

Begründung

zur Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Klagesäcker-Nord"
der Stadt Neustadt a. Rbge.

I. Allgemein

- a) Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 "Klagesäcker-Nord" ist im geltenden Flächennutzungsplan für die Stadt Neustadt a. Rbge. als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 2 ist somit nach § 8 (2) Bundesbaugesetz aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.
- b) Eine Überarbeitung war erforderlich, um
- 1) eine städtebauliche Dominante durch die Einplanung eines 8-geschossigen Hochhauses zu schaffen und
 - 2) die übrige Bebauung und das Verkehrsnetz sinnvoller zu ordnen.

II. Ausweisungen

1) Flächengliederung

Gesamtfläche des Planbereichs		9,94.97 ha
davon		
vorhandene Verkehrsflächen	1,3444 ha	
geplante Verkehrsflächen	0,8518 ha	2,1962 ha
reines Wohngebiet (2-geschossig)	0,6211 ha	
" " (3-geschossig)	1,6385 ha	
" " (4-geschossig)	1,5564 ha	3,8160 ha
allgem. Wohngebiet (1-geschossig)	0,1692 ha	
" " (2-geschossig)	0,8238 ha	
" " (3-geschossig)	1,0908 ha	2,0838 ha
allgemeines Wohngebiet (1-, 2- und 3-geschossig - Ladenzentrum)		0,5460 ha
Grünflächen		0,5907 ha
davon Spielplätze	0,3567 ha	
sonstige Grünflächen	0,2340 ha	
Parkflächen		0,2130 ha
Gemeinschaftsstellflächen		0,1236 ha
Garagen		0,3804 ha

2) Art und Maß der baulichen Nutzung

In dem bisher unbebauten Plangebiet ist, um eine ruhige Wohnzone zu erreichen, reines Wohngebiet nach § 3 Bau-nutzungsverordnung mit einer unterschiedlichen Vollge-schossanzahl festgelegt worden. Die nach § 17 (1) Bau-nutzungsverordnung höchstzulässigen Grund- und Geschoß-flächenzahlen wurden gewählt, um eine optimale Aus-nutzung der überbaubaren Flächen zuzulassen.

Das Ladenzentrum soll den Bedarf des Plangebiets und der angrenzenden Wohngebiete befriedigen. Darin soll jedoch auch die Errichtung von Wohnungen zulässig sein. Daher wurde ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im östlichen Planbereich wurden Festsetzungen der vorhandenen Bebauung angepasst.

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 auf den einzelnen Grundstücken. Die Verkehrsflächen sind durch Strassenbegrenzungslinien dargestellt.

4) Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs stehen im Plangebiet 2,130 qm öffentliche Parkplätze zur Verfügung. Daneben sind 1,236 qm Gemeinschaftsstellflächen und 3,804 qm Garagenflächen vorgesehen. Die Garagenflächen sind im Verhältnis 1 Wohnungseinheit/1 Garage geplant worden.

5) Zusätzliche Einwohnerzahl im Planbereich.

Der Bebauungsplan enthält zusätzliches Baugelände für ca. 266 WE. Bei durchschnittlich 3,5 Einwohner je WE. werden voraussichtlich 931 weitere Einwohner erwartet werden können.

III. Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

Die Energieversorgung erfolgt durch Anschluss an das Elt-Leitungsnetz der Stadtwerke. Die Leitungen sollen als Erdkabel verlegt werden.

Die Trinkwasserversorgung wird durch Anschluss des Plangebietes an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Neustadt a. Rbge. sichergestellt werden.

Die auf den Grundstücken anfallenden Abwässer sollen dem städtischen Kanalisationsnetz mit zentralem Klärwerk zugeleitet werden.

IV. Bodenordnende Massnahmen.

Eine Bodenneuordnung des Planungsgebietes durch ein Umlegungsverfahren ist nicht notwendig.

V. Voraussichtliche Kosten des Bebauungsplanes.

Der Planbereich ist bis auf die nördlich gelegenen Flächen bereits bebaut. Die Erschliessungsstrassen sowie die entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind verlegt. Der Stadt Neustadt a. Rbge. entstehen deshalb durch den Bebauungsplan keine Kosten mehr.

Ausgearbeitet:

Neustadt a. Rbge., den 30. 5. 1973

Landkreis Neustadt a. Rbge.
Der Oberkreisdirektor

Im Auftrage:

