



Zur Verfügung
24. März 1976

Vom:

Az.: 405-03 NW-La/Sp. 12

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Ober der Münzbrücke", Ortsteil
Lachen-Speyerdorf der Stadt Neustadt / Weinstr.

1. Ausgangssituation

Entlang der Perglasstrasse und der Theodor-Heuss-Strasse (B 39) besteht ein- und zweigeschossige Bebauung. Durch deren willkürlich wirkende Stellung und durch die vorhandenen Lücken entsteht der optische Eindruck eines offenen ungestalteten Ortsrandes. Die Mischnutzung der Freiflächen als Gartenland, landwirtschaftliche Nutzflächen mit verzahnten Grenzen und als Brachland dokumentiert den ungeordneten Zustand. Durch die geplante westliche Umgehungsstrasse werden Grössenordnung und Zuschnitt der zwischen dieser und den vorhandenen Strassen verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen endgültig unwirtschaftlich.

Das Plangebiet ist durch den 20 m-Freihaltestreifen der geplanten Umgehungsstrasse und durch zwei Elt-Freileitungen (20 kV) mit 8 m Schutzstreifen zu jeder Seite belastet und vom Flurgraben durchschnitten.

2. Planungsziel

Grundprinzip ist die Ausbildung eines auch von der Umgehungsstrasse her gesehen eindeutigen und gegliederten Ortsrandes, der durch die gewählte Gebäudeart und -stellung nicht abriegelnd, sondern in die Tiefe gestaffelt wirkt.

Wegen der bereits vorhandenen Bebauung und der geringen Flächenausdehnung der bebaubaren Plangebietsteile werden nur eingeschossige Gebäude geplant und wird auf die am Orts-
eingang an sich wünschenswerte mehrgeschossige Bebauung (Dominanten) verzichtet.

3. Erschliessung

Die Erschliessung wird über zwei Anliegerstrassen, die gemeinsam gegenüber dem nördlichen Anschluss der Strasse "Im Schlossgarten" in die Perglasstrasse einmünden und deren südliche über einen befahrbaren Wohnweg / Fußweg mit der Theodor-Heuss-Strasse verbunden ist, vorgenommen.

Die nördliche Anliegerstrasse wird im anschliessenden Bebauungsplangebiet "Flurgraben" weitergeführt.

Der Flurgraben wird, da er nicht ständig Wasser führt, im Bereich der Bauflächen verrohrt.

Die Bauflächen sind reines Wohngebiet (WR). Es sind darin ausgewiesen:

18 Einzel- und Doppelhäuser mit	ca. 25 WE
14 vorhandene Gebäude mit	<u>ca. 15 WE</u>
	ca. 40 WE

Das entspricht einer Zahl von insgesamt 140 - 160 Einwohnern.

Zur Durchführung der Umgehungsstrasse und der Erschliessung und Bebauung sind Grundstückumlegungen erforderlich.

Entlang der Umgehungsstrasse ist eine Grünzone von 20 - 40 m Breite vorgesehen, deren teilweise verbindliche Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern der Abschirmung dienen soll, die aber bei Bedarf auch teilweise als Gärten verwendet werden kann, wenn damit der, der Stadt entstehende, Pflegeaufwand verringert werden kann.

4. Überschlägliche Ermittlung der Erschliessungskosten:

1. Grundstückskosten

Strassenbauland	6.460 qm
./.. bereits im städt. Eigentum	<u>3.530 qm</u>
zu erwerben	$2.930 \text{ qm} \times \dots 30,-\text{DM/qm} = \dots 88.000,-\text{DM}$

2. Ausbaukosten

a) Anliegerstrassen einschl. Regenent- wässerung	$1.900 \text{ qm} \times \dots 60,-\text{DM/qm} = \dots 114.000,-\text{DM}$
b) Fußwege einschl. Regenentwässerung	$2.180 \text{ qm} \times \dots 45,-\text{DM/qm} = \dots 98.000,-\text{DM}$
c) öffentl. Parkplätze einschl. Regenent- wässerung	$180 \text{ qm} \times \dots 50,-\text{DM/qm} = \dots 9.000,-\text{DM}$
d) Kanalisation	$350 \text{ lfm} \times \dots 400,-\text{DM/m} = \dots 140.000,-\text{DM}$
e) Beleuchtung einschl. Verkabelung	$8 \text{ St.} \times 1.500,-\text{DM/St.} = \dots 12.000,-\text{DM}$
3. <u>Gas- und Wasserversorgung ca.</u>	<u>$= 145.000,-\text{DM}$</u>
Summe der Erschliessungskosten	<u>$= 606.000,-\text{DM}$</u>
=====	=====

Von diesen Kosten trägt die Stadt Neustadt / Weinstrasse höchstens den Kostenanteil, der nicht durch die jeweils geltenden Satzungen und durch Verträge mit Bauträgern gedeckt ist.

5. Flächenberechnung

Plangebiet

4.595 ha

davon

a) landwirtschaftl. Nutzfläche 0,785 ha

b) Westtangente 0,306 ha

Bruttobauland

3,504 ha = 100 %

Freiflächen

Parkanlage

0,693 ha

Grünflächen

0,693 ha = 19,78 %

Bauflächen

reines Wohngebiet

2,165 ha

Nettobauland

2.165 ha = 61,78 %

Verkehrsflächen

a) Sammelstrassen

0,203 ha

b) Anliegerstrassen, einschl.
Gehwege

0,190 ha

c) nicht allgemein befahrbare
Wohn- und Fußwege

0,218 ha

d) öffentliche Parkplätze

0,018 ha

e) Strassenbegleitgrün

0,017 ha

Strassenbauland

0,646 ha = 18,44 %

Bruttobauland

3.504 ha = 100 %

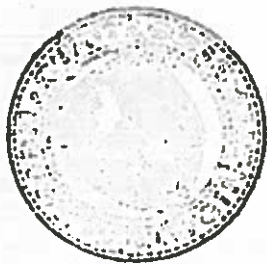
6. Übereinstimmung mit der Flächennutzungsplanung

Für die bis zum 7. 6. 1969 selbständige Gemeinde Lachen-Speyerdorf war ein Flächennutzungsplan nicht aufgestellt worden. Nach der Eingliederung der Gemeinde Lachen-Speyerdorf und weiterer sieben Umlandgemeinden in die Stadt Neustadt an der Weinstrasse ist die Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplanes für den Großraum Neustadt an der Weinstrasse erforderlich. Der in Bearbeitung befindliche Flächennutzungsplan-Entwurf stellt das zur Realisierung anstehende Bebauungsplangebiet ebenfalls als Wohnbaufläche dar.

Neustadt an der Weinstrasse, den 1. Juli 1975

STADTVERWALTUNG

I.V.



(W o l f)

Bürgermeister

II.

Der Bebauungsplan "Ober der Münzbrücke", bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und dieser Begründung hat, nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung in der Tageszeitung "Die Rheinpfalz" am 5. 7. 1975, in der Zeit vom 14. Juli bis einschl. 14. August 1975 zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegen.

Neustadt an der Weinstrasse, den 17. Februar 1976

STADTVERWALTUNG



(Dr. Brix)

Oberbürgermeister

3

n 5.4