

I. Fertigung

I. Fertigung

Zur Verfügung

vom: 23. Jan. 1976

Az.: 405-03-NW-HAM 0/18

II. Begründung

zum Bebauungsplan "Im Erschig" (Ortsteil Hambach) der
Stadt Neustadt an der Weinstraße

1. Ausgangssituation

Das Plangebiet ist mit 10 - 18 ‰ Gefälle nach Osten geneigt und an seinen Rändern entlang der Deutschen Weinstraße (L 512), des Mühlweges und des Römerweges fast vollständig mit überwiegend zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut, deren Grundstücke vor allem im hoch gelegenen Teil überdurchschnittlich groß sind.

Anschlußmöglichkeiten der inneren Erschließung bestehen im Südteil an die bereits stark belastete Deutsche Weinstraße und an den nicht sehr leistungsfähigen Römerweg, im Norden an den ebenfalls nicht sehr leistungsfähigen und steilen Mühlweg. Wegen der starken Neigung sind Straßenführungen senkrecht zum Hang im allgemeinen nicht möglich. Daraus resultierende Schrägführungen zum Hang ergeben für den Fußgänger zu lange Wegestrecken, so daß von den Fahrstraßen getrennte Fußwege erforderlich werden.

Die vorhandenen 0,50 - 2,00 m hohen Weinbergmauern sind nur zum geringen Teil bei der Bebauung verwendbar.

2. Planung

Die Straßenführung ist zusammen mit der Fußwegführung aus Gründen der Topografie und der geringen Belastbarkeit der Anschlußstraßen das Kernstück der Planung.

Es sind daher drei das Baugebiet in Streifen mit je zwei Bautiefen gliedernde nach außen angeschlossene Anliegerstraßen entwickelt worden, die mit weit versetzten Mündungen untereinander verbunden sind. Es entsteht dadurch ein gleichrangiges serpentinenartiges Netz, das zudem günstige Abkürzungen zwischen z. B.

Römerweg und der Deutschen Weinstraße verhindert, damit das Wohngebiet nicht durch fremden Verkehr zu sehr belastet wird. Durch die Ausbildung je eines Anschlusses an Römerweg und die Deutsche Weinstraße und zweier Anschlüsse an den Mühlweg ist auch mit relativ gleichmäßigem Abfließen des Quellverkehrs und umgekehrt zu rechnen. Ergänzt wird das System durch eine Stichstraße vom Mühlweg aus und durch einige Wohnwege.

Im nördlichen Drittel des Plangebietes ist ein senkrecht zum Hang verlaufender Fußweg mit eigener Grünzone, in der auch Spielplätze untergebracht sind.

Dieser Hauptfußweg wird ergänzt durch kleinere Fußwege im Süden und im Norden zwischen den einzelnen Straßen.

Die Bauflächen sind bis auf zwei kleine Flächenteile im Südosten und im Nordosten reines Wohngebiet, das mit freistehenden Einfamilienhäusern, einigen Doppelhäusern und Gartenhofhäusern (Hausgruppen) bebaut wird. Die Häuser sind überwiegend zum Hang mit einem Geschoß und zum Tal mit zwei Geschossen ausgewiesen, wobei bei hangparallelem Dach das Dachgeschoß durch Verschieben des Firstes zur Talseite teilweise sichtbar gemacht werden kann.

Zwei bereits erwähnte kleine Flächenteile im Südosten (westlich der Deutschen Weinstraße) und im Nordosten (östlich der Winterbergstraße) sind wegen der darauf vorhandenen Gewerbebetriebe (Gärtnerei, Läden) als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, haben aber sonst den gleichen Charakter wie die übrigen Bereiche.

Da Erschließung und Bebauung nur durch Grundstücksumlegung möglich werden und da die zukünftige Grundstückstiefe durch das Straßensystem weitgehend festliegt, ist mit der Entstehung unterschiedlich breiter Grundstücke zu rechnen. Dem trägt die Festsetzungsart im Bebauungsplan Rechnung.

Im einzelnen sind ausgewiesen:

freistehende Häuser	82
Doppelhäuser	6
Gartenhofhäuser (Hausgruppen)	<u>10</u>
	98 Häuser
bereits vorhanden sind ca.	90 WE

Das entspricht einer Zahl von insgesamt 680 bis 860 Einwohnern.

Das Plangebiet ist ca. 19,0 ha groß.

Die aus seiner Größe resultierende Bruttowohndichte beträgt ca. 35 - 45 E/ha; die Nettowohndichte ca. 50 - 70 E/ha.

3. Flächenberechnung

Plangebiet = Bruttobauland 19,985 ha = 100 %

Bauflächen

a) Gemeinschaftsanlagen (Umformerstation)	0,021 ha
b) allgem. Wohngebiet	0,652 ha
c) reines Wohngebiet	<u>15,473 ha</u>

Nettobauland 16,146 ha = 80,8 %

Freiflächen

a) Spielplätze	0,324 ha
b) Grünanlagen	<u>0,605 ha</u>

Grünflächen 0,929 ha = 4,6 %

Verkehrsflächen

a) Haupterschl. Straße (L 512)	0,279 ha
b) Sammelstraße (Römerweg)	0,265 ha
c) Anliegerstraßen incl. Fußwege	1,893 ha
d) befahrbare Wohnwege (öff.)	0,105 ha
e) öffentl. Parkplätze	0,076 ha
f) nicht allgemein befahrb. Wohn- und Fußwege	0,189 ha
g) Straßenbegleitgrün	<u>0,103 ha</u>

Straßenbauland 2,910 ha = 14,6 %

Bruttobauland 19,985 ha = 100,0 %
=====

Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

1. Grundstückskosten

Straßenbauland (ohne Fußwege) 27.210 qm
 (bereits in städt. Eigentum =
 12.480 qm)
 zu erwerben $\overline{27.210 \text{ qm} \times 100,- \text{ DM/qm} = 2.721.000,-\text{DM}}$

2. Ausbaukosten

a) Anliegerstraßen einschl.
 Regenentwässerung 18.930 qm
 „/„ bereits ausgeb. Flächen $\overline{5.890}$
 $\overline{13.040 \text{ qm} \times 55,- \text{ DM/qm} = 717.200,-\text{DM}}$

b) befahrb. Wohnwege
 (keine bereits ausgebauten
 vorhanden) $\overline{1.050 \text{ qm}}$
 $\overline{1.050 \text{ qm} \times 40,-\text{DM/qm} = 42.000,-\text{DM}}$

c) öffentl. Parkplätze einschl.
 Regenentwässerung (keine be-
 reits ausgebauten vorhanden) $\overline{760 \text{ qm}}$
 $\overline{760 \text{ qm} \times 55,-\text{DM/qm} = 41.800,-\text{DM}}$

d) Begleitgrün (kein bereits
 angelegtes vorhanden) $\overline{1.030 \text{ qm}}$
 $\overline{1.030 \text{ qm} \times 15,-\text{DM/qm} = 15.450,-\text{DM}}$

e) Kanalisation $\overline{1.650 \text{ qm}}$
 $\overline{1.650 \text{ qm} \times 600,-\text{DM/qm} = 990.000,-\text{DM}}$

f) Beleuchtung einschl. Ver-
 kabelung $\overline{55 \text{ Lampen}}$
 $\overline{55 \text{ Stck.} \times 1.000,-\text{DM/qm} = 55.000,-\text{DM}}$

g) Gasversorgung ca. 400.000,-DM

h) Wasserversorgung ca. 600.000,-DM

i) Stromversorgung ca. 320.000,-DM

j) Unvorhergesehenes ca. $\overline{97.550,-\text{DM}}$

Summe der Erschließungskosten **rd. :** $\overline{6.000.000,-\text{DM}}$
 =====

Von diesen Kosten trägt die Stadt Neustadt an der Weinstraße höchstens den Kostenanteil, der nicht durch die geltenden Satzungen oder durch Erschließungsverträge mit Bauträgern gedeckt ist.

5. Einfügung in die örtliche Bauleitplanung

Das Plangebiet grenzt an die folgenden Nutzflächen:

Im Norden	an das Baugebiet "Mühlweg - Raben",
im Osten	an das Baugebiet "Grundwiesenweg" und weinbau- lich genutzte Flächen,
im Süden	an den bebauten Ortsteil von Mittelhambach und
im Westen	an das Baugebiet "Kastanienbusch-Almel" sowie land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen.

6. Stand des Flächennutzungsplanverfahrens

Nach der kommunalen Neuordnung des Stadtkreises Neustadt an der Weinstraße vom 7. 6. 1969 (Eingliederung von acht Umlandgemeinden) wurde die Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplanes erforderlich. Im Hinblick auf die vorliegenden Bauwünsche wurde die Ausarbeitung des Bebauungsplanes "Im Erschig" abgeschlossen, bevor die vorbereitende Bauleitplanung des beauftragten Instituts für Städtebau, Landesplanung und Raumordnung an der TU München vorlag. Da der im Behördenanhörungsverfahren befindliche Flächennutzungsplanentwurf das Plangebiet als Wohnbaufläche darstellt, entspricht die Bebauungsplanung der Flächennutzungsplanung in jeder Weise.

Neustadt an der Weinstraße, den 20. Februar 1975
STADTVERWALTUNG:

(Dr. Blüx)
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan "Im Erschig", bestehend aus geänderter Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung, hat nach vorheriger ~~Bekanntmachung~~ ^{Bekanntmachung} am 20. 3. 1975, in der Zeit vom 2. 4. bis einschließlich 2. 5. 1975 zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegen.

Neustadt an der Weinstraße, den 24. 11. 75

STADTVERWALTUNG

(Dr. Blüx)
Oberbürgermeister



Ho.