

B E G R Ü N D U N G

zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Platzgarten" (Ortsteil Haardt)

1. Der bestehende Bebauungsplan "Platzgarten" i.d.F.v. Oktober 1970 wurde am 8. März 1973 genehmigt und am 26. März 1973 in Kraft gesetzt. Diese Bauleitplanung setzte u.a. die Grundstücke Fl.-Nr.1388-91 am unteren Mandelring z.T. als "abzubrechende Gebäude" fest.

Bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Februar 1971 ist jedoch das Landesamt für Denkmalpflege nicht gehört worden, obwohl denkmalpflegerische Belange (Anwesen Mandelring Nr. 229) tangiert wurden. Das Landesamt hat deshalb mit Stellungnahmen vom 17.7./14.8.1978 über die Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz Antrag auf Änderung oder Aufhebung des "alten" Bebauungsplanes gestellt.

Das Stadtbau- und Planungsamt möchte den Bedenken des Landesamtes für Denkmalpflege durch einen "neuen" Bebauungsplan abhelfen, der zwischen der Straße am Herzel und Mandelring nunmehr ein Wohngebiet mit überwiegend 2-geschoßiger Bebauung vorsieht; nördlich der Straße "Am Herzel" ist die bisher festgesetzte geschlossene Bauweise in eine "offene" abgeändert worden. Die Sammelgaragen wurden aus der Planung herausgenommen und dieses Gelände als "Fläche für die Landwirtschaft" ausgewiesen. Das Kulturdenkmal am Mandelring Nr. 229 (Hauptgebäude) wurde inzwischen (25.6.1982) förmlich unter den Schutz des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes (GVBl. 1978 S. 159) gestellt.

2. Die Stadtverwaltung hat mit Rücksicht auf den Grundsatz der "Gesetzmäßigkeit" den fehlerhaften "alten" Bebauungsplan nicht mehr angewandt, da das Landesamt für Denkmalpflege die Rechtmäßigkeit dieses Bebauungsplanes begründet in Frage stellt und die Stadt mangels Normverwerfungskompetenz (d.h. ohne förmliches Aufhebungsverfahren) den "alten" Bebauungsplan mit Allgemeinverbindlichkeit nicht aufheben konnte.

Evtl. Ansprüche auf Planungsschaden-Ausgleich gem. §§ 39j/44 BBauG sind nicht erkennbar, da der "alte" Bebauungsplan als unwirksam zu betrachten ist und auch die bisher geplante Nutzung nicht realisiert wurde. Ein Anspruch auf Vertrauensschaden-Ersatz (§ 39 j BBauG) setzt nämlich voraus, daß das mit nutzungs-vorbereitenden Aufwendungen bestätigte "Vertrauen" des Grundstückseigentümers auf den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes gerichtet war. Ersatzansprüche oder einen allgemeinen Anspruch auf Aufwandsentschädigung, die im Vertrauen auf den Bestand eines (nichtigen) Bebauungsplanes gemacht wurden, sind nicht ersichtlich. Diese Auffassung wird durch die Zustimmung der betroffenen Grundstückseigentümer bestätigt, die sich mit der vorgesehenen Änderungsplanung im Sommer 1980 entschädigungslos einverstanden erklärten.

3. Das Baugebiet wird am östlichen Rand von einer 20-KV-Leitung der Pfalzwerke überquert. Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser und Gas kann von den bereits vorhandenen Hauptleitungen sichergestellt werden; die Entsorgung erfolgt durch einen Mischwasserkanal zur Straße "Am Herzel".
4. Aus der Realisierung der Bauleitplanung entstehen etwa die folgenden Kosten (geschätzt):

a) öffentliche Verkehrsflächen Straßen (ohne Grunderwerb + Straßen-	ca.	535.000,--	DM
b) Abwasserbeseitigung beleuchtung)	ca.	52.000,--	DM
c) Wasserversorgung	ca.	40.000,--	DM
d) Gasversorgung	ca.	40.000,--	DM
e) Stromversorgung	ca.	98.000,--	DM
(ohne Grunderwerb) Se.	ca.	815.000,--	DM
		=====	

Von diesen Erschließungskosten trägt die Stadt den Anteil, welcher nicht durch Verträge mit Bau- oder Erschließungsträgern gedeckt wird. Mit der Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel kann frühestens 1984 gerechnet werden.

5. Zur Ordnung des Grund und Bodens sind folgende Maßnahmen zu treffen:
 - a) zur Erschließung des Baugebietes ist ein öffentlich-rechtliches Umlegungsverfahren durchzuführen, falls eine private Einigung nicht möglich ist;
 - b) die zur Anlage der projektierten öffentlichen Straßen, Wege und Grünflächen erforderlichen Grundstücke sind in das Eigentum der Stadt zu überführen, soweit sie noch nicht in deren Eigentum sind.
6. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist gegeben.
7. Im übrigen wird auf die Begründung vom 21.10.1970 zum Bebauungsplan "Platzgarten" verwiesen, der durch diese Neufassung ersetzt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den 1. April 1982

STADTVERWALTUNG
61; Hg/B

(Ohnesorge)
Oberbürgermeister

Zur Verfügung

vom: 07. Feb. 1986

Az.: 35/405-03-NW-HAARDT-0/12a

BESTÄTIGUNG

Dieser Bebauungsplanentwurf (einschl. Textfest. + Begründung) hat - nach vorheriger Bekanntmachung i.d. „RHEINPFALZ“ am 14.10.83 - in der Zeit vom 24.10.83 bis einschl. 24.11.83 gem. § 2a(6) BBauG hier öffentlich ausgelegt.

NW, den 20.3.84

STADTPLANUNGSAMT

