



# URSCHRIFT

## Begründung

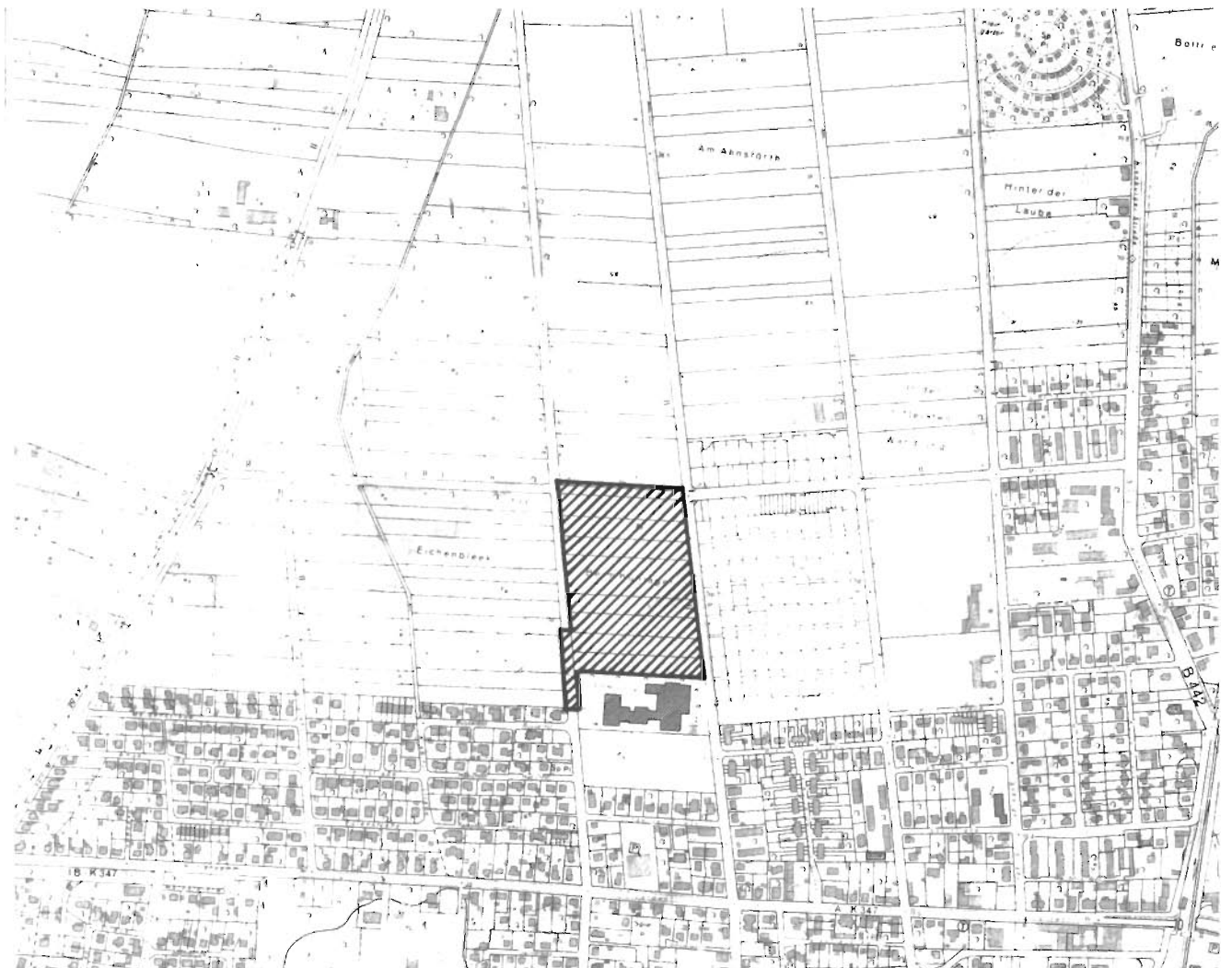
Bebauungsplan Nr. 149 "Beim Kuhlager", Neustadt a. Rbge. - Kernstadt -

- A n z e i g e -

**Der Bebauungsplan dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfes gem. § 1 WoBauErlG**

### 1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Stadtrandbereich der Kernstadt Neustadt a. Rbge. Es wird begrenzt im Norden durch die verlängerte Memeler Straße, im Osten durch den Wirtschaftsweg Ahnsförth, im Süden durch die Sonderschule, im Westen durch den Wirtschaftsweg "Am Kuhlager".



## 2. Erforderlichkeit, Ziel und Zweck der Planung

Seit mehreren Jahren ist in der Stadt Neustadt a. Rbge. eine Nachfrage nach Bauland zu verzeichnen, in dem sowohl freistehende Einfamilienhäuser als auch Mehrfamilienhäuser gebaut werden können.

Der erst kürzlich rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan Nr. 152 A und B "Königsberger Straße" und der Bebauungsplan Nr. 143 "Hans-Böckler-Straße/Siemensstraße" weisen keine freien Baugrundstücke mehr auf. Hinzu kommt zur Zeit eine Nachfragebelebung nach Mehrfamilienhausgrundstücken, an denen innerhalb der Stadt Neustadt a. Rbge. ein tatsächlicher Mangel besteht.

Um diese Nachfrage befriedigen zu können, hält es die Stadt Neustadt a. Rbge. daher für erforderlich, ein entsprechendes Baugebiet auszuweisen. Neben der Förderung familiengerechten Wohnens in Form von freistehenden Einfamilienhäusern bzw. Doppelhäusern und dem Anbieten von Alternativen im Mehrgeschoßbau werden hiermit auch weitere stadtentwicklungspolitische Ziele verfolgt:

- Der weitere Ausbau des Mittelzentrums Neustadt a. Rbge. mit dem Schwerpunkt "Wohnen" gemäß RROP.
- Die Verbesserung der Tragfähigkeit der infrastrukturellen Einrichtungen.
- Im Zusammenhang mit den Bestrebungen der Stadt Neustadt a. Rbge. in der Kernstadt die Sanierung konsequent weiterzuführen und diesen Stadtbereich gestalterisch und funktional aufzuwerten, bedeutet die Neuausweisung eines Baugebietes in relativer Nähe zum historischen Stadtkern gleichzeitig eine Unterstützung der Sanierungsbemühungen. Die Voraussetzungen zur Stärkung der wirtschaftlichen Basis der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe werden damit weiter verbessert.

Gleichzeitig soll mit der Ausweisung von neuen Flächen im Süden des Plangebietes eine Grünfläche festgesetzt werden, in der sich ein Fuß- und Radweg befinden wird. Fuß- und Radweg sind wichtiger Bestandteil einer Konzeption, die die Schaffung einer eigenständigen Ost-West-Verbindung für den nichtmotorisierten Verkehr im Kernstadtbereich vorsieht.

Darüber hinaus sollen in diesem Bebauungsplangebiet Flächen für eine Kindertagesstätte gesichert werden, die den nordwestlichen Stadtbereich versorgen.

## 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Planbereich nur zum Teil als Wohnbaufläche dar. Ein Teilbereich der Flächen ist noch als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule versehen. Damit der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gilt, wird parallel der Flächennutzungsplan geändert.

#### 4. Entwicklungsplanung

Für den Bereich der Kernstadt existiert keine ausdrücklich beschlossene Entwicklungsplanung. Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat aber das Institut für Städtebau der TU Hannover mit einer städtebaulichen Untersuchung der Kernstadt beauftragt. Im Rahmen einer interdisziplinären Zusammenarbeit mit der Grünplanung und der Verkehrsplanung wurde die Entwicklungsrichtung für die Kernstadt Neustadt a. Rbge. festgelegt.

So ist beabsichtigt,

- die von der Landwehr aus in nördlicher Richtung verlaufenden Erschließungsstraßen nicht mehr auf den weiterführenden Wirtschaftswegen fortzusetzen, sondern die Erschließung von Neubaugebieten im Prinzip mittig zwischen diese Wirtschaftswegeachsen zu legen. Die Wirtschaftswegeachsen dagegen sollen als Grünzonen mit offenen Gräben ausgebildet werden, um dort bereits Pflanzmaßnahmen einleiten zu können, nach Möglichkeit lange bevor es zu einer Bebauung der angrenzenden Flächen kommt. Auf diese Art kann zunächst die ausgeräumte Landschaft durch Bepflanzung verbessert werden und es wird damit erreicht, daß im Zeitpunkt einer Bebauung der Gebiete bereits eine ansehnliche Vegetation besteht.
- eine verkehrsmäßige Erschließung der Erweiterungsgebiete nur von der Landwehr aus nicht mehr vorzunehmen, sondern eine neue Haupterschließungsachse im Zuge der Memeler Straße und deren Fortsetzung in westlicher Richtung zu bauen, die lediglich im Zuge der Königsberger Straße und der Straße "Am Kuhlager" mit der Landwehr verknüpft wird.

Südlich der Landwehr besteht insoweit die Siemensstraße als analoges Erschließungselement - auch die jeweiligen Abstände von der Landwehr sind gleich.

Der allgemeinste Beweggrund für diese Konzeption resultiert aus dem Bemühen, spezielle "Talente" der Kernstadt - hier insbesondere ihre Einbettung in die Landschaft - zu unterstreichen und gestalterisch in die Wohnquartiere hereinzuholen.

Abweichend von diesen Entwicklungsvorstellungen ist in dem Bebauungsplan eine mittige Erschließung des Baugebietes vorgesehen, worüber eine Verknüpfung mit der Straße "Am Kuhlager" und der "Landwehr" erfolgt. Diese Abweichung von den entwicklungsplanerischen Vorstellungen erfolgt aufgrund der Tatsache, daß davon ausgegangen werden muß, daß dieser Bebauungsplan rascher umgesetzt wird, als das Verkehrskonzept. Nach dem Verkehrskonzept ist im Nordwesten der Stadt eine Umgehung vorgesehen. So lange diese Umgehung nicht gebaut wird, würde bei einer zügigen Verbindung zwischen Memeler Straße und Landwehr die Gefahr bestehen, daß hier Schleichverkehre durch das Wohngebiet geführt werden. Aus diesem Grund wird eine Straßentrasse durch das Baugebiet geführt, die jedoch stark versetzt und entsprechend ausgebaut wird, so daß sie für Schleichverkehr unattraktiv ist.

In Anlehnung an das oben genannte allgemeine Entwicklungskonzept weist der Plan die gleichen Erschließungsmerkmale wie die Bebauungspläne Nr. 150, Nr. 152 A und B und Nr. 153 auf.

## 5. Städtebauliches Grundkonzept

Das städtebauliche Grundkonzept für den Planbereich geht von folgenden Prämissen aus:

- a) Nach dem städtebaulichen Entwicklungskonzept Spengelin ist die Memeler Straße die Hauptzufahrt zu diesem Stadterweiterungsgebiet. Zur städtebaulichen Betonung dieser Haupterschließungsachse ist daher eine zweigeschossige Bebauung zwingend vorgeschrieben.
- b) Da von Mehrgeschoßbauten eine höhere Kfz-Bewegung ausgeht, wurden diese sowohl an der Memeler Straße, als auch an der neuen Erschließungsstraße, die mittig durch das Plangebiet geht, festgesetzt. Ebenfalls zur städtebaulichen Betonung ist hier eine zwingende zweigeschossige Bebauung vorgeschrieben.
- c) Damit die neue Haupterschließung im Gebiet nicht für Schleichverkehr attraktiv wird, ist eine versetzte Straßenführung festgesetzt. Dies gilt auch für die Nebenstraßen, die diagonal versetzt in die kleinen Plätze einmünden.
- d) Die im Osten angrenzenden Bebauungsplanbereiche Nr. 150 und Nr. 153 schließen im Wirtschaftsweg "Ahnsförth" mit einem Grünzug ab. Um den darin enthaltenen Vorfluter naturhaft ausbauen zu können, wird die Grünzone in das Bebauungsplangebiet Nr. 149 hinein erweitert.
- e) Im südlichen Planabschnitt wird eine Grünfläche zur Aufnahme der Ost-West-Rad/Fußwegebeziehung festgesetzt.
- f) Analog der bestehenden bzw. in Erschließung befindlichen Bebauungsplangebiete östlich werden die einzelnen Wohnbereiche durch kurze Wohnwege erschlossen, die in Wende- bzw. Aufenthaltsbereichen enden.

## 6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes wird das Gebiet als WA bzw. als WR festgesetzt. Die Festsetzung WA entlang der Memeler Straße bzw. der geplanten Haupterschließungsstraße findet ihre Begründung in der Absicht, insbesondere hier der Versorgung des Gebietes dienende Einrichtungen und Betriebe zuzulassen. Dies ergibt sich insbesondere aus der Hauptzufahrtfunktion der Memeler Straße in die einzelnen Wohnquartiere.

Um die Wohnqualität und die Wohnruhe der einzelnen Wohnbereiche zu fördern, wird das übrige Gebiet als WR festgesetzt. Die der Wohnruhe abträglichen Nutzungen sind damit ausgeschlossen. Außerdem fügt sich das gesamte Baugebiet durch diese gewünschte Struktur harmonisch an die bestehende Bau- und Nutzungsstruktur an. Aus diesem Grund sind auch die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes etc.) in diesem Gebiet nicht zulässig.

Entsprechend der Stadtrandsituation und dem Ziel "Wohnen im Grünen" wird eine geringfügige bauliche Verdichtung unter Berücksichtigung der derzeitigen ökonomischen Bedingungen zur Erstellung von Eigenheimen angestrebt. Generell muß dazu angemerkt werden, daß es keine

eindeutigen Kriterien gibt, aus denen sich die Festsetzung einer optimalen Dichte ergibt. Insofern ist der Begriff Dichte relativ und von der jeweiligen städtebaulichen Zielsetzung abhängig.

- a) In Anlehnung an den vorhandenen Geschößwohnungsbau sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Im Hinblick auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sind diese Vollgeschosse gleichzeitig auch mindestens zu errichten, bei der nach der Baunutzungsverordnung maximal zulässigen GRZ/GFZ von 0,4/0,8.

Im Bereich Memeler Straße und neuer Erschließungsstraße wird eine gewisse Verdichtung im Rahmen der Geschößzahl erreicht. Das liegt darin begründet, daß hier auch andere Nutzungen (Läden) als im reinen Wohngebiet zugelassen werden sollen. Daher auch die Festsetzung der zwingenden Zweigeschossigkeit. Hiermit wird gleichzeitig die achsiale Betonung der Haupterschließungsstraßen bezweckt, die durch die Festsetzung der geschlossenen Bauweise in der Memeler Straße unterstrichen wird.

- b) Die reinen Wohngebiete sind so bemessen, daß durchschnittliche Grundstücksgrößen von mindestens von 550 qm erreichbar sind. Um eine gewisse Verdichtung in diesem Bereich zu ermöglichen, ist die offene Bauweise festgesetzt. Damit ist es auch möglich, neben Einzel- und Doppelhäusern auch Reihenhäuser zu errichten. Da gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen nicht mehr auf die GFZ angerechnet werden, wird die GRZ gleich der GFZ mit 0,4 festgesetzt.

## 7. Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt relativ großzügig. Hierdurch wird eine möglichst große Wahlfreiheit bzgl. der Stellung der Gebäude eingeräumt.

## 8. Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Baugebietes erfolgt über den noch auszubauenden verlängerten Wirtschaftsweg Memeler Straße. Das Baugebiet selbst wird über eine innere Haupterschließungsstraße erschlossen. Einzelne Seitenwege mit Wendebereich erschließen die Wohnanlagen. Die Straßen sind so angelegt, daß ein schnelles Fahren nicht möglich ist.

Die Haupterschließungsstraße weist eine Breite von 11 m auf, die aus einem beidseitigen Gehweg mit einer Breite von 2 m bzw. 1,75 m besteht, Fahrbahn 4,75 m und Grünstreifen/Stellplatzfläche von 2,5 m Breite. Zusätzlich sind wesentliche Teile dieser Erschließungsstraße mit einem Zu- und Abfahrtsverbot versehen. Hiermit wird bezweckt, daß die wesentlichen Gestaltungsmerkmale der Straße (Bäume, Baumtore, Park- bzw. Stellflächen) auch in die Realität umgesetzt werden können. Darüber hinaus wird damit bezweckt, bzgl. der größeren Plätze möglichst viel Gestaltungsspielraum zu haben. Beispiele hierfür sind im Anhang dargestellt.

Um den geplanten Charakter der Memeler Str. als Allee sichern zu können, sind die Grundstückseinfahrten eingeschränkt worden.

Die Nebenstraßen bzw. Wohnwege erhalten eine Breite von 5,50 m und sollen im Prinzip als Mischfläche ausgestaltet werden. Sowohl hier als auch in den Wendebereichen - die darum relativ groß festgesetzt sind - soll die Möglichkeit zur Begrünung geschaffen werden.

Um die geplante Begrünung des Straßenraumes durchführen zu können, sind in den Bereichen, in denen kein Zu- bzw. Abfahrtsverbot festgesetzt werden kann, Flächen als Verkehrsgrün festgesetzt. Damit wird auch eine frühzeitige Bindung der Leitungsträger bewirkt.

## 9. Grünflächen

Die Gründe für die Festsetzung der Grünflächen wurde bereits weiter oben dargelegt. In diesen Grünflächen befinden sich auch die notwendigen Kinderspielplätze. Der östliche Spielplatz ist so angelegt, daß er mit dem Spielplatz des Bebauungsplangebietes Nr. 150 "Ahnsförth" eine Einheit bilden kann.

### **Flächenbedarf**

14.422 qm Wohngebiet x GFZ 0,8	=	11.538 qm
13.620 qm Wohngebiet x GFZ 0,4	=	5.448 qm
Gesamt		16.986 qm
Nettobedarf 16.986 qm x 0,02	=	340 qm
Bruttobedarf 340 qm x 1,5	=	510 qm
Festsetzung		1.430 qm

Der errechnete Bedarf wird somit voll abgedeckt.

In der südlichen Grünfläche ist eine "Fläche für Großspielgeräte" festgesetzt. Begleitend zum überörtlichen Grünzug sollen hier Spielgeräte, wie etwa eine Reifenschaukel, eine Seilbahn oder ähnliches, errichtet werden.

## 10. Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kindergarten

Aufgrund des Bedarfes und der weiteren Entwicklung der Stadt im Nordwesten, ist es erforderlich, in diesem Bereich eine Fläche für einen größeren Kindergarten vorzuhalten. In Anlehnung an die vorgesehene Festsetzung in der Umgebung wird eine Geschößzahl von II als angemessen betrachtet. Zur Abschirmung gegenüber der nördlich vorgesehenen Wohnbebauung ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Im östlichen Bereich wurde die anschließende Grünfläche etwas breiter ausgestaltet, damit ausreichende Abstände zum benachbarten Wohngebiet Ahnsförth gewährleistet sind. Die relativ niedrige GRZ/GFZ ergibt sich aus dem beabsichtigten Raumprogramm von ca. 650 qm Geschößfläche, der benötigten Freifläche und der Grundstücksgröße von ca. 4.000 qm.

## 11. Technische Erschließung

Die Hauptsammler für die Schmutzwasser bzw. Regenwasserkanalisation sind neu zu bauen.

Die Energieversorgung des gesamten Planbereiches erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Elt- und Gasnetz. Die ordnungsgemäße Versorgung mit Trinkwasser wird durch den Anschluß an die öffentliche Trinkwasserleitung sichergestellt.

Für eine Trafo-Station ist eine entsprechende Fläche festgesetzt.

## 12. Besondere Ausgleichsmaßnahmen

Bedingt durch die steigende Zahl der PKW je Haushalt (Trend zum Zweit- bzw. Drittwagen) ist eine zunehmende Versiegelung der Grundstücke festzustellen. Die Baunutzungsverordnung in der neuen Fassung hat diesem Umstand Rechnung getragen und setzt fest, daß insbesondere diese Nebenanlagen bei der Ermittlung der GRZ mit einzubeziehen sind. Gleichzeitig wird jedoch die Möglichkeit eingeräumt, daß die festgesetzte Obergrenze der GRZ für diese Anlagen überschritten werden kann. In Bezug zu den Auswirkungen des Kleinklimas, der Versickerungsmöglichkeit von Regenwasser auf den Grundstücken und der Verminderung einer Verdichtung des Bodens wird es jedoch für erforderlich gehalten, die Überschreitung der GRZ für solche Anlagen nicht ohne entsprechende Ausgleichsmaßnahmen hinzunehmen. Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, daß als Ausgleich für diese Überschreitung der GRZ je 20 qm Nutzfläche entsprechend ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen ist. Die Begrenzung der Quadratmeterzahl ergibt sich aus der Mindestgröße einer Garage bzw. eines befestigten Stellplatzes und dessen mindest Zu- bzw. Abfahrtswegen. Die Festsetzung der Anpflanzung eines Laubbaumes findet seine Begründung darin, daß gerade das Kraftfahrzeug ein Höchstmaß an Sauerstoff verbraucht. Laubbäume sind als Sauerstoffspender hingegen unumstritten. Als hochstämmige Bäume kommen insbesondere in Betracht:

Ahorn, Feldahorn, (Rot)Dorn, Obstbäume, Zierkirsche/-apfel, Ebereschen oder auch eine Hainbuche. Dies sind im wesentlichen auch Bäume, die beim Anpflanzen auf kleinen Grundstücken keine Schwierigkeiten hinsichtlich des Nachbarrechtes erwarten lassen.

In Analogie zu dem oben Gesagten wird auch grundsätzlich festgesetzt, daß je angefangene 5 Stellplätze/Garagen ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen ist. Insbesondere bei der Anlage von Reihenhäusern und den dazugehörigen Garagenanlagen hat sich gezeigt, daß in den wenigsten Fällen ein Ausgleich für die Inanspruchnahme von Grund und Boden bzw. deren Versiegelung getroffen wird.

Der angegebene Stammumfang von 11 cm findet seine Begründung in den handelsüblichen Sortierungsklassen, die bei diesem Stammumfang auf ca. 3-jährige Obstbäume bezogen sind.

13. Kostenschätzung (in Tsd. DM)

Maßnahme	Kosten DM	Beiträge DM	Stadtan- teil 10 %	Kanal- haus- halt	nicht umlage- fähig
1. Straßen					
a) Haupter- schließung	700	315	35	-	350 *
b) innere Er- schließung	1.400	1.260	140	-	-
c) Fußwege	10	-	-	-	10
<b>Summe 1</b>	2.110	1.575	175	-	360
2. RW-Kanal	180	90	-	90	-
3. SW-Kanal	560**	270	-	290	-
4. Spielplätze	100	-	-	-	100
5. Grünanlage	135	-	-	-	135
<b>GESAMT</b>	3.085	1.935	175	380	595

\* (zur Zeit z. T. nicht umlagefähig, da nur einseitig ausgebaute Memeler Straße, Kuhlager)

\*\* einschl. Neubau SW-Kanal Memeler Straße

Die öffentlichen Flächen werden kostenlos an die Stadt Neustadt a. Rbge. abgetreten.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. ist Eigentümerin von ca. 9.800 qm Grundstücksfläche im Baugebiet. Nach Abzug des umlegungsbedingten Anteiles wird durch den Verkaufserlös für die Restflächen ein Teil der städtischen Kosten beglichen.

14. Wirtschaftlichkeitsangaben - Gliederung der Flächen

Bruttowohnbaul.	5.1243 ha	100 %
Verkehrsfläche	1.2277 ha	24 %
Grünfläche	0,6844 ha	13 %
Versorgungsanl.	0,0020 ha	-
Nettowohnbaul.	2.8022 ha	55 %
Gemeinbedarfsfl.	0,4080 ha	8 %



15. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Zur Realisierung des Bebauungsplanes ist eine Umlegung erforderlich.

Stadtplanungsamt

i. A. 22.1.92



( Dubberke )

61Du342.BEG

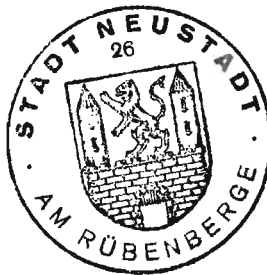
Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 04. Juni 1992 als Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 149 "Beim Kuhlager, der Stadt Neustadt a. Rbge./Kernstadt, vom 30. März 1992 bis einschließlich 13. April 1992 öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den 09. Juni 1992



Bürgermeister



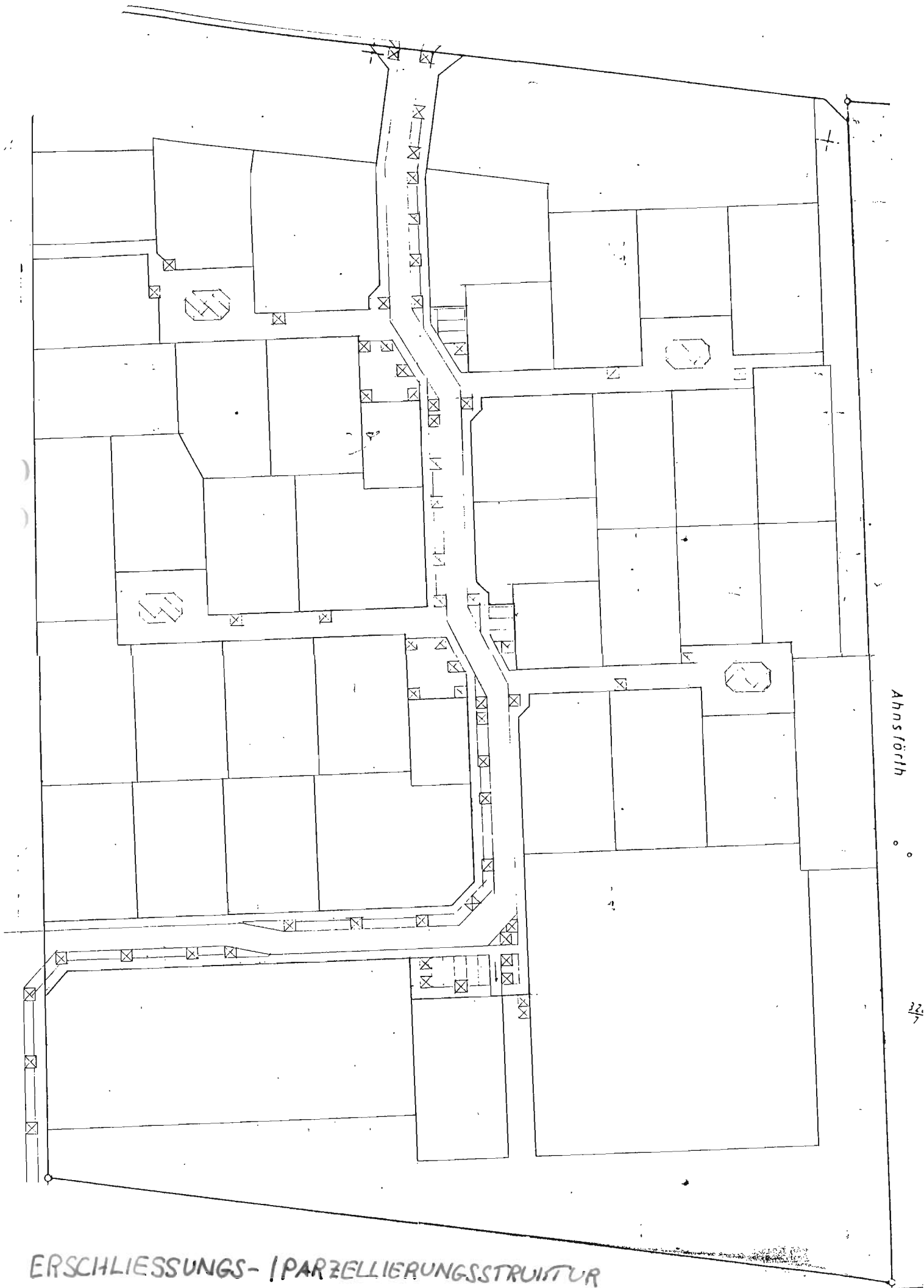
Stadtdirektor





# BEBAUUNGSKONZEPT

-OHNE MASSTAB-

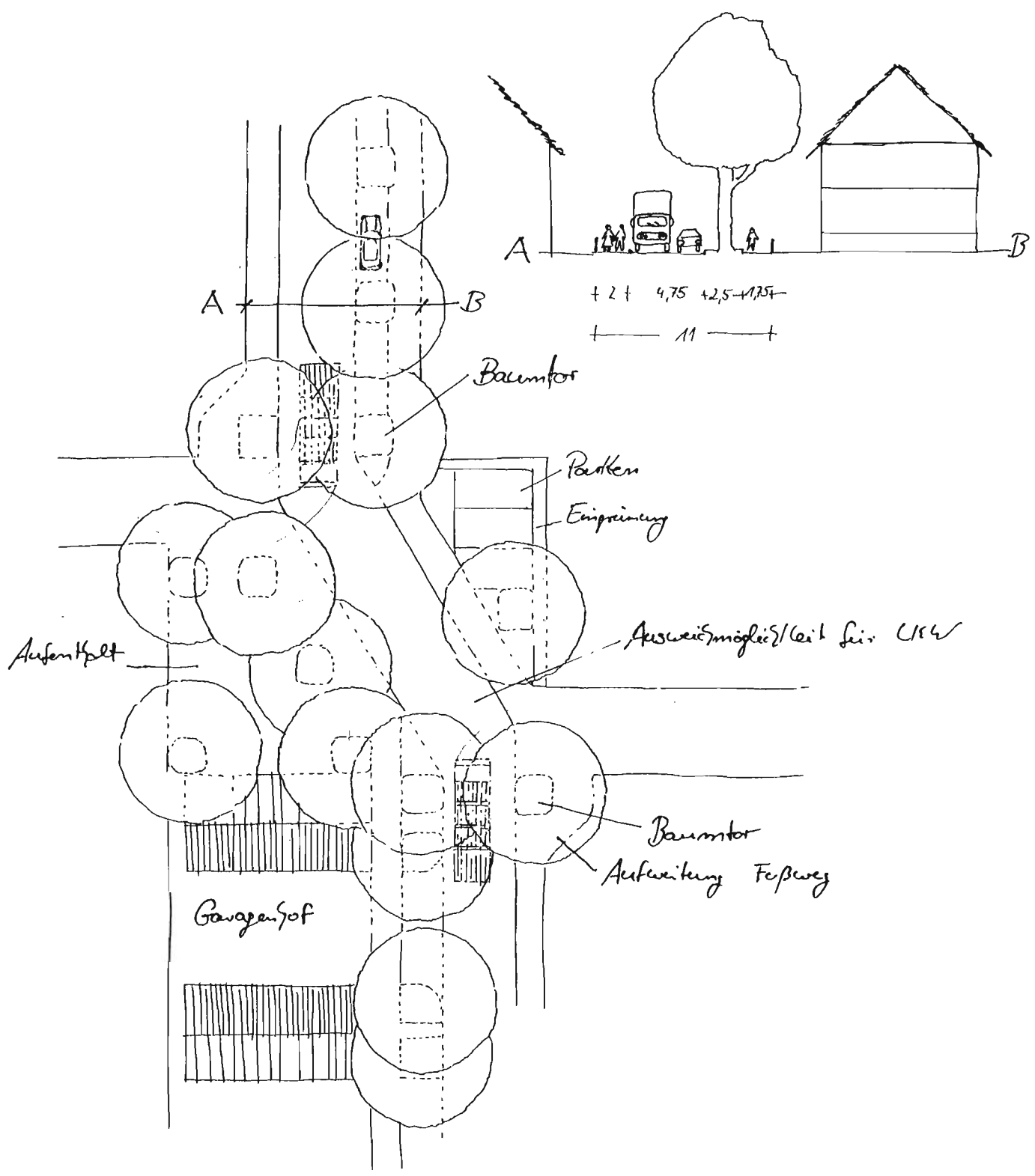


Ahnsförlh

22/7

ERSCHLIESSUNGS- / PARZELLIERUNGSSTRUKTUR

-OHNE MASSSTAB-



KREUZUNG / PLATZ

OHNE MASSTAB

Ju