

# 1. AUSFERTIGUNG

## C. Erläuterung und Begründung

### zum Teilbebauungsplan "West I" in Grünstadt.

--

#### Lage und Charakter des Baugebietes.

Das Baugebiet "West I" liegt westlich des Westlichen Grabens zwischen Berg- und Obergasse und wird im Westen begrenzt durch den geplanten Westring.

Es befindet sich überwiegend in privatem Besitz.

Sein Charakter wird durch den nach Westen ansteigenden Hang bestimmt, der bei einer Tiefe von ca. 200,00 m Luftlinie eine mittlere Steigungsdifferenz von etwa 15,00 m aufweist.

Mit Ausnahme des Gebietes der vorgesehenen Hausgruppen werden für die Stellung der Gebäude zu den Straßen keine Festsetzungen getroffen.

Die Anforderungen des § 5 LBO bezüglich der Gestaltung ist durch die Bauaufsichtsbehörde Rechnung zu tragen.

#### Erschließungsmaßnahmen.

Zur Erschließung dieses Baugebietes ist die Anlage von Straßen, Wohnwegen mit Wendepunkten, sowie Fußpfaden vorgesehen. Vordringlich ist der Bau des Westringes, auch weil nur von ihm aus das westlich von dieser Straße geplante Kreiskrankenhaus erschlossen werden kann. Er ist als Teil einer um das Stadtgebiet führenden Ringstraße mit einer Gesamtbreite von 12,00 m (bei 8,00 m Fahrbahnbreite) ausgewiesen. Eine Reserve für spätere Erweiterung um eine Fahrbahnbreite soll bergseitig vorgesehen und soll im Bebauungsplan "West 2" ausgewiesen werden.

Der Bleichgraben ist bereits in seinem südlichen Teil mit 10,00 m Breite, davon 6,00 m Fahrbahn, angelegt. Nach Norden wird er über Wohnwege mit Wendepunkten und Fußpfade bis zum Anschluß an die Berggasse weitergeführt (a-b, b-c c-d). Er bildet zusammen mit den i.M. 60,00m westlich gelegenen Wohnwegen e-f-g und h-i-k, sowie dem Fußpfad g-h die Haupterschließung für das hängige Gelände. Die Wohnwege sind mit 5,00 m Gesamtbreite eingeplant, während die Fußpfade eine Breite von 2,00 m erhalten.

Unmittelbar westlich der geschlossenen Bebauung, längs des Westlichen Grabens, ist die Anlage der Wohnstraße "A" geplant, die, vom Bleichgraben abzweigend, in gleicher Breite bis zur Berggasse durchgeführt wird. Sie ist als Ersatz für den einmal im Zuge der Sanierung alter Stadtgebiete aufzulassenden Westlichen Graben gedacht und erschließt vor allem das Gebiet der geplanten Hausgruppen. Die Straße "A" ist mit einer Gesamtbreite von 6,00 m ausgewiesen und soll nur an der Westseite einen 1,20 m breiten Gehsteig erhalten. Gleichlaufend mit der Straße "A" ist westlich des Gebietes der Hausgruppen ein Fußpfad m-n-o-p von 2,00 m Breite geplant, dessen Aufgabe es sein soll, den Fußgängerverkehr zu und von dem geplanten evangelischen Kindergarten und dem Kinderspielplatz aufzunehmen. Zur verkehrssicheren Verbindung des Plangebietes in Ost-West-Richtung und umgekehrt, sowie als kürzeste Fußwegverbindung von der Stadtmitte zum geplanten Kreiskrankenhaus wurde der Fußpfad n-t eingeplant, der zu einem späteren Zeitpunkt über einen Durchbruch vom Westlichen Graben bei r-s an die Neugasse in Höhe des Schillerplatzes angeschlossen werden soll.

Eine ähnliche Querverbindung aus der Stadtmitte ist in Höhe des bereits bestehenden Durchbruches am ehemaligen Progymnasium, der über den Bleichgraben zum Westring in der Linie l-a-f-e führt, eingeplant.

Zur hinteren Erschließung einiger Grundstücke am Westring ist der Bau eines privaten Weges (I - II - III) vorgesehen.

Das vordere Teilstück dieses Weges (I - II) ist bereits eine zweite Zufahrt zur Gärtnerei. Zur Sicherung des Verkehrs sind daher diese Wegeteile mit einer Grunddienstbarkeit zugunsten der Hinterlieger zu belasten.

Für alle vorgenannten Erschließungseinrichtungen ist eine entsprechende Beleuchtung vorgesehen, sowie der Einbau von Abwasseranlagen.

Die Ober- und Berggasse, sowie der "Bleichgraben" und ein Teil des Westringes (220,00 lfdm südlich ab Bergkrankenhaus) sind im Bereich des Bebauungsplanes bereits mit Abwasserleitungen versehen.

Zur ordnungsgemäßen Durchführung vorstehender Erschließungsmaßnahmen ist die Beseitigung der Gebäude auf Plan Nr. 581 1/2 und 583 vorgesehen. Auch die auf Plan Nr. 580 in die vorgesehene Verkehrsfläche fallenden Gebäudeteile müssen entsprechend der Entwicklung der Verkehrsbedürfnisse beseitigt werden. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ergibt sich aus vorstehendem eine Nutzungsbeschränkung gemäß § 32 BBauG.

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von 10,25 ha.

#### Versorgung.

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Gas und Strom ist vorgesehen, desgleichen die Abwasserbeseitigung mittels einer Mischkanalisation.

Die Stromversorgung wird über ein Erdkabelnetz erfolgen.

#### Erschließungskosten.

Für die Erschließung des Baugebietes werden voraussichtlich Kosten entstehen in Höhe von etwa

575 000,- DM

Hiervon hat die Stadt Grünstadt nach der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 25.10.1961 i.d.F. des Stadtratsbeschlusses vom 6.5.1964 etwa

145 000,- DM

zu tragen.

Außerdem entstehen zur Versorgung der Baugrundstücke voraussichtlich Kosten in Höhe von etwa

355 000,- DM

#### Bodenordnung.

Zur Ordnung des Grund und Bodens werden folgende Maßnahmen notwendig:

- 1) Neuordnung des Baugebietes durch Umlegung oder Abmarkung
- 2) Übertragung des Eigentums an den Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünfläche auf die Stadt Grünstadt.

- 3) Freilegung der Grundstücke Plan Nr. 581 1/2, 583 von den aufstehenden Gebäuden und Freilegung der Plan Nr. 580 von den in die geplante Verkehrsfläche fallenden Gebäudeteilen.

Grünstadt, im April 1965

Stadtverwaltung

Der Teilbebauungsplan Grünstadt

„West I“

mit textlichen Festsetzungen sowie Erläuterung und Begründung hat in der Zeit vom 10. Mai 1965 bis 11. Juni 1965 öffentlich ausgelegen.

- 5. OKT. 1965

Grünstadt, den

Stadtverwaltung Grünstadt

Der Bürgermeister

i. V.

1. Beigeordneter

Der Bürgermeister

i. V.

1. Beigeordneter

## N a c h t r a g

### Zu C.) ~~Erläuterung~~ und Begründung zum Teilbebauungsplan "West I" in Grünstadt

Für das mit + + + umrandete Gebiet zwischen Westlichem Graben und Bleichgraben hat das Staatliche Amt für Vor- und Frühgeschichte der Pfalz in Speyer folgende Hinweise gegeben:

"Es handelt sich um einen frühgeschichtlichen Friedhof, aus dem ein Steinsarg und eine Steinkiste bislang zutage kamen.

Das Objekt stellt ein Grabungsschutzgebiet dar. Es muß in ihm mit besonderer Beachtung der einschlägigen V.O. vom 6. 9. 1908 und der diesbezüglichen aufsichtsbehördlichen Weisungen gearbeitet werden. Nicht nur die Bauherren, sondern auch die Unternehmer sind zu deren Einhaltung, die unberührte Belassung angetroffener Funde und ihre sofortige Meldung bei der Ortspolizeibehörde, verpflichtet.

An Denkmälern aus diesem Bereich ist die Stadtmauer zu nennen und ein unterirdischer Gang, der in der Obergasse vom Keller des Hauses Nr. 42 ausgeht und ein Fluchtgang des 17./18. Jh. in den Löbänden in der Bergstraße, dessen Eingang unterhalb vom Grundstück Müller in der Berggasse 34 liegt.

Abgesehen von der Stadtmauer sollten auch diese unterirdische Gänge nach Möglichkeit erhalten werden.

Sofern sie angeschnitten werden müssen, ist sofort das Amt für Vor- und Frühgeschichte der Pfalz in Speyer hiervon in Kenntnis zu setzen, damit dieses in Verbindung mit der Stadtverwaltung für eine vorherige genaue Aufnahme und Aufmessung Sorge tragen kann."