

Zur Verfügung

Vom: 20. Jan. 1975

Az.: 465-03 - N 6/45

I. Fertigung

B e g r ü n d u n g

zum

Zur Vorlage vom: 7. Feb. 1974

Az. d. Bez. Reg.: 465-03 - N 6/45

I. Fertigung

Bebauungsplan Nr. 24 a "Erkenbrecht - Grain"
der Stadt Neustadt an der Weinstraße

1. Das Gebiet südlich des städt. Krankenhauses "Hetzelstift" und westlich der B 38 Neustadt - Landau gehört z. Z. noch größtenteils zum nichtverplanten Außenbereich. Im Interesse einer geordneten Weiterentwicklung des Stadtgebietes und im Hinblick auf die derzeitigen Bauwünsche ist die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes i. S. d. § 30 Bundesbaugesetz erforderlich.
2. Der von dem Planungsbüro Dipl.-Ing. Boucké - Pohl, Aachen, ausgearbeitete Entwurf weist das rd. 22,5 ha große Baugebiet als "Reines Wohngebiet" aus.

Das Neubaugebiet grenzt im Norden an das Baugebiet Nr. 24 "Im Grain" und im Westen an die Baugebiete Nr. 23 a "Licht- und Luftbad" und "Am Grundwiesenschweg"; es flankiert dem von Osten nach Süden drohenden Hang folgend an der steilsten Stelle die Hambacher Höhe. Zur Ebene hin wird das Baugebiet nach Osten und Süden durch den erweiterten Friedhof und die Weinberge abgegrenzt. Die östliche Begrenzung des Plangebietes bildet die B 38 (Landauer Straße).

Das heute größtenteils landwirtschaftlich genutzte Hanggelände wird an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz durch die geplante südliche Tangente von Hambach zur Landauer Straße, Adolf-Kolping-Straße (Römerstraße) und Speyerdorfer Straße angebunden.

Zwei Querspangen, Grainstraße und Lachener Holzweg, erschließen das geplante Neubaugebiet und zusätzlich die angrenzenden Wohngebiete. Die Hambacher Straße wird so nach Realisierung der südlichen Tangente fühlbar entlastet.

3. Für die innere Erschließung des Gebietes ist als durchlaufender Straßenzug und Verbindung der beiden Querspangen die "Hauptstraße" geplant, von der kurze Wohnwege abzweigen. Diese Wohnwege sind Teil zweier Fußgängerachsen, die unabhängig von den Fahrstraßen kurze Verbindungen zu den Geschäften an der Hambacher Straße und zum Licht- und Luftbad schaffen.

Die angrenzende Einfamilienhausbebauung wird aufgenommen. Damit kein "Bruch" in der Bebauung entsteht, ist die Bauweise überwiegend 1- bis 2-geschossig geplant (GFZ ca. 0,4).

Nur an drei Stellen ist eine 3- bis 4-geschossige Bebauung vorgesehen:

auf dem durch den Richtungswechsel des Hanges gebildeten Sattel,
auf gleicher Höhe mit dem Altenheim, sozusagen als "Gegenüber";
auf nahezu gleicher Höhe als Dominante des südwestlichen Teils
des Baugebietes;

in der Gabelung der Hauptstraßenschleife.

Diese Geschosßbauten bilden den "Rücken" der Bebauung und markieren die Geländeform, ohne die vorhandene Bebauung abzuriegeln. Einige 2- bis 3-geschossige Bauten und 2-geschossige aneinander gekettete Einfamilienhäuser sollen die Topographie und die Straßenführung unterstreichen. Zum Rand hin wird die Bebauung niedriger und offener. Die Hauptwohnrichtung ist weitgehend von den Straßen abgewandt.

4. Für jedes Haus ist mindestens eine Garage und ein Stellplatz ausgewiesen; bei Geschosßbauten sind Tiefgaragen bzw. voll überdachte Sammelgaragen festgesetzt. An den Stichstraßen sind kleine Parkbuchten und im Straßenraum ausreichend Längsparkplätze als öffentliche Stellplätze für den Besucher- und Anliegerverkehr und als Ausgangspunkt von Spaziergängen geplant.

Die einzelnen Grundstücksbreiten betragen durchweg 15 - 18 m, die Tiefen 30 m; die Größe eines Bauplatzes durchschnittlich 450 - 550 qm.

Zahl der Wohneinheiten (WE) und Einwohner (E):

1-geschossige Einfamilienhäuser	78 WE
1 1/2-geschossige Einfamilienh.	86 WE
2-geschossige Einfamilienhäuser	20 WE
Geschosßwohnungen	156 WE

Gesamt (bei 4 Einwohner/WE einschließlich Einliegern)

340 WE x 4 E = 1.360 E

vorhanden

22 WE x 4 E = 88 E.

5. Parallel zu den Fußwegen sind mehrere Kinderspielplätze vorgesehen; in der Nähe des Altersheimes ein solcher in der Größe von rd. 2.400 qm (einschl. Fußweg). In ihm sollen mehr Ruhebänke als üblich aufgestellt werden, damit sich die gewünschten Wechselbeziehungen zwischen Jung und Alt ergeben. Das Gelände des Licht- und Luftbades sowie der anschließende "Vogelpark" bleiben erhalten und sind im Entwurf als Grünzonen ausgewiesen.

6. Geschätzte Erschließungskosten:

a) Straßenbau	1.000.000 DM
b) Kanalbau	1.500.000 DM
c) Gas - Wasser - Strom	1.180.000 DM
d) Erschließungs- und Bauleitplanung	30.000 DM

S u m m e :

3.760.000 DM

Von den Erschließungskosten trägt die Stadt höchstens den Kostenanteil (§ 129 BBauG), der nicht durch die geltenden Satzungen und durch Verträge mit dem Bauträger gedeckt ist.

Voraussichtliche Endbelastung der Stadt: ca. 1.600.000,- DM.

7. An ein öffentlich-rechtliches Umlegungsverfahren i. S. d. §§ 45 ff. BBauG ist nur gedacht, wenn sich eine private Bodenordnung nicht verwirklichen läßt.

Mit den Erschließungsarbeiten soll noch in diesem Jahr begonnen werden.

8. Nach der kommunalen Neuordnung des Stadtkreises Neustadt an der Weinstraße (Eingliederung von acht Umlandgemeinden am 7. 6. 1969) war die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für den Großraum Neustadt an der Weinstraße erforderlich geworden. Im Hinblick auf die ständig wachsenden Nachfragen nach Baugrundstücken war die Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes für das Gebiet "Erkenbrecht" abgeschlossen, noch bevor die Flächennutzungsplanung des beauftragten Institutes für Städtebau, Landesplanung und Raumordnung an der Technischen Hochschule München vorlag.

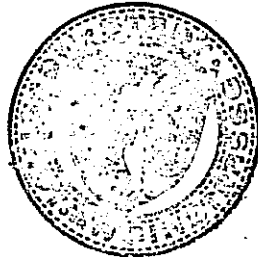
Da der in der Fertigstellung befindliche Flächennutzungsplan das Plangebiet "Erkenbrecht - Grain" als zusammenhängendes Wohngebiet ausweist, entspricht die Bebauungsplanung der Flächennutzungsplanung in jeder Weise.

9. Flächenberechnung

<u>Plangebiet</u>	46.881 ha
davon	
landw. Nutzfläche	./ 17.480 ha
Friedhof	./ 5.763 ha
B 38 (Landauer Str.)	./ 0,300 ha
südl. Tangente	
außerhalb d. Baugebietes	./ 0,440 ha
<u>Bruttobauland</u>	22.898 ha
südl. Tangente innerhalb d. Baugebietes	./ 0,553 ha
<u>bereinigtes Bruttobauland</u>	22.345 ha = 100.00 %
<u>Grünflächen</u>	
a) Sport- u. Grünanlagen am "Licht-u. Luftbad"	1.430 ha
b) Grünanlagen und Spielplätze	0.458 ha
	1.888 ha = 8,45 %
<u>Bauflächen</u>	
a) reines Wohngebiet	15.605 ha
b) allgem. Wohngebiet	0.156 ha
c) vorh. Altenheim	0.620 ha
<u>Nettobauland</u>	16.381 ha = 73,31 %
<u>Verkehrsflächen</u>	
a) Anliegerstraßen einschl. öffentl. Längsparkstreifen	2.972 ha
b) Wohnwege einschl. öffentl. Parkbuchten	0.730 ha
c) getrennte Fußwege	0.272 ha
d) öffentl. Parkplätze	0.102 ha
<u>Straßenbauland</u>	4.076 ha = 18,24 %
<u>Bruttobauland</u>	22.345 ha = 100.00 %

Neustadt an der Weinstraße, den 24. Mai 1973

STADTVERWALTUNG:



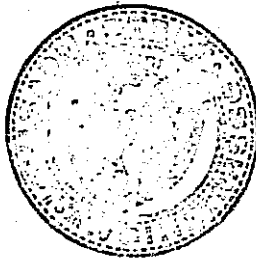
(Dr. Br.)
Oberbürgermeister

Ho.

Der vorbezeichnete Bebauungsplan-Entwurf einschließlich textlichen Festsetzungen und Begründung hat nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung in der Tageszeitung "Die Rheinpfalz" am 16. Mai 1973 in der Zeit vom 25. Mai bis einschließlich 25. Juni 1973 bei der Stadtverwaltung - Stadtplanungsamt - Neustadt an der Weinstraße, Stadthaus I, Zimmer 10, während der Dienststunden öffentlich ausgelegen.

Neustadt an der Weinstraße, den 26. Juni 1973

STADTVERWALTUNG:



(Dr. Br.)
Oberbürgermeister

Ho.

Ho.