

## STADT NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

### BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Am Klausenberg", Teilgebiet "Klausenbergweg",  
im Stadtbezirk Nr. 6

---

Das Plangebiet "Am Klausenbergweg", grenzt im Nordwesten und Norden an das Gebiet des Bebauungsplanes "Schanze-Sulzwiesen" und im Osten an das des genehmigten Bebauungsplanes "Am Klausenberg, Teilgebiet Sulzwiesenweg, Teil A" an. Die südliche Grenze bildet die Villenstraße.

Der Bebauungsplan soll aus folgenden Gründen aufgestellt werden:

1. Die bestehenden Grünflächen sollen gesichert werden. Sie werden entsprechend der bestehenden Nutzung (Gärten und Weingärten) als "Private Grünflächen - Gartenland -" festgesetzt.
2. Es soll eine Ausuferung und Verdichtung der Bebauung verhindert werden, die eventuell nach § 34 BauGB möglich wäre. Insbesondere wäre eine Bebauung in zweiter Reihe zwischen Klausenbergweg und Schanzenweg eine stadtgestalterische Verdichtung und wegen der Hangsituation auch städtebaulich nicht vertretbar. Das Kulturdenkmal Villenstraße 15 (ehemalige Wetterdienstschule) in seiner zurückgesetzten Lage ist eine historisch bedingte Ausnahme dieses Planungszieles. Deshalb wurde auch südlich dieses Gebäudes an der Villenstraße keine oberirdische Bebauung (sondern nur eine unterirdische Garage) zugelassen, damit dort keine Bebauung in erster und zweiter Reihe entstehen kann. Bei der bestehenden Bebauung sind jedoch Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen, die im Sinne der städtebaulichen Ordnung vertretbar sind.
3. Da die Nutzung als Wetterdienstschule nicht mehr besteht und deren Gebäude nunmehr Wohnzwecken dienen, kann sowohl für dieses als auch für die umgebenden Wohngrundstücke ein "Reines Wohngebiet" (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt werden. In der Nachbarschaft zum "Käthe-Kollwitz-Gymnasium und an der Villenstraße wird ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt, weil dort die benachbarten Nutzungen und von diesen verursachte Immissionen (z. B. Schallärm) zu berücksichtigen sind.

Die öffentliche Erschließung soll gesichert werden, wobei die Straßenverkehrsflächen auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden bzw. bleiben. Am Ende des ca. 220 m langen Klausenbergweges als Stichstraße ist eine Wendefläche verkehrstechnisch unbedingt notwendig.

Mit Rücksicht auf die unterschiedlich großen Grundstücke ist es erforderlich, das Maß der baulichen Nutzung für einander benachbarte Grundstücke verschieden groß festzusetzen, um die städtebauliche Ordnung (mit etwa gleich großen Baukörpern) zu erreichen.

Bezirksregierung Rheinhausen-Platz  
Zur Entscheidung  
vom 19. März 1998  
Az.: 37/405-03 NW-0/64a

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist ein Bereich der ehemaligen Wetterdienstschule (Villenstraße 15) eine "Gemeinbedarfsfläche -Schule-" dargestellt. In einem parallelen Verfahren (im Zuge der Flächennutzungsplan-Fortschreibung) wird der Flächennutzungsplan geändert, daß auch dort "Wohnbaufläche", wie ansonsten im Bereich des Plangebietes, dargestellt wird.

Die in der landespflegerischen Stellungnahme, als Anlage zu dieser Begründung, geforderten Textfestsetzungen werden wie vorgeschlagen, in den Bebauungsplan übernommen.

Aus der Verwirklichung der Planung entstehen etwa folgende Kosten (geschätzt) für die Herstellung bzw. den Ausbau der Straßen und öffentlichen Fußwege einschließlich der Straßenbeleuchtung in Höhe von ca. DM 100.000,--.  
Hiervon trägt die Stadt den Kostenanteil, der nicht durch die jeweils geltenden Ortssatzungen oder durch Verträge mit Erschließungsträgern gedeckt wird.

Die Gas-, Wasser- und Stromversorgung sowie die Abwasserbeseitigung in dem Bebauungsplan-Gebiet kann über die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgen.

Zur Sicherung der Erschließung und Abwasserentsorgung eines Baugrundstückes außerhalb des Plangebietes (im Bebauungsplan-Gebiet "Schanze-Sulzwiesen") sind Flächen mit Geh- und Leitungsrechten zu belasten. Außerdem ist für einen öffentlichen Abwasserkanal eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche ausgewiesen.

Zur Ordnung des Grund und Bodens sind folgende Maßnahmen zu treffen:

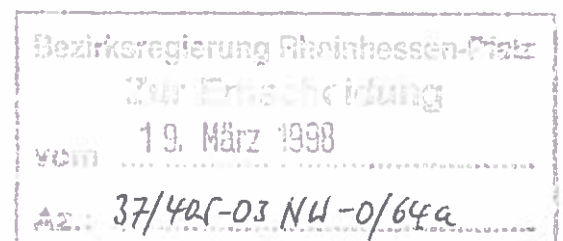
- a) Zur Erschließung des Baugebietes ist ein öffentlich-rechtliches Umlegungsverfahren (§§ 5 ff BauGB) durchzuführen, falls eine private Einigung unmöglich ist.
- b) Die zur Anlage der projektierten Straßen, Fußwege und Grünflächen benötigten Grundstücke sind in das Eigentum der Stadt zu überführen, soweit sie noch nicht in deren Eigentum sind.
- c) Können die im Bebauungsplan als Grundstücke für den Gemeinbedarf festgelegten Flächen nicht im Wege einer privaten Einigung, in Ausübung des Vorkaufsrechtes oder im Rahmen eines Umlegungsverfahrens erworben werden, ist die Durchführung eines Enteignungsverfahrens vorgesehen.

Die Realisierung des Bebauungsplanes hängt letztlich von den, den öffentlichen und privaten Bauherren zur Verfügung stehenden, Mitteln ab.

Neustadt an der Weinstraße, den 8. Januar 1998  
STADTVERWALTUNG

  
Dr. Weiler

Oberbürgermeister

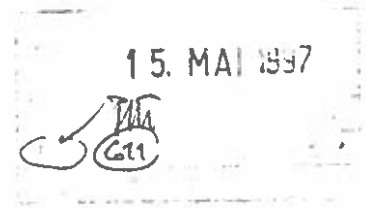


Ordnungsamt  
Untere Landespflegebehörde  
323; Ko.

Neustadt an der Weinstraße, 14.05.1997

Planungsamt

Stadthaus I



**Bebauungsplan „Am Klausenberg, Teilgebiet Klausenbergweg“**  
Landespflegerische Stellungnahme

Der Bebauungsplan „Am Klausenberg, Teilgebiet Klausenbergweg“ wurde am 8. Febr. 1989 in ortsüblicher Weise bekanntgemacht.

Gegenüber diesem Plan weist die vorliegende Planung folgende Änderungen auf:

Zum einen wird in Teilbereichen allgemeines Wohngebiet in reines Wohngebiet umgewandelt, zum anderen werden die planerischen Voraussetzungen für eine unterirdische Garage in reinem Wohngebiet geschaffen. Der dafür vorgesehene Hangbereich ist derzeit mit Rasen bewachsen und weist keine aus landespflegerischer Sicht wertvolle Biotopstrukturen auf.

Die bestehenden Grünflächen werden planerisch gesichert und bleiben in vollem Umfang erhalten. Eine Bebauung dieser Flächen ist auch in Zukunft nicht zulässig.

Der Bau der Tiefgarage stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Dieser Eingriff ist durch Übererdung und Begrünung der Garage auszugleichen. Das bisherige Geländeniveau ist beizubehalten und eine Überbauung der Tiefgarage auszuschließen. Weitere Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Testfestsetzungen des Bebauungsplanes sind entsprechend zu ergänzen:

Unterirdische Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Das bisherige Geländeniveau darf nicht überschritten werden. Eine Überbauung der unterirdischen Garagen ist nicht zulässig.

Unterirdische Garagen sind mit einer Vegetationsschicht von mind. 35 cm zu versehen und intensiv zu begrünen. Eine Anpflanzung von Sträuchern auf diesem Flächen ist möglich.

Im Auftrag

Konrad