

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 22 "Siemensstraße" der Stadt Neustadt a. Rbge.

I. Allgemein:

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat beschlossen, für den Bereich "Siemensstraße" einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Osten durch die Kornstraße,
im Süden durch die Siemensstraße,
im Westen durch das Grundstück Flur 23, Flurstück 573/94,
im Norden durch die Wirtschaftsbahn der Firma Dyckerhoff
Flur 23, Flurstück 98/3.

II. Inhalt des Bebauungsplanes:

1. Flächengliederung:

Gesamtfläche des Planbereiches	9,13 ha (91,293 qm)
davon	
allgemeines Wohngebiet	6,67 ha (66,702 qm)
Kinderspielplätze	0,675 ha (675 qm)
Verkehrsflächen	2,03 ha (20,289 qm)

2. Art und Maß der baulichen Nutzung:

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen des Bebauungsplanes wurden sämtlich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die zulässige Ausnutzung der einzelnen Grundstücke wurde gem. § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Sie beträgt

bei eingeschossiger Bebauung	Grundflächenzahl 0,4	Geschossflächenzahl 0,5
bei zweigeschossiger Bebauung	Grundflächenzahl 0,4	Geschossflächenzahl 0,8
bei dreigeschossiger Bebauung	Grundflächenzahl 0,4	Geschossflächenzahl 1,0
bei viergeschossiger Bebauung	Grundflächenzahl 0,4	Geschossflächenzahl 1,1
und bei vierzehngeschossiger Bebauung	Grundflächenzahl 0,4	Geschossflächenzahl 1,2

Im gesamten Plangebiet ist bis auf den Bereich, in dem der Bau der Hochhäuser vorgesehen ist, eine offene Bauweise vorgeschrieben.

3. Begrenzung der überbaubaren Flächen und der Verkehrsflächen:

Die überbaubaren Flächen 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 Straßengrenzungslinien dargestellt.

4. Garagen und öffentliche Parkflächen:

Garagen und öffentliche Parkflächen sind an den hierfür geeigneten Stellen im Plangebiet vorgesehen.

5. Spielplätze und Grünflächen:

Im gesamten Planbereich wurden 3 Kinderspielplätze mit einer Grösse von insgesamt 675 qm ausgewiesen. Die Ausweisung von Grün- und Erholungsflächen in diesem Planbereich sind nicht erforderlich, da der Planbereich in unmittelbarer Nähe des Moores liegt, das für Erholungszwecke geeignet ist.

6. Bodenordnende Massnahmen:

Bodenordnende Massnahmen sind im gesamten Planbereich nicht erforderlich. Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat bereits eine Satzung über Vorkaufsrecht beschlossen, die am 11. 12. 1968 genehmigt wurde.

7. Einwohnerzahl im Planbereich:

Im gesamten Planbereich des Bebauungsplanes sind ca. 447 Wohnungen vorgesehen. Bei durchschnittlich 3,5 Einwohner je Wohnungseinheit werden demnach noch zu den bereits vorhandenen Einwohnern ca. 1.500 Einwohner hinzukommen.

III. Versorgung:

Die Stadt Neustadt a. Rbge. ist an die Harzwasserwerke des Landes Niedersachsen angeschlossen. Die Versorgung des Planbereichs erfolgt über die zentrale Wasserversorgung. Die Abwässer werden über die städtische Kanalisation abgeleitet. Elektrische Energie wird durch die Stadtwerke geliefert.

IV. Kosten:

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Siemensstraße" voraussichtliche Kosten in Höhe von 92.650 DM zu tragen. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>Kosten insgesamt</u>	<u>Von der Stadt zu tragende Kosten</u>
a) Kosten für Planunterlagen		500,-- DM
b) Erschließungskosten 15.300 qm Verkehrsfläche Ausbau je qm 35,-- DM	535.500,--	53.550,-- DM
Grunderwerb 20,- DM/m	306.000,--	30.600,-- DM
Straßenbeleuchtung	80.000,--	8.000,-- DM
Kanalisation	120.000,--	-
Wasserversorgung	70.000,--	-
insgesamt:	<u>1.111.500,--</u>	<u>92.650,-- DM</u>

Ausgearbeitet:

Neustadt a. Rbge., den 10. Oktober 1971

Landkreis Neustadt a. Rbge.

Der Oberkreisdirektor

Im Auftrage:

Stadt Neustadt a. Rbge.

Der Stadtdirektor

Der Bürgermeister

