

I. Fertigung

Zur Verfügung

vom: 25. Juli 1977

Az.: 405-03-NW-HAM/6

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Schlossgasse + Eichstrasse"
für den Ortsteil Hambach
der Stadt Neustadt an der Weinstrasse

Zur Verfügung

vom: 25. Juli 1977

Az.: 405-03-NW/HAM/6

I.

1. Ausgangssituation

Das Plangebiet schliesst an die nördliche Zeile der alten Schlossgassenbebauung an und enthält das dort vorbeiführende Bachtal und das Weinberggelände bis zum Kirchbergweg. Im Westen geht es über diesen Weg hinaus und im Osten durchstößt es die Ortslage zur Sicherstellung des Anschlusses der Eichstrasse an die Dammstrasse.

Das Anliegen, entlang der Nordseite eine Entlastungsstrasse für die 4 - 5 m breite Schlossgasse (K 9) zu bauen, besteht länger als 20 Jahre und ist immer wieder an den Schwierigkeiten der Strassenführung, der Art der Bauflächenplanung und der Abstimmung aufeinander gescheitert.

Aus Finanzierungsgründen und Gründen der Abrundung des Ortsbildes im Sichtbereich der Entlastungsstrasse ist nicht an eine anbaufreie reine Umgehungsstrasse gedacht.

Die mittlere Neigung des Weinberggeländes liegt bei ca. 40 %. Lediglich im Osten ist ein Geländeteil mit mittlerer Neigung von ca. 28 % vorhanden. Die bestehenden Weinbergsmauern sind bei einer Bebauung nicht verwendbar.

2. Planungsziel

Kernstück der Planung ist die Trassierung der Entlastungsstrasse, die in Verlängerung der Eichstrasse nach Osten zur Dammstrasse und nach Westen zur vorhandenen K 9 ausserhalb der Ortslage führt.

Um relativ gleichmässige Steigungsverhältnisse unter 10 ‰ Längsgefälle zu erreichen, ist es erforderlich, die Strasse durch das einzige ausserhalb der Ortslage im Bachtal stehende Gebäude (Fl.-Nr. 1128/2) zu führen. In diesem Fall erhält die Strasse in ihrer östlichen Hälfte ca. 7 ‰ und in der westlichen 9 ‰ Längsgefälle.

Der Vorschlag, die Strasse zur Schonung des o.a. Gebäudes und zur Erzielung einer durchgehenden Steigung von ca. 8 ‰ auf die erste Weinbergterrasse zu legen, ist als zu aufwendig verworfen worden.

Wegen der starken Hangneigung des Weinberggeländes und der daraus resultierenden grossen Schwierigkeit für die Erschließung und Bebauung ist auf die in der vorhergegangenen Planung vorgesehenen Stichstrassen verzichtet worden, zumal durch stark in die Höhe steigende Bebauung negative Wirkungen auf das Landschaftsbild befürchtet wurden.

Nur im östlichen, flacheren Bereich ist eine Stichstrasse vorgesehen, die auch zu weiteren Erschliessung an das Plangebiet im Nord-Osten anschliessender Flächen verwendet werden kann.

Aus den o.a. Gründen ist oberhalb der ausgewiesenen Strassen nur eine Bauzeile vorgesehen, die, um die Vorteile der Hanglage auszunutzen und um den Hangfuß optisch wirksam zu lassen, 10 - 20 m von der Strasse abgerückt ist, und damit 4 - 6 m über der Strasse liegt. Die Gebäude sind zur Hangseite ein- und zur Talseite zweigeschossig ausgewiesen; grössere Höhenunterschiede müssen durch Abgraben, Anschütten oder Geschossversprünge ausgeglichen werden.

Für das Tal sind, bis auf ein zweigeschossiges - für Restaurant oder Pension geeignetes Gebäude, eingeschossige Hausgruppen geplant, für die das Gelände z.T. bis zu 1,50 m aufgeschüttet werden muss. Ausserdem sind hier ein öffentlicher Spielplatz (ca. 800 qm), ein öffentlicher Parkplatz (ca. 35 P) und zwischen alter und neuer Bebauung ein Fußweg angeordnet.

Die für die Erschliessung erforderliche Umlegung ist für die Herstellung der Baugrundstücke zwar nicht unumgänglich, aber ratsam.

Als Neubebauung ist im einzelnen ausgewiesen:

	Stück	WE +)	E
Einzelhäuser am Hang	26	40	100 - 140
Doppelhäuser am Hang	2	6	15 - 20
Einzelhäuser im Tal	8	10	30 - 40
Häuser in Gruppen im Tal	8	10	30 - 40
zusammen	44	66	175 - 240

+) einschliesslich möglicher Einliegerwohnungen.

Die Neubaupläche sind insgesamt ca. 5,9 ha gross. Damit beträgt die Bruttowohndichte ca. 35 - 50 E/ha, die Nettowohndichte ca. 48 - 65 E/ha.

NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

Bebauungsplan Schloßstrasse-Eichstraße

3. FLÄCHENBERECHNUNG

Plangebiet 14,400 ha

./.. Flächen f.d.Landwirtschaft 3.221 ha
./.. Flächen f.d.Forstwirtschaft 3,737 ha
./.. Kirchbergweg (Hauptwirt-
schafts-u.Erholungsweg) 0,328 ha
./.. anbaufreie Sammelstr.(K 1) 0,303 ha
./.. nicht befahrbare Fusswege 0,022 ha

Bruttobauland

6,789 ha = 100 %

Bauflächen

a) Dorfgebiet 1,611 ha
b) allgemeines Wohngebiet 1,538 ha
c) reines Wohngebiet 2,073 ha

Nettobauland

5,222 ha = 76,01%

Freiflächen

a) Spielplätze 0,094 ha
b) Grünanlagen 0,088 ha

Grünflächen

0,182 ha = 2,81%

Verkehrsflächen

a) Haupteischl.Strasse
(Dammstrasse) 0,052 ha
b) Wohnsammelstrasse 0,660 ha
c) Anliegerstr.incl.Fusswege 0,329 ha
d) befahrbare Wohnwege (Öff.) 0,116 ha
e) Öff.Parkplätze 0,102 ha
f) nicht allgem.befahrbare
Wohn- und Fusswege 0,056 ha
g) Strassenbegleitgrün 0,070 ha

Strassenbauland

1,385 ha = 21,18%

Bruttobauland

6,789 ha = 100 %

NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

Bebauungsplan Schloßstrasse-Eichstrasse

4. Überschlägliche Ermittlung der
ERSCHLIESSUNGSKOSTEN :

1. Grundstückskosten

Strassenbauland (ohne Fuss-
weg)

13,850 qm

./. bereits in städt.Eigen-
tum

5.280 qm

zu erwerben

8,570 qm x 40,- DM/qm = 342.800 DM

2. Ausbaukosten

a) Anliegerstraßen incl.

Regenentwässerung

11,570 qm

./. bereits ausgeb.Fläche

3,000 qm

8,570 qm x 60,- DM/qm = 514.200 DM

b) befahrbare Wohnwege

1,260 qm x 40,- DM/qm = 50.400 DM

c) öffentl.Parkplätze incl.

Regenentwässerung

1,020 qm x 50,- DM/qm = 51.000 DM

d) Begleitgrün

700 qm x 15,- DM/qm = 10.500 DM

e) Kanalisation

1,060 qm x 300,- DM/qm = 318.000 DM

f) Beleuchtung incl.

Verkabelung

19 Lampen x 1500,- DM/St. = 28.500 DM

3. Gesamt-Erschliessungskosten:

Summe der Erschliessungskosten ca.

1.432.900 DM

Die Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel kann erwartet werden.

Von den o.g. Kosten trägt die Stadt Neustadt höchstens den Anteil, welcher nicht durch die geltenden Satzungen u. durch Verträge mit Erschließungsträgern gedeckt ist.

5. Das zur Bebauung vorgesehen Hanggelände grenzt an die folgenden Gebiete:

im Osten: an die bebauten Teile des Ortsbezirks Hambach;

im Süden: liegen weinbaulich genutzte Flächen;

im Westen: schließt sich das Haardtgebirge an;

im Norden: befinden sich ebenfalls Weinberge.

6. Die Versorgung des Gebietes übernehmen die folgenden Träger:

a) Gas- und Wasserversorgung: Stadtwerke Neustadt/W.

b) Kanalisation und Straßen-
neubau: Stadtbauamt Neustadt/W.

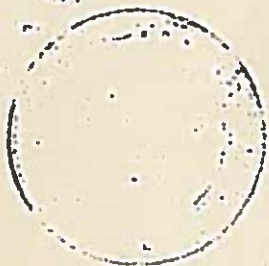
c) Stromversorgung: Pfalzwerke AG., Ludwigs-
hafen / Rhein.

Sicherheitszonen und Quellschutzgebiete werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Neustadt an der Weinstraße, den 10. Juli 1975

STADTVERWALTUNG

1.V.



gez. Wolf

(W o l f)

1. Bürgermeister

II.

Aufgrund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurde der Bebauungsplan-Entwurf im Vollzug des Stadtratsbeschlusses vom 27. 10. 1976 wie folgt geändert:

Die Stichstraße wurde ca. 10 m höher (nach Norden) gelegt. Die Lage des Wendehammers wurde beibehalten und die überbaubaren Flächen unter Anpassung an die neue Straßenführung um das gleiche Maß verschoben.

Die mögliche Zahl der Wohngebäude ist auf der Südseite der Stichstraße durch Reduzierung der GRZ von 0,4 auf 0,3 und der GFZ von 0,6 auf 0,4 trotz Vergrößerung der Baugrundstücke beibehalten worden.

Weiter ist die Bebauung um ca. 4 Wohngebäude, den Wendhammer umschließend, ergänzt worden.



III.

Der geänderte Bebauungsplan-Entwurf "Schloßstraße - Eichstraße", bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und dieser Begründung, hat, nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung in der Tageszeitung "Die Rheinpfalz" am 15. 11. 1976, in der Zeit vom 23. November bis einschl. 23. Dezember 1976 beim Stadtplanungsamt Neustadt zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegen.

Neustadt an der Weinstraße, den 27. Mai 1977

STADTVERWALTUNG

(Dr. H. H.)

Oberbürgermeister