

NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

Bebauungsplan für den Ortsteil Diedesfeld Dr.-Nieder-Straße

BEGRÜNDUNG

1.

Das ca. 12,0 ha grosse Plangebiet, für das der Aufstellungsbeschluss am 12.11.1971 erfolgte, bildet zusammen mit dem im Westen anschließenden Baugebiet "Steppeswiesen-Bozinger" den nördlichen Abschluß der Ortslage Diedesfeld.

Das Plangebiet erstreckt sich östlich der Weinstraße (L 512) von dem erweiterten Ortsrand im Norden bis in den Ortskern südlich der Kichwiesenstraße. Nach Abzug der ca. 5,8 ha im Norden des Plangebiets liegenden Reblandflächen umfaßt die Planung nach Osten die gesamte überwiegend bebaute Nordseite der Dr.-Nieder-Straße bis über die Ursulastraße; die geplante Friedhofserweiterung einschließlich der angrenzenden Bebauung an der Dr.-Nieder-Straße und der Blöckenstraße; die zusammenhängenden unbebauten Flächen zwischen dem erweiterten Schulgrundstück und der Dr.-Nieder-Straße bzw. der Weinstrasse, die beide hier teilweise bebaut sind; den heutigen Sportplatz und den Rand des Ortskerns zwischen der Weinstraße und dem denkmalgeschützten "Schlüssel".

Das Gelände fällt mit ca. 4 - 5 ‰ gleichmäßig nach Osten.

Nach mehreren Untersuchungen über den Umfang der nördlichen Ortsrandausbildung mit unterschiedlicher Ausdehnung der Bauflächen bis über die heutige Plangebietsgrenze (damalige Ritterbergstraße) hinaus war am 3.10.1975 und am 29.3.1976 dem Bauausschuß ein Bebauungsplanvorentwurf vorgestellt worden. Dieser sah in Abstimmung mit dem damaligen Flächennutzungsplanentwurf als wesentlichen Bestandteil am heutigen nördlichen Ortsrand die Anlage einer neuen, regelentsprechenden Sportanlage vor, als Ersatz für den derzeitigen nicht ausbaufähigen Sportplatz.

Gegen diesen neuen Standort wurden u.a. aus landwirtschaftlichen und topografischen Gründen erheb-

liche Bedenken vorgebracht, die zu anderen Standortuntersuchungen führten. Gleichzeitig entfiel die den geplanten Sportplatz begleitende Bebauung an der Ursulastraße, womit der heutige nördliche Ortsrand bis auf die das Baugebiet "Steppeswiesen-Bozinger" ergänzende Bebauung an der Weinstraße unverändert bleibt.

In der Zwischenzeit bestand auch für das auf der Nordseite des alten Sportplatzes ausgewiesene Gemeindezentrum kein Bedarf mehr. Damit konnten die hier bestehenden Wünsche nach Erweiterung ortsansässiger Winzerbetriebe berücksichtigt werden.

2.

Die Schwerpunkte der vorliegenden Planung, dessen Offenlegung zur vorgezogenen Bürgerbeteiligung vom Stadtrat am 26.6.1980 beschlossen wurde, liegen neben der Ergänzung der Bauflächen innerhalb des Gebiets und neben der Friedhofserweiterung auf der Planung um den zukünftigen Dorfplatz.

Der heutige Sportplatz bleibt entsprechend der vorangegangenen Planung als Dorfplatz erhalten, in direkter Nachbarschaft zum historischen Ortskern und als Mittelpunkt der gesamten Ortslage.

Die Anlieferfunktion der Kirchwiesenstraße wird auf die Nordseite des Platzes verlegt. Damit erhält der Platz die gewünschte Anlehnung an den Ortskern, mit ungestörtem Anschluss der besonders von Schulkindern benutzten verkehrsfreien Lauterstraße; das Schlössel als dominierender Teil der Platzumbauung rückt in den Vordergrund. Gleichzeitig werden die neu ausgewiesenen Baugebiete von hier erschlossen.

Der Größe und Bedeutung des Platzes entsprechend ist die nördliche Randbebauung zwingend zweigeschossig ausgewiesen; die vorgeschriebene Giebelstellung entspricht dem Ortscharakter, ebenso die angegebene Dachneigung. Der während der vorgezogenen Bürgerbeteiligung vorgetragene Wunsch nach Errichtung einer Lagerhalle als Teil eines Winzerbetriebes wird durch die überbaubaren Flächen und die ausgewiesene Gebietsnutzung berücksichtigt.

Dennoch weisen die vorgeschlagenen Gebäudedarstellungen auf die städtebaulich bedeutende Situation hin und auf den Wunsch nach geordneter Bebauung. Die Planung geht davon aus, daß sich ohne zu großen Mehraufwand die geplante Halle diesen Forderungen anpassen kann.

Durch die rückwärtige bauliche Begrenzung, die als Ausgleich zu dem fallenden Gelände ebenfalls zwingend zweigeschossig ausgewiesen ist, wird der Platz, der sich heute nach Osten verliert, maßstabsgerecht gefaßt. Die senkrecht zum Platz ausgewiesene Giebelstellung soll auch hier als ortstypisch übernommen werden.

Der zukünftige Dorfplatz soll als Ortsmittelpunkt gemeinschaftlichen Veranstaltungen dienen. Die Grünflächensignatur weist auf die gewünschte wirk-same Begrünung des Platzes hin. Diese ca. 55 x 45 m große Fläche soll aber auch zukünftig als Spiel- und Sportgelände für die benachbarte Grundschule zur Verfügung stehen.

Um die Gesamtgröße des Platzes nicht zu beschränken, sind die für den angrenzenden Winzerbetrieb notwendigen privaten Stellplätze im öffentlichen Bereich angeordnet. Mit dem Nutzer soll die Vereinbarung getroffen werden, daß sie bei besonderen Anlässen der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen müssen. Mit den ausgewiesenen Bäumen soll die Einbindung dieser Stellplätze in die Grünanlage erreicht werden.

Mit der Einbeziehung eines Teils des Ortskerns südlich der Kirchwiesenstraße in den Bebauungsplan wird die Entschärfung des gefährlichen Engpasses an der Weinstäße verfolgt. Zur Wahrung des Ortsbildes bleibt aber die Straßenaufweitung begrenzt und paßt sich dem weiteren Straßenverlauf an. Die für die Eckbebauung getroffenen engen Festsetzungen entsprechen der städtebaulich bedeutenden Lage. Die Ausweisung von zwei bis drei Geschossen und die gleichzeitige Einengung durch die zwingende Traufhöhe drückt den Wunsch der Planung nach nur zwei Nutzgeschossen und eine dennoch nicht zu bescheidene Baumasse aus, womit ein hohes gewerblich genutztes Erdgeschoß oder ein der Verkehrslage gerecht werdendes hohes Sockel- oder Garagengeschoß und evtl. ein hier zulässiger Kniestock möglich ist.

Die hier vorhandene Bebauung und der Wunsch nach Beibehaltung des Ortsbildes macht die Erhöhung der Nutzungsziffern gem. § 17 (9) BauNVO erforderlich und rechtfertigt das Nichtanrechnen des möglichen Garagengeschoßes auf die Geschoßfläche gem. § 21a BauNVO.

Die Bauflächen des Plangebiets sind ca. zur Hälfte bebaut. Die vorhandene Bebauung besteht vorwiegend aus kleinen Einfamilienhäusern und zugehörigen

kleinen landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden mit überwiegend Nebenerwerbscharakter. Dieses liefert den Grund für die Ausweisung des grösseren Teils der Bauflächen als Dorfgebiet. Dabei sind an der Weinstraße zwischen der Dr.-Nieder-Straße und dem Dorfplatz entsprechend den hier vorhandenen Anlagen und Grundstücksstrukturen grössere zusammenhängende überbaubare Flächen ausgewiesen, während die übrigen Dorfgebietsflächen, in denen das Wohnen stark überwiegt, verhältnismäßig geringe Bautiefen und überwiegend nur Einzel- und Doppelhäuser ausgewiesen sind. Der Wohncharakter des Gebietes ist der Grund für die Einschränkung der Tierhaltung auf den Eigenbedarf.

Die zusammenhängenden Bauflächen um das Schulgrundstück sind, wegen ihrer ruhigen Lage als verkehrsberuhigtes allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Es ist Bestandteil verschiedener Fusswegverbindungen.

Da die offene Bauweise überwiegt und der vorhandenen Bebauung entsprechend nur ein- und zweigeschossige Bauweise ausgewiesen ist, sind zu starke Verdichtung und Einschränkung der Durchlüftung nicht zu befürchten. Das begründet auch die Beibehaltung der teilweise zu geringen vorhandenen Gebäudeabstände.

3.

Die Brutto-Neubauflächen einschließlich Friedhof sind ca. 6,2 ha groß. Ausgewiesen sind neben den erweiterten Winzerbetrieben 30 zweigeschossige und 8 eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit ca. 55 Wohneinheiten für ca. 160 Einwohner.

4.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Bereich der genannten strukturellen Änderungen ist eine entsprechende Fortschreibung des Flächennutzungsplans bereits beschlossen.

5.

Aus der Realisierung des Plans entstehen etwa die folgenden Erschließungskosten:

a) Öffentliche Straßen und Fußwege und Parkplätze	ca.DM 515.000,--
b) Beleuchtung	ca.DM 46.000,--
c) Straßenbegleitgrün	ca.DM 2.000,--
d) Abwasserbeseitigung	ca.DM 420.000,--

Hiervon trägt die Stadt den Kostenanteil, der nicht durch die geltenden Ortssatzungen oder durch Verträge mit Erschließungsträgern gedeckt wird. Mit der Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel kann frühestens 1983/84 gerechnet werden.

6.

a)

Die Erschliessung folgt weitgehend vorhandenen öffentlichen Straßen und Wegen. Damit ist die Planung so angelegt, daß sie überwiegend im Rahmen des privaten Grundstückstausches durchgeführt werden kann. Nur da, wo dieses nicht zum Erfolg führt, ist ein öffentlich rechtliches Umlegungsverfahren durchzuführen.

b)

Die zur Anlage der projektierten Straßen, Wege und Grünflächen erforderlichen Grundstücke sind in das Eigentum der Stadt zu überführen, soweit sie noch nicht in deren Eigentum sind.

Neustadt an der Weinstrasse,
den 27. Okt. 1981



Stadtverwaltung

(Ohnesorge)
Oberbürgermeister

Ho.
min.

B+P
Aachen, 10.2.82

BESTÄTIGUNG

Dieser Bebauungsplanentwurf (einschl. Textfest. +
Begründung) hat nach vorüberiger Bekanntmachung
i.d. „RHEINPFALZ“ am ~~27. Okt. 82~~ ^{5. Febr. 82} - in der Zeit
vom 12. Febr. 82 bis einschl. 12. März 82
gem. § 2a(6) BBauG hier öffentlich ausgelegen.

NW, den 17. Mai 82

STADTPLANUNGSAMT



[Handwritten signature]