

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Schanze-Sulzwiesen", Stadtteilgebiet Nr. 6

Das Plangebiet erstreckt sich von der Gemarkungsgrenze zwischen Neustadt und Haardt nach Süden bis zum Käthe-Kollwitz-Gymnasium und zum Klausenbergweg. Am 19. Sept. 1956 und am 29. Okt. 1965 waren bereits Aufstellungsbeschlüsse für Teile dieses Gebietes gefaßt worden, jedoch wurde diese Bauleitplanung im Hinblick auf die B 39-Nordumgehung nicht weiter verfolgt.

Nachdem nunmehr die Nordumgehung endgültig aufgegeben wurde, soll aus folgenden Gründen ein Bebauungsplan aufgestellt werden:

1. Im Bereich des Grünzuges zwischen Wolfsburg und Ordenswald sollen die öffentlichen (z.B. Welsch-Terrasse) und privaten Grünflächen gesichert werden. Es ist beabsichtigt, um das Deidesheimer Tempelchen einen öffentlichen Park in Fortsetzung der Welsch-Terrasse zu schaffen.
2. Eine nach § 34 BauGB evtl. mögliche Bebauung soll städtebaulich geordnet erfolgen und sich im Sinne der Planungsziele in das Landschaftsbild einfügen. Im Hinblick darauf wurde die neue Bebauung nördlich des Klausenbergweges geplant. Berücksichtigt man, daß bereits auf (Fl.-Nr. 4611/26) einem sogenannten "Pfeifenstiøgrundstück" ein zweigeschoßiges Gebäude besteht, kann eine weitere Bebauung in 2. Reihe nördlich des Klausenbergweges evtl. nur mit Entschädigungsfolgen verwehrt werden. Weil die bestehenden Baugrundstücke am Klausenbergweg (Nr. 2 und Nr. 6) jeweils dieselben Eigentümer wie die hinterliegenden Grundstücke haben, kann leicht in gleicher Weise ein "Pfeifenstiøgrundstück" gebildet oder ein Zugangsrecht für das Hinterliegergrundstück geschaffen und damit die Erschließung gesichert werden.

Gegenüber den Möglichkeiten nach § 34 BauGB kann nur durch Bebauungsplan eine an dieser Stelle noch tolerierbare Bebauung festgesetzt werden.

Die geplante Neubebauung an dem Gebäude Haardter Treppenweg 11 (Villa Seitz) und westlich des Gebäudes Haardter Treppenweg 20 fügt sich in das Landschaftsbild ein bzw. ordnet sich unter und ist aus landespflegerischer Sicht tolerierbar.

Bei der bestehenden Bebauung sind -soweit städtebaulich vertretbar- Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen. Der bestehende Charakter der eingegrünten, lockeren Hangbebauung soll erhalten und einer möglichen Bebauungsverdichtung entgegengewirkt werden.

3. Der Charakter des begrünten Bergrückens vom Vogelsang, Fenichelberg und Klausenberg, auf dem vereinzelt Villen (die als Kulturdenkmale geschützt sind) inmitten großzügiger Parkanlagen stehen, soll weitgehend erhalten werden. Ebenso sollen die zusammenhängenden Grünflächen am Burgweg und am Sulzwiesenweg erhalten und gesichert werden.
4. Die Planung wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und steht mit dessen Darstellungen im Einklang. In geringem Umfang werden, um dem vorgenannten Planungsziel zu dienen, innerhalb der Wohnbauflächen für einzelne Grundstücksteile im Bebauungsplan private Grünflächen (Gartenland) festgesetzt, was dem Flächennutzungsplan nicht widerspricht. In gleicher Weise wurde im Randbereich zwischen Grünfläche und Wohnbaufläche ein geringfügiger Teil der Grünfläche als Baugebiet ausgewiesen. Dies gilt als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Ausweisung einer Fläche für die Wasserversorgung ist eine Konkretisierung des Flächennutzungsplanes.
5. Die öffentliche Erschließung soll gesichert werden, wobei die Straßenverkehrsflächen auf das notwendigste Mindestmaß beschränkt werden.

Aus der Verwirklichung der Planung entstehen etwa folgende Kosten (geschätzt):

- | | |
|---|--------------------------|
| a) Straßen und öffentliche Fußwege
einschließlich Straßenbeleuchtung | ca. 170.000.-- DM |
| b) Abwasserbeseitigung | ca. <u>180.000.-- DM</u> |
| Summe der Erschließungskosten: | ca. 350.000.-- DM |

Hiervon trägt die Stadt den Kostenanteil, der nicht durch die jeweils geltenden Ortssatzungen oder durch Verträge mit Erschließungsträgern gedeckt ist.

Zur Sicherung der Erschließung einiger Baugrundstücke sind Flächen im Bebauungsplan "Klausenbergweg" mit Geh- und Leitungsrechten zu belasten. Außerdem ist westlich des Haardter Treppenweges eine Fläche mit Leitungsrechten zu belasten, um die Abwasserentsorgung für den nördlichen Haardter Treppenweg herzustellen.

Die Gas-, Wasser- und Stromversorgung in dem Bebauungsplan-Gebiet kann über die vorhandenen Versorgungsleitungen erfolgen.

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

- a) Zur Erschließung des Baugebietes ist ein öffentlich-rechtliches Umlegungsverfahren (§§ 45 ff BauGB) durchzuführen, falls eine private Einigung unmöglich ist.

- b) Die zur Anlage der projektierten Straßen, Fußweg 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 des Umlegungsverfahrens erworben werden, ist die Durchführung eines Enteignungsverfahrens vorgesehen.

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

Neustadt an der Weinstraße, den **14. Okt. 1988**
STADTVERWALTUNG


Ohnesorge
Oberbürgermeister

Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz
Zur Entscheidung
vom: 18.01.1989
Az.: 38/405-03-NW-0/66

BESTÄTIGUNG

Dieser Bebauungsplanentwurf (einschl. Textfest. + Begründung) hat - nach vorheriger Bekanntmachung i.d. „RHEINPFALZ“ am 14.03.1988 - in der Zeit vom 05.04.1988 bis einschl. 05.05.1988 gem. § 3(2) BauGB hier öffentlich auslegen.

NW, den 14. Okt. 1988

Stadtbau- u. Planungsamt

Im Auftrag



