

I. Fertigung

Zur Verfügung

vom: 28. Jan. 1980

Az.: 35/405-03-O/NW-HAARDT/11

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Kirchenstück" im Ortsteil Haardt
der Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das rund 10 ha große Plangebiet liegt direkt unterhalb (östlich) der ehemaligen mittleren Haardter Hauptstraße (heute: Mandelring), die weithin sichtbar am Fuß des steilen Haardtrückens im Übergang zu der von Osten leicht ansteigenden Ebene verläuft. Die bandförmige Straßenbebauung greift talseitig mehrfach zungenartig in die unmittelbar angrenzenden Weinfelder, im Bereich des Plangebietes in Ansätzen am Bürgergarten (ehem. Friedhofsweg) und ausgeprägt an der Probstgasse.

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes leitet sich aus dem Auseinandersetzungsvertrag vom 30. 5. 1969 der Stadt Neustadt mit der ehemaligen Gemeinde Haardt ab. Das Verfahren war zum Zeitpunkt der Eingemeindung bereits eingeleitet (lt. Gemeinderatsbeschuß vom 20. 8. 1968).

Gegen diesen ersten Bebauungsplan-Entwurf gingen während der 1. öffentlichen Auslegefrist im Jahre 1971 zahlreiche Anregungen und Bedenken ein, die sich in der Hauptsache gegen die geplante intensive bauliche Nutzung und die Verbreiterung des vorhandenen Anschlusses an die Probstgasse richteten.

Im Vollzug des Hauptausschußbeschlusses vom 17. 9. 1973 wurde der Bebauungsplan neu erarbeitet. Sein Geltungsbereich wurde in die Ebene ausgedehnt, um einen leistungsfähigen Anschluß der inneren Erschließung des Gebietes an die Probstgasse zu sichern. Dieser Entwurf sah gegenüber der ersten Planung im wesentlichen eine aufgelockerte Bauweise und eine Öffnung der Bebauung am Mandelring als "Aussichtsfenster" vor.

Zur Verfügung

vom: 14. Feb. 1978

Az.: 405-03-NW-Haardt

Zu diesem Entwurf wurden erneut ernst zu nehmende Anregungen und Bedenken vorgebracht, die sich gegen die zusätzliche Anbindung des Gebietes an die Probstgasse bei gleichzeitiger Ausdehnung der Bauflächen richteten, ferner gegen die geringe Breite des gegenüber dem ersten Entwurf wiederhergestellten "Aussichtsfensters" und gegen die unterhalb des "Fensters" liegenden Gebäude. Deshalb hat der Stadtrat am 1. 12. 1975 die Überarbeitung dieses Entwurfes beschlossen.

2. Der nunmehr vorliegende Bebauungsplan wird begrenzt durch den Mandelring, die Probstgasse, den Lettenweg, die Südseite des Friedhofes und den westöstlich verlaufenden Teil der Straße "Am Bürgergarten". An der Probstgasse überschneidet sich das Plangebiet mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Probstgasse".

In dem in der Fertigstellung befindlichen Flächennutzungsplan ist das Baugebiet "Kirchenstück" als zusammenhängende Wohnbaufläche dargestellt. Die geplante Friedhofserweiterung ist im Flächennutzungsplan nicht vorgesehen und muß entsprechend fortgeschrieben werden.

Die Grundstücke sind bis auf das bereits arrondierte Grundstück Fl.-Nr. 1185 in privatem Einzelbesitz.

3. Die vorliegende Bauleitplanung beschränkt die Anbindung der inneren Erschließung auf den Bürgergarten zum Mandelring und - mit Ausnahmen - auf den östlichen Wirtschaftsweg zur Probstgasse.

Diese Reduzierung der Verkehrsanbindung folgt der erheblich verringerten Zahl der von innen erschlossenen Baugrundstücke (24 gegenüber 42). Bei gleichzeitiger Ausweisung von weniger Bauland und größeren Baugrundstücken paßt sich die Bebauung zurückhaltend in das vorhandene Landschaftsbild ein.

Das Baugebiet wird durch einen ca. 75,0 m breiten Freiraum gegliedert, in dem die talseitigen Weinfelder bis an den Mandelring reichen.

Am Mandelring öffnet sich die Bebauung zu einem ca. 56,0 m breiten Aussichtsfenster (gegenüber 36,0 m im früheren Entwurf). Die hier vorhandenen Bäume (Naturdenkmale) sind ein wirkungsvoller Bestandteil dieses Fensters.

4. Die innere Erschließung des Baugebietes folgt den vorhandenen Wirtschaftswegen, die mit Ausnahme der Querspange hangparallel verlaufen.

Entsprechend ist die eingeschossige offene Bauweise der Neubebauung hangparallel angeordnet. Diese Richtung wird nur im unteren Bereich der Probstgasse verlassen, um hier die charakteristische Form der in die Landschaft vorgeschobenen Ortslage abzurunden und den inneren Freiraum durch Längsstellung der Gebäude zu begleiten.

Entlang des Mandelrings ist aus Gründen des vorhandenen Straßencharakters die Bebauung zur Straße hin überwiegend bindend zweigeschossig ausgewiesen. An zwei Stellen müssen die vorhandenen Baufronten wegen zu großer Enge im Laufe der Zeit zurückgenommen werden.

Die Anordnung der geplanten Wendeplätze soll die Störung des Freiraumes auf der westlichen Straße verhindern und auf der östlichen einschränken.

Im Bereich des Friedhofes sind zahlreiche öffentliche Parkplätze ausgewiesen.

Die Verbindung zwischen Kirche und Friedhof, mit Kinderspielplatz im Anschluß an das Kirchengelände, soll mit Bäumen bepflanzt und intensiv begrünt werden.

Die Erweiterung des Friedhofes ist nach Osten bis zum Lettenweg ausgewiesen. Zum Schutz von Grundwasser kann dieses Gelände mit zwei Meter hohen Stützmauern eingefast und überhöht werden. Eine parkartige Begrünung ist gefordert.

Die Ausweisung im Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 1185 als allgemeines Wohngebiet (WA) soll die Möglichkeit zur Errichtung eines Gemeindezentrums in Kirchnähe offenhalten.

5. Neben Flächen für den Gemeinbedarf (evang. Kirche und kath. Kirchenzentrum) sind im einzelnen ausgewiesen:

geplante Häuser: 27 = ca. 36 WE = ca. 100 - 125 E

vorhand. Häuser: 19 = ca. 21 WE = ca. 55 - 75 E

Das entspricht einer Zahl von insgesamt 155 - 200 Einwohnern.

6. Da der Bebauungsplan auf dem vorhandenen Wegenetz aufbaut, sind allgemeine Umlegungsmaßnahmen nicht erforderlich.

7. Flächenberechnung

Plangebiet 10,042 ha

landwirtschaftl. Nutzfläche 3,452 ha

Bruttobauland 6,590 ha = 100,0 %

Freiflächen

a) Spielplatz	0,129 ha
b) Friedhof (vorhanden)	0,814 ha
c) Friedhofserweiterung	0,450 ha

Grünflächen 1.393 ha = 21,1 %

Bauflächen

a) reines Wohngebiet	1,125 ha
b) allgemeines Wohngebiet	2,213 ha
c) Dorfgebiet	0,604 ha
d) Flächen für den Gemeinbedarf	0,163 ha
e) Flächen für Versorg.-Anlagen	0,100 ha

Nettobauland 4,205 ha = 63,8 %

Verkehrsflächen

a) Sammelstraßen	
Mandelring (K 5)	0,211 ha
Probstgasse	0,224 ha
b) Anliegerstraßen	
incl. Fußwege	0,474 ha
c) öffentliche Parkplätze	0,058 ha
d) Straßenbegleitgrün	0,025 ha

Straßenbauland 0,992 ha = 15,1 %

Bruttobauland 6,590 ha = 100,0 %

8. Voraussichtliche Erschließungskosten

1. Grundstückskosten

- a) Straßenbauland
(noch zu erwerben) $3.210 \text{ qm} \times 70,-- \text{ DM/qm} = 222.700,--\text{DM}$
- b) Bereits im städt.
Eigentum (aus Flur-
bereinigung) $3.600 \text{ qm} \times 15,-- \text{ DM/qm} = 54.000,--\text{DM}$

2. Ausbaukosten

- a) Sammelstraßen
incl. Regenent-
wässerung $500 \text{ qm} \times 90,-- \text{ DM/qm} = 45.000,--\text{DM}$
- b) Anliegerstraßen
incl. Regenent-
wässerung $4.600 \text{ qm} \times 85,-- \text{ DM/qm} = 391.000,--\text{DM}$
- c) Öffentl. Parplätze
incl. Regenent-
wässerung $1.000 \text{ qm} \times 65,-- \text{ DM/qm} = 65.000,--\text{DM}$
- d) Straßenbegleitgrün $300 \text{ qm} \times 25,-- \text{ DM/qm} = 7.500,--\text{DM}$
- e) Kanalisation $470 \text{ lfm} \times 400,-- \text{ DM/lfm} = 190.000,--\text{DM}$
- f) Beleuchtung incl.
Verkabelung $13 \text{ St.} \times 1500,-- \text{ DM/st.} = 19.500,--\text{DM}$

3. Gas-, Wasser- u. Stromversorgung = 182.600,--DM

Summe der geschätzten Erschließungskosten: 1.180.300,--DM
=====

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

Die Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel kann 1978/79
erwartet werden.

9. Festgelegte Wasserschutzgebiete werden durch die vorgesehene Bebauung nicht berührt. Die Wasserversorgung kann durch Anschluß des Baugebietes an die zentrale Wasserversorgungsanlage bzw. vorhandene Straßenleitungen sichergestellt werden. Ebenso kann das Baugebiet an die Ortskanalisation mit zentraler Kläranlage angeschlossen werden. Die Gas- und Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Neustadt an der Weinstraße.

Neustadt an der Weinstraße, den 21. Oktober 1976

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



gez. Dr. Brix

(Dr. Brix)

Oberbürgermeister

Der Bauleitplan-Entwurf, bestehend aus Planzeichnung, Textfestsetzungen und Begründung, hat, nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung in der Tageszeitung "Die Rheinpfalz" am 15. November 1976, in der Zeit vom 23. November bis einschließlich 23. Dezember 1976 beim Stadtplanungsamt Neustadt, während der Dienststunden, zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegen.

Neustadt an der Weinstraße, den 25. Oktober 1977

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



(Dr. Brix)

Oberbürgermeister