

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 12 "Nienburger Strasse"
der Stadt Neustadt a. Rbge.

I. Allgemein:

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 12 "Nienburger Strasse" aufzustellen. Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um Grundstücke, die bereits bebaut sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt im Westen durch die Königsberger Strasse im Norden durch die Grundstücke Flur ² ~~291/1~~, 292/1, 288/5 und 288/4

im Osten durch die Bundesbahnstrecke Hannover - Bremen und im Süden durch die Seidenberger Strasse.

II. Inhalt des Bebauungsplanes:

1. Flächengliederung.

Gesamtfläche des Planbereiches	11.090 ha (110.902 qm)
davon	
Reines Wohngebiet	2.62 ha (2.618 qm)
Allgemeines Wohngebiet	85.08 ha (05.082 qm)
Mischgebiet	6.25 ha (6.252 qm)
Gewerbegebiet	16.95 ha (16.950 qm)

2. Art und Maß der baulichen Nutzung:

Der gesamte Planbereich des Bebauungsplanes ist aufgeteilt in

a) reines Wohngebiet

Im rückwärtigen Teil der Grundstücke nördlich der Seidenberger Strasse ist ein reines Wohngebiet mit eingeschossiger Bebauung und einer Ausnutzung von 0,3 Grundflächenzahl und 0,3 Geschossflächenzahl ausgewiesen.

b) allgemeines Wohngebiet

Das allgemeine Wohngebiet östlich der Nienburger Strasse ist mit 2 Vollgeschossen als Höchstgrenze und einer Ausnutzung zwischen 0,25 Grundflächenzahl

und 0,6 Geschossflächenzahl festgesetzt. Desgleichen ist eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen beidseitig der Stephanstrasse und des Tilsiter Weges sowie nördlich der Seidenberger Strasse vorgesehen. Die zulässige Ausnutzung liegt hier zwischen 0,25 Grundflächenzahl und 0,8 Geschossflächenzahl. Beidseitig des Alleinsteiner Weges und nördlich der Memeler Strasse ist eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen als Höchstgrenze zulässig. Die Ausnutzung hier beträgt 0,3 Grundflächenzahl und 0,9 Geschossflächenzahl.

b) Mischgebiet.

Das Mischgebiet grenzt westlich an die Nienburger Straße an. Es handelt sich hier um überwiegend landwirtschaftliche Betriebe. Eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen als Höchstgrenze und einer Ausnutzung zwischen 0,3 Grundfläche und 0,8 Geschossfläche ist nach dem Plan zulässig.

c) Gewerbegebiet.

Südlich der Memeler Strasse zwischen Nienburger Straße und der Königsberger Strasse ist ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um das Gelände des Überlandwerkes in Neustadt a. Rbge.. Nach den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sind gem. § 8 Abs. 4 Baunutzungsverordnung in diesem Bereich nur Betriebe zulässig, die den Bestimmungen des § 6 Baunutzungsverordnung entsprechen. Bauvorhaben mit 2 Vollgeschossen sind in diesem Bereich zulässig. Die Ausnutzung ist hier mit 0,8 Grundflächenzahl und 1,6 Geschossflächenzahl festgesetzt.

Die Vorschriften des § 17 Abs. 1 und § 2 Baunutzungsverordnung bezüglich der zulässigen Grund- und Geschossflächenzahl werden im gesamten Planbereich 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: _

Garagen sowie öffentliche Parkflächen sind, soweit erforderlich, im Bebauungsplanbereich ausgewiesen.

III. Versorgung:

Die Trinkwasserversorgung im Bereich des Bebauungsplanes ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadt Neustadt a. Rbge. sichergestellt. Die anfallenden Abwässer werden durch ~~Kleinkläranlagen~~ ^{F.} ~~geklärt und dem im Untergrund verlässt bzw. in Vorfluter eingeleitet.~~ Elektrische Energie und Wasser liefern die Stadtwerke Neustadt a. Rbge.

IV. Kosten:

Die der Stadt Neustadt a. Rbge. durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehenden Kosten werden voraussichtlich ca. 73.700 DM betragen.

F.
in die vorhandene zentrale Schmutzwasserkanalisation eingeleitet.

Sie setzen sich wie folgt zusammen:

	Kosten insgesamt	Von der Stadt zu tragende Kosten
a) Kosten für die Planunterlagen	1.000 DM	1.000 DM
b) Kosten für Grunderwerb zum Anlegung von Verkehrsstraßen (2.848 qm) je qm 20,-- DM	= 56.960 "	5.696 "
c) Kosten für den Ausbau von Erschliessungsstraßen (2.848 qm) je qm 50,-- DM	= 142.400 "	14.240, "
d) Kosten für Kanalisation	= 512.640 "	51.264 "
e) Kosten für Beleuchtung	= 15.000 "	1.500 "
	<u>828.000 DM</u>	<u>73.700 DM</u>
	=====	=====

Ausgearbeitet:

Neustadt a. Rbge., den 5. Mai 1972

Landkreis Neustadt/a. Rbge.
Der Oberkreisdirektor
Bauverwaltungsabteilung

In Vertretung:

Stadt Neustadt a. Rbge.

Der Stadtdirektor

Der Bürgermeister

.....

.....