

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 6 A der Stadt Neustadt a. Rbge.

I. Allgemein:

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat zur Verbesserung der innerstädtischen Verkehrsverhältnisse u.a. den Bau der Bahnunterführung im Zuge der Marktstraße und Landwehr sowie den Ausbau des zentralen Omnibusbahnhofs beschlossen. Um eine geordnete Durchführung dieser Baumaßnahmen zu gewährleisten, hat die Stadt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 A beschlossen. In diesem Planbereich liegen sämtliche Flächen, die durch die angeführten Baumaßnahmen berührt werden.

Der Bebauungsplanbereich wird durch die Bundesbahnstrecke Hannover - Bremen durchschnitten. Der westlich der Bahnstrecke gelegene Planbereich wird begrenzt im Norden durch den noch im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 11 "Saarstraße", im Süden durch den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6 "Feldstraße".

Im Westen wird der Planbereich durch die Königsberger Straße und durch das Grundstück Flur 2, Flurstück 197/12, begrenzt.

Der östlich der Bahnstrecke gelegene Planbereich wird im Norden durch das Grundstück Flur 5, Flurstück 24/1 (teilweise Grenze zum Flurstück 95/17, teilweise 5 m weiter nördlich parallel zu dieser Grenze) im Osten durch die Wunstorfer Straße und im Süden durch das Grundstück Flur 14, Flurstück begrenzt.

II. Inhalt des Bebauungsplanes:

1. Flächengliederung:

Gesamtfläche des Planbereichs	5,37 ha = (53.700 qm)
davon	
Mischgebiet	0,9 ha = 9.702 qm
Kerngebiet	0,5 ha = 5.708 qm
Sondergebiet	2,1 ha = 20.800 qm
Verkehrsfläche	0,6 ha = 6.400 qm
Gewerbegebiet	1,1 ha = 11.000 qm

2. Art und Maß der baulichen Nutzung:

Die gesamten im Planbereich gelegenen Grundstücke sind bereits bebaut. Die Art der baulichen Nutzung ist deshalb im Plan auch entsprechend der tatsächlichen Nutzung ausgewiesen. Danach ist für die Flächen nördlich der Landwehr ein Mischgebiet mit 1 und 3 Vollgeschossen und einer Ausnutzung von 0,3 und 0,4 (Grundflächenzahl) und 0,4 und 0,9 (Geschossflächenzahl) festgesetzt. Dabei ist die Bebauung mit 3 Vollgeschossen an der Landwehr zwingend vorgeschrieben. Südlich der Landwehr ist ein Gewerbegebiet mit einer zulässigen Bebauung von 2 Vollgeschossen als Höchstgrenze und einer Ausnutzung von 0,3 (Grundflächenzahl) und 0,6 (Geschossflächenzahl) festgesetzt. Entlang der Wunstorfer Straße ist zwischen der Marktstraße und der für die Erschließung des zentralen Omnibusbahnhofs vorgesehenen Straße ein Kerngebiet mit 2 bis 4 Vollgeschossen und einer Ausnutzung von 1,0 (Grundflächenzahl) und 1,6 bis 2,4 (Geschossflächenzahl) festgesetzt. Für das Gebiet der Marktstraße wurde ein Kerngebiet mit 6 Vollgeschossen und einer Ausnutzung von 1,0 (Grundflächenzahl) und 2,4 (Geschossflächenzahl) und für die Flurstücke 1/2, 1/7 und 1/8 südlich der neuen Erschließungsstraße für den ZOB entsprechend der bisherigen Nutzung ein Gewerbegebiet mit 0,3 (Grundflächenzahl) und 0,6 (Geschossflächenzahl) ausgewiesen. Der Bereich des zentralen Omnibusbahnhofs ist als Sondergebiet festgesetzt.

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 nur im Bereich des Sondergebietes ausgewiesen. An den übrigen Verkehrsstraßen können auf Grund der durchzuführenden Bau-massnahmen und der hohen Verkehrsdichte auf diesen Straßen Flächen für den ruhenden Verkehr nicht festgesetzt werden. Auf den im Bereich des Plangebietes gelegenen Grundstücken müssen daher für den Eigenbedarf die entsprechenden Parkflächen ausgebaut werden. Das gleiche gilt für die Grundstücke entlang der Wunstorfer Straße, die vom zentralen Omnibus-bahnhof aus erschlossen werden können und genügend eigene Flächen für Parkmöglichkeiten besitzen. Darüber hinaus sind im Sondergebiet im Zuge der ausgewiesenen Parkflächen neben den Flächen für den park and ride Verkehr auf Parkflächen für den übrigen Verkehr geplant.

III. Die Trinkwasserversorgung im Bereich des Bebauungsplanes ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadt Neustadt a. Rhge. sichergestellt. Die anfallenden Abwässer werden der Kläranlage der Stadt Neustadt a. Rhge. zugeführt. Elektrische Energie und Strom liefern die Stadtwerke Neustadt a. Rhge.

IV. Kosten:

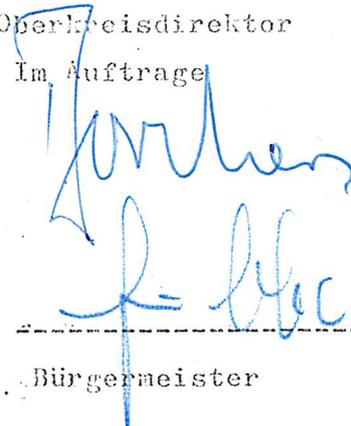
Die für den gesamten Planbereich erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind bereits erstellt. Auch die ausgewiesenen Erschließungsstraßen sind vorhanden und ausgebaut. Durch die Erschließung des Bebauungsplanbereiches entstehen der Stadt Neustadt a. Rbge. daher keine zusätzlichen Kosten. Für die Durchführung der geplanten Baumaßnahmen "Bahnunterführung Landwehr" und zentraler Omnibushnhof sind Bundeszuwendungen für Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse in den Gemeinden beantragt.

Ausgearbeitet:

Neustadt a. Rbge., den **12. Nov. 1973**
Landkreis Neustadt a. Rbge.

Der Oberkreisdirektor

Im Auftrage



Bürgermeister



Stadt-direktor

