

B e g r ü n d u n g

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Nord" der Stadt
Neustadt a. Rbge., **jetzt Bebauungsplan Nr. 113**

- - -

I. Allgemeines

Der am 22. 7. 1964 vom Herrn Regierungspräsidenten genehmigte und am 4. 11. 1964 in Kraft getretene rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 13 der Stadt Neustadt a. Rbge. weist eine überwiegend drei- und viergeschossige Wohnbebauung aus. Die Richtigkeit dieser nördlich der Umgehungsstrasse der Bundesstrasse 6 vorgesehenen massierten Mehrfamilienhausbebauung wurde schon im Genehmigungsverfahren in Frage gestellt und die Förderungswürdigkeit der Vorhaben verneint. Da einer Bereitstellung öffentlicher Mittel zur Förderung dieser Bebauung nicht nähergetreten werden konnte, wurde die Bauabsicht bisher auch nicht verwirklicht.

Um die unerwünschte massierte Wohnbebauung zu verhindern und um die schulische Versorgung der Stadt Neustadt a. Rbge. und des nördlichen Einzugsbereiches für die Jahrgangsstufen der Klassen 5 - 10 sicherzustellen, ist im Planbereich die Errichtung eines Schul- und Sportzentrums mit Erweiterungsmöglichkeiten geplant. Das Plangebiet wird im Norden von eingeschossiger Bebauung zur wohnungsmässigen Unterbringung des Lehrkörpers (90 Lehrer), im Westen von nicht störendem Gewerbe abgeschlossen.

II. Inhalt des Bebauungsplanes

1.) Flächengliederung

Gesamtfläche des Planbereiches	271.752 qm
davon Verkehrsfläche	27.047 "
Fläche für Schul- und Sportzentrum	154.201 "
reines Wohngebiet	32.429 "
Gewerbegebiet	58.075 "

2.) Art und Maß der baulichen Nutzung

Im westlichen Planbereich ist ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Vorgesehen ist eine offene zweigeschossige Bebauung als Höchstgrenze mit einer Ausnutzung von 0,4 (Grundflächenzahl) und 0,8 (Geschossflächenzahl). Vorgesehen ist nur die Ansiedlung von nicht störenden Gewerbebetrieben. Auf den Grundstücken ist ausnahmsweise die Errichtung von höchstens zwei Wohneinheiten je Gewerbebetrieb zulässig.

Der nordöstliche Bereich des Planes ist als reines Wohngebiet ausgewiesen. Zulässig ist eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise mit einer Ausnutzung von 0,4 (Grundflächenzahl) und 0,5 (Geschossflächenzahl).

Der übrige Planbereich ist für das Schul- und Sportzentrum bzw. die Erweiterung des Sportzentrums vorgesehen.

Die Vorschriften des § 17 Abs. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung bezüglich der zulässigen Grund- und Geschossflächenzahl werden eingehalten.

3.) Begrenzung der überbaubaren Flächen und der Verkehrsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen festgelegt worden. Die Baulinien zwingen zum Anbau und bewirken daher eine städtebaulich sinnvolle Anordnung der Baukörper. Der Innenbereich kann im Rahmen der Baugrenzen freizügig bebaut werden. Die Verkehrsflächen sind durch Strassenbegrenzungslinien dargestellt.

4.) Garagen und öffentliche Parkflächen

Öffentliche Parkflächen sind im Bereich der Wohnbebauung in ausreichender Anzahl vorgesehen. Die Ausweisung von Flächen für die Errichtung von Garagen ist nicht erforderlich. Die Garagen können auf den einzelnen Grundstücken errichtet werden, da diese in entsprechender Grösse ausgewiesen werden.

5.) Spielflächen

Spielflächen sind im Plangebiet nicht ausgewiesen, da Wohnbauflächen nur im geringen Maße ausgewiesen wurden. Spielflächen in ausreichender Zahl sind im südlich angrenzenden Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 vorhanden.

6.) Zu erwartende Einwohnerzahl im Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes enthält Baugelände für rund 100 Wohneinheiten. Daraus ergibt sich bei ca. 3,5 Einwohner je Wohneinheit eine voraussichtliche Zunahme von etwa 350 Personen.

Die Schaffung zusätzlicher Versorgungseinrichtungen für die zu erwartenden Einwohner ist nicht erforderlich, da die vorhandenen Einrichtungen den künftigen Bedarf voll befriedigen können.

III, Bodenordnende Massnahmen sind im Plangebiet nicht erforderlich.

IV. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Energie-Versorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Eltnetz. Die ordnungsgemässe Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird durch Anschluss an die öffentliche Wasserleitung sichergestellt. Die anfallenden Abwässer werden in die Kanalisation der Stadt Neustadt a. Rbge. eingeleitet.

Kosten

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Nord" voraussichtliche Kosten in Höhe von 220.450,-- DM zu tragen.

Sie setzen sich wie folgt zusammen:

	Kosten insges.:	Von der Stadt zu tragende Kosten
1) Kosten für Planunterlagen	1.000,--	1.000,--
2) Erschliessungskosten		
a) Grunderwerbskosten je qm = 15,- DM 22.537 insges. 353.055,-- DM	353.055,--	35.305,--
b) Ausbau der Verkehrs- fläche je qm = 50,- DM 27.047 qm = DM	1.352.350,--	135.235,--
c) Beleuchtung	39.600,--	3.960,--
e) Kosten für Abwasser- beseitigung	246.500,--	24.650,--
f) Kosten für Regenwasser- kanalisation	203.000,--	20.300,--
	2.195.505,--	220.450,--
	=====	=====

Aufgestellt:

Landkreis Neustadt a. Rbge.

Neustadt a. Rbge., den 30. März 1972

Der Oberkreisdirektor

Im Auftrage:

