglichen Planung und der vorhandenen Bebauung sind überwiegend ein- und zweigeschossige Einfamilienhäuser geplant, die besonders im Bereich der Wohnwege und Stichstraßen als Hausgruppen ausgebildet werden können. Parallel zum Flurgraben sind im Anschluß der Reihenhäuser des Schloßgartens zwei Reihenhaushausgruppen geplant.

Die vorgeschlagenen Grundstücksbreiten betragen den heutigen Bauwünschen entsprechend, abweichend von dem ursprünglichen Entwurf mit im Mittel 19,0 m, mindestens 21,0 m bei durchschnittlich 30,0 m Tiefe.

Das rund 11,5 ha ~~Neu~~baugelbiet ist reines Wohngebiet (WR), mit Ausnahme des Gebietes östlich des Straßenzuges Pestalozzistraße - geplante Ringstraße - Pestalozzistraße, das den Übergang zur alten Ortslage bildet, die dem Bestand entsprechend teilweise mit Dorfgebiet (MD) mit zweigeschossiger oder Haus-Hof-Bauweise festgesetzt ist, und mit Ausnahme der Fläche des Kindergartens. Das rund 9.9 ha große bebaute Gebiet ist im Bereich des Schloßgartens, westlich der Pestalozzistraße und östlich der Ludwig van Beethoven-Straße als reines Wohngebiet ausgewiesen, im übrigen mit Ausnahme des Dorfgebietes als allgemeines Wohngebiet (WA), da hier zum Teil dörfliche Nutzung (Kleintierhaltung) vorliegt.

Im Einzelnen sind ausgewiesen:

a) im Neubaugebiet

in Einfamilienhäusern	101 WE
in Reihenhäusern	13 WE

b) im Altbaugelbiet ca. 176 WE
(einschl. Baulücken)

insgesamt ca. 290 WE

Das entspricht einer Zahl von insgesamt 456 (zusätzlichen + 704 vorhandenen) = 1 160 Einwohner.

Für jedes Haus sind eine Garage und ein Stellplatz ausgewiesen. An den Stichstraßen sind Parkbuchten als öffentliche Stellplätze geplant.

*) gepl. Brutto-Bauland

Als kurze Fußwegverbindung zwischen dem Ortskern und der Schule nördlich des Gebietes ist ein Fußweg geplant, an dem nahe beim Ortskern ein größerer Spielplatz und ein Kindergarten liegen, mit Querverbindung entlang dem Flurgraben und einem Abzweig zu dem westlichen Spielplatz.

Entlang der Umgehungsstraße ist ein Schutzwall mit intensiver Bepflanzung vorgesehen.

Zur Erschließung und Neuaufteilung des Gebietes sind Grundstücksumlegungen erforderlich.

4. Flächenberechnung:

	Bestand ha	Planung ha	gesamt ha	%
<u>Plangebiet</u>			25.155	
davon:				
a) landwirt. Nutzfl.	2.772			
b) geplante Westtan- gente incl. 10 m Schutzgrün		1.002		
<u>Bruttobauland</u>	9.924	11.457	21.381	100
<u>Freiflächen</u>				
a) Spielplätze		0.345		
b) Grünanlagen		0.167		
c) Bachlauf	0.073			
<u>Grünflächen</u>	0.073	0.512	0.585	2,7
<u>Bauflächen</u>				
a) reines Wohngebiet	3.581	6.586		
b) allgem. Wohngebiet	4.062	1.941		
c) Dorfgebiet	0.560			
<u>Nettobauland</u>	8.203	8.527	16.730	78,3
<u>Verkehrsflächen</u>				
a) Sammelstraßen				
B 39	0.064			
K 0	0.031	0.036	0.131	
b) Anliegerstr. incl. Fußwege	1.419	1.602	3.021	
c) befahrbare Wohn- wege	0.070	0.252	0.322	
d) nicht allgem. be- fahrbare Wohn- u. Fußwege	0.031	0.305	0.336	
e) öffentl. Parkplätze	0.033	0.095	0.128	
f) Straßenbegleitgrün		0.128	0.128	
<u>Straßenbauland</u>	1.648	2.418	4.066	19,0
<u>Bruttobauland</u>			21.381 ha=100 %	

5. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

1. Grundstückskosten

Straßenbauland
(ohne Fußwege) 37.300 qm x 30,- DM/qm = DM 1.119.000,-
(bereits in städt. Eigentum = 23.620 qm)

2. 2. Ausbaukosten

a) Sammelstraße incl. Regenentwässerung (K8) 360 qm x 60,- DM/qm = DM 21.600,-

b) Anliegerstraßen incl. Regenentwäss. 30.210 qm
./.. bereits ausgebaut Fläche 14.190 qm
16.020 qm x 55,- DM/qm = DM 881.100,-

c) befahrbare Wohnwege 3.220 qm
./.. bereits ausgebaut Fläche 700 qm
2.520 qm x 55,- DM/qm = DM 138.600,-

d) öffentl. Parkplätze incl. Regenentwäss. 1.280 qm
./.. bereits ausgebaut Fläche 330 qm
950 qm x 50,- DM/qm = DM 47.500,-

e) Straßenbegleitgrün 1.280 qm
./.. bereits angelegte Fläche ---
1.280 qm x 8,- DM/qm = DM 10.240,-

f) Kanalisation 3.200 lfm x 425,- DM/lfm = DM 1.360.000,-

g) Beleuchtung incl. Verkabelung 33 Lampen
33 St. x 1.500,- DM/St. = DM 49.500,-

3. Gas- und Wasserversorgung ca.

DM 372.460,-

Summe der Erschließungskosten - rund:

DM 4.000.000,-

Von diesen Kosten trägt die Stadt höchstens den Kostenanteil, der nicht durch die geltenden Satzungen oder durch Verträge mit Bau-trägern gedeckt ist.

Neustadt an der Weinstraße, den 1. 6. 1975
STADTVERWALTUNG

gez. Dr. Brix
(Dr. Brix)
Oberbürgermeister



Die Neufassung mit Erweiterung des Bebauungsplanes "Flurgraben", bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung, hat, nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung in der Tageszeitung "Die Rheinpfalz" am 5. Juli 1975, in der Zeit vom 14. 7. bis einschl. 14. 8. 1975 beim Stadtplanungsamt Neustadt, während der Dienstzeit, zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegen.

Neustadt an der Weinstraße, den 17. Februar 1976

STADTVERWALTUNG



(Dr. Bril)

Oberbürgermeister

Waw 3/40.