

I. Fertigung

Zur Verfügung

vom: 11. Mai 1973

Az.: 405-03-N-GEI 211

B e g r ü n d u n g

zur Neufassung des Bebauungsplanes "Am Duderweg"
(Ortsteil Geinsheim)

1. Vordringliche Aufgabe im Ortsteil Geinsheim ist die Erschließung von weiterem Baugelände, da die bisherigen Neubaugebiete fast restlos bebaut sind und zahlreiche Bauanträge vorliegen. Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes und im Hinblick auf die derzeitigen Bauwünsche ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im öffentlichen Interesse erforderlich.
2. Für die Gewannen "Am Duderweg - Auf dem Grossacker - Etzelwiesen" im Ortsteil Geinsheim bestehen z. Z. folgende Teilbebauungspläne:
 - a) Bebauungsplan "Duderweg", genehmigt durch die Bezirksregierung Pfalz mit RE. vom 28. 3. 1960, Az.: 42 d - 143/31 - 6937/60;
 - b) 1. Erweiterung zum Bebauungsplan, genehmigt durch die Bezirksregierung mit RE. vom 6. 12. 1961, Az.: 421 - 521 - N 15 2 a;
 - c) 1. Änderung und 2. Erweiterung zum Bebauungsplan, genehmigt durch die Bezirksregierung mit RE. vom 6. 12. 1961, Az.: 421 - 521 - N 15 2b;
 - d) 2. Änderung zum Bebauungsplan, genehmigt durch die Bezirksregierung mit RE. vom 6. 11. 1967, Az.: 421 - 521 - N 15 2c.

Diese Pläne sind städtebaulich nicht ausgereift und nach den heutigen Verhältnissen aufgrund der kommunalen Neugliederung 1969 zum Teil veraltet. Es erschien zweckmäßig, eine gesamte Planüberarbeitung vorzunehmen und die vier Teilbebauungspläne zu einem verbindlichen Bauleitplan zusammenzufassen.

Schließlich war eine Neufassung mit Erweiterung notwendig, um auch die angrenzenden Randgebiete planerisch zu erfassen und die bauliche Nutzung dieser Grundstücke vorzubereiten und zu leiten.

3. Zur Bereitstellung von geeignetem Baugelände ist der sogenannte "Zuckerrübenplatz" vorgesehen, sowie das rückwärtige Gelände westlich der Weihergasse. Nach erfolgter Umlegung und Parzellierung können diese Bauplätze Bauwilligen zur Verfügung gestellt werden. Gleichzeitig wird zur Verbesserung der Verkehrsführung der mit der letzten Planänderung 1967 weggefallene "Durchbruch" von der Bahnhofstraße zur Wendelinusstraße wieder hergestellt.

Der Bebauungsplan sieht als Art und Maß der baulichen Nutzung überwiegend ein "Reines Wohngebiet" (WR) mit 1 - 3-geschossiger Bebauung vor; nur im Nordwesten des Plangebietes besteht der Charakter eines "Allgemeinen Wohngebietes" (WA).

Ausgewiesen sind im einzelnen:

22 freistehende Einfamilien-Häuser

2 Reihenhäuser mit zusammen 6 Wohneinheiten (WE)

1 Doppelhaus mit 4 WE und

Mehrfamilienhäuser mit zusammen 65 WE

entlang der Duttweiler Straße und der Weihergasse in geschlossener Bauweise.

Die geplanten Neubaumaßnahmen bedingen jedoch kein Gebot zum Abriß des alten Gebäudebestandes, d. h., daß sich nur künftige Bauvorhaben nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes richten müssen.

4. Überschlägig ermittelte Erschließungskosten:

Grunderwerb, Vermessung und Vermarkung	132.000,-- DM
Straßenbaukosten (einschließl. Beleuchtung)	300.000,-- DM
Kanalbaukosten	100.000,-- DM
Unvorhergesehenes	30.000,-- DM

Gesamtkosten:	562.000,-- DM
	=====

Von den Erschließungskosten trägt die Stadt den Kostenanteil, der nicht durch die geltenden Satzungen oder durch Verträge mit Erschließungsträgern gedeckt wird. Voraussichtliche Endbelastung der Stadt: ca. 100.000,-- DM.

Das Baugebiet kann an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die Ortskanalisation mit geplanter zentraler Kläranlage angeschlossen werden.

5. Der Bebauungsplan-Bereich "Duderweg" grenzt an die folgenden Flächen:
- im Norden an das Baugebiet "Neustadter Straße" und landwirtschaftlich genutzte Flächen,
 - im Osten an das Baugebiet "Gartenstraße" und die bebauten Teile des Ortsbezirks Geinsheim,
 - im Süden an das Baugebiet "Im Hägfeld am Mühlbach" und
 - im Westen an landwirtschaftlich genutzte Flächen.
6. Für die bis zum 7. 6. 1969 selbständige Gemeinde Geinsheim war ein Flächennutzungsplan nicht aufgestellt worden. Nach der Eingliederung der Gemeinde Geinsheim 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. Ein Münchener Hochschulinstitut ist z. Z. mit der Planung beauftragt. Dieser Flächennutzungsplan-Entwurf weist das zur Planung anstehende Gebiet als Wohngebiet aus.
7. Die Verwirklichung des Bebauungsplanes hängt von den der Stadt, den öffentlichen und privaten Bauherren zur Verfügung stehenden Mitteln und der Möglichkeit der Arbeitsbewältigung ab. Mit den Erschließungsarbeiten soll im Laufe des Jahres 1973 begonnen werden.

Neustadt an der Weinstraße, den 7. Januar 1972
STADTVERWALTUNG:



(Dr. Br.)
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan "Am Duderweg" für den Ortsteil Geinsheim hat einschließlich textlicher Festsetzung und Begründung nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt "Die Rheinpfalz" am 27. 12. 1971 in der Zeit vom 10. 1. bis einschließlich 10. 2. 1972 bei der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße (Stadtplanungsamt) zur Einsicht öffentlich ausgelegen.

Neustadt an der Weinstraße, den 26. März 1973
STADTVERWALTUNG:



(Dr. Brax)
Oberbürgermeister