

Planbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 150 "Ahnsförth" der Stadt Neustadt a. Rbge.
Kernstadt -

Verfahrensstand: Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB

1. Allgemeines

Die Stadt Neustadt a. Rbge. liegt am nördlichen Rand des Großraumes Hannover, an den Bundesstraßen B 6 und B 442 sowie an der Bundesbahnstrecke Hannover - Bremen.

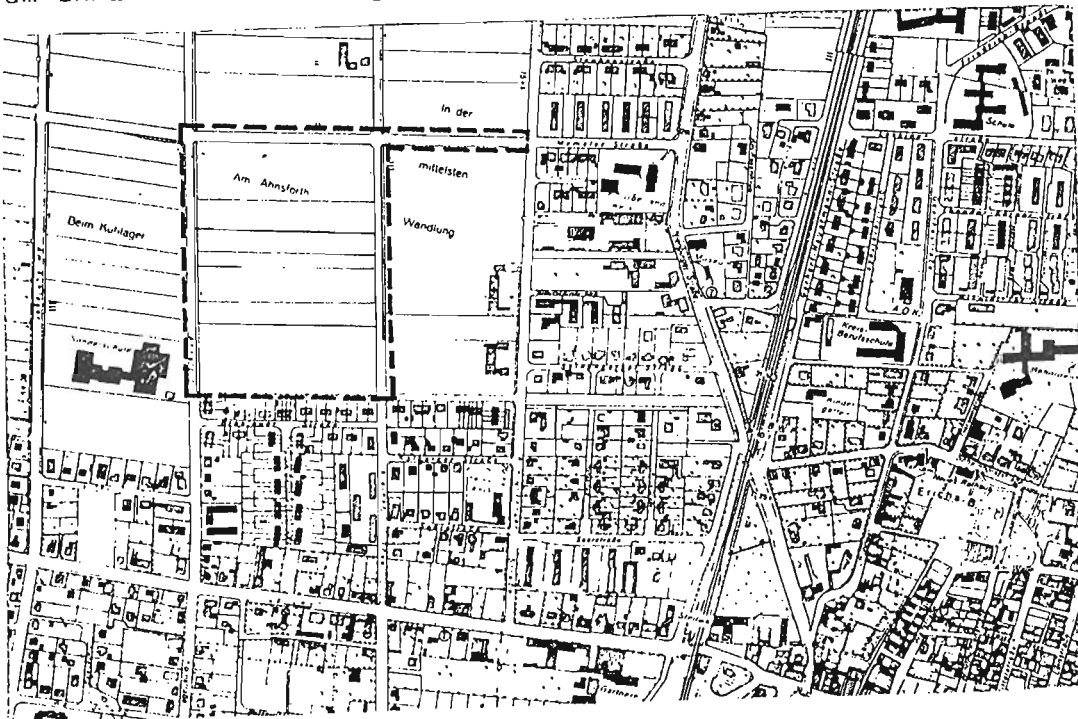
Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat zur Zeit ca. 40.000 Einwohner wovon ca. 16.000 direkt in der Kernstadt Neustadts wohnen. Die Größe des Stadtgebietes beträgt 357 qkm.

Gewerbe und Industrie sind hauptsächlich in der Kernstadt angesiedelt, während die 33 übrigen Stadtteile überwiegend ländlich strukturiert sind.

Die Bundesbahnstrecke Hannover - Bremen zerschneidet das Stadtgebiet in einen westlichen und einen östlichen Teil. Der westliche Teil ist überwiegend als Wohnbereich ausgewiesen. Im östlichen Stadtteil liegt ein Sanierungsgebiet "Innenstadt". In diesem Gebiet befindet sich das Haupteinkaufszentrum.

2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Stadtbereich der Kernstadt am unmittelbaren Übergang vom Stadtrand in die freie Landschaft.



Übersichtsplan M. 1:10.000

Der Geltungsbereich des Planes wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden : durch eine gedachte Linie, die im Abstand von 3,00 m parallel zur nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Memeler Straße verläuft; die Memeler Straße bis zur Königsberger Straße in der ganzen Breite,
- im Osten : durch die östliche Begrenzung der Wegflächen der nach Norden verlängerten Straße "Kleiner Tösel",
- im Süden : durch die bebauten Grundstücke an der "Breslauer Straße",
- im Westen : durch die westliche Begrenzung der Wegflächen der nach Norden verlängerten Straße "Ahnsförth".

Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung vom 19.02.1987.

3. Erforderlichkeit, Ziel und Zweck der Planung

Seit mehreren Jahren ist in der Stadt Neustadt a. Rbge. eine Nachfrage nach Bauland zu verzeichnen, in dem freistehende Einfamilienhäuser ohne einschränkende Vorschriften gebaut werden können.

Diese Nachfrage kann in den bestehenden Baugebieten und insbesondere in den Bereichen "Silbernkamp" und "Auf der Linde" nicht befriedigt werden, weil die vorgesehene Planung bzw. festgesetzte Bebauung freistehende Einfamilienhäuser ausschließt.

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 zu den o.g. Baugebieten werden hiermit auch weitere stadtentwicklungspolitische Ziele verfolgt:

- Der weitere Ausbau des Mittelzentrums Neustadt a. Rbge. mit dem Schwerpunkt "Wohnen" gemäß dem regionalem Raumordnungsprogramm.
- 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 werden. Fuß- und Radweg sind wichtiger Bestandteil einer Konzeption, die die Schaffung einer eigenständigen Ost-West-Verbindung für den nicht-motorisierten Verkehr im Kernstadtbereich vorsieht.

Aus den dargestellten Gründen hält es die Stadt Neustadt a. Rbge. für erforderlich ein neues Baugebiet auszuweisen.

4. Einordnung in die übergeordnete Planung

Die übergeordneten Ziele der Raumordnung und Landesplanung, an die sich der Flächennutzungsplan bei der Aufstellung anzupassen hatte, sind entwickelt aus dem Landes- sowie regionalen Raumordnungsprogramm - konkret im landesplanerischen Rahmenprogramm festgelegt.

Eine ortsteilweise Festschreibung von Funktionen wird nicht mehr vorgenommen. Diese wird den Städten und Gemeinden bei der Aufstellung der Flächennutzungspläne überlassen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar.

Gleichwohl ist der vorliegende Bebauungsplanentwurf nicht vollständig aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt. Dies trifft insbesondere für die östlich und westlich des Plangebietes vorgesehenen Grünzüge zu. Daher wird parallel zum Bebauungsplanverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

5. 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 wurden bereits erste grobe Ergebnisse für die zukünftige Entwicklung der Kernstadt ermittelt.

So ist beabsichtigt,

- die von der Landwehr aus in nördlicher Richtung verlaufenden Erschließungsstraßen nicht mehr auf den weiterführenden Wirtschaftswegen fortzusetzen, sondern die Verkehrserschließung von Neubaugebieten im Prinzip mittig zwischen diesen 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 in Fortsetzung der bisherigen Verkehrsbelastung der Landwehr durch neue Baugebiete nicht mehr vorzunehmen, sondern eine neue Haupterschließungsachse im Zuge der Memeler Straße und deren Fortsetzung in westlicher Richtung (vorhandener Wirtschaftsweg) 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.

Das Wohnen - bei guter Infrastrukturversorgung - im Grünen ist die Hauptattraktion der Kernstadt.

Daher rührt auch der Gedanke, Neubauquartiere in Bereiche einzubetten, die bereits durch ansehnliche Vegetation vorstrukturiert sind und der hinzuziehenden Familie sogleich den Eindruck und vor allem das Gefühl der Siedlung im Grünen zu vermitteln.

1

6. Bauliche Nutzung und Städtebauliche Absichten

6.1 Grundkonzept

Das Konzept sieht zunächst eine großzügige Grünzone vor, die sich an den derzeitigen Siedlungsrand im Norden der Landwehr, von der Königsberger Straße bis zur Kiebitzstraße anschließt. Eine weitere Bebauung westlich der Kiebitzstraße im Anschluß an den jetzigen Siedlungsrand ist nicht vorgesehen, da im Bereich dieser Flächen nach dem Gutachten von Prof. Nagel zur Renaturierung des Toten Moores siedlungsnahe Erholungsräume vorgesehen sind.

Die von Osten nach Westen verlaufende Grünzone dient zunächst der Gliederung und Abgrenzung von Siedlungsbereichen. Hierdurch werden stadtgestalterische Ordnungselemente geschaffen, die der Orientierung und damit der Identifikation mit dem Wohnbereich aus gesamtörtlicher Sicht dienen.

Darüber hinaus dient diese Grünzone der Aufnahme von Fuß- und Radwegen sowie der Freihaltung von Belüftungsschneisen in Windrichtung zur Erhaltung des stadtklimatisch notwendigen Luftaustausches. Vergleichbare Grünzonen, die allerdings zur Erfüllung der genannten Funktionen keine genügende Breite aufweisen, bestehen südlich der Landwehr. Es wird auf die Trassen der ehemaligen Industrie- (Am Hütten- gleis) und Torfbahn (An der Torfbahn) verwiesen.

Weiter nach Norden sollen sich die Einfamilienhausquartiere anschließen, die ihre öffentlichen Grünversorgungseinrichtungen-z.B. öffentliche Kinderspielplätze- in den im Zuge der Wirtschaftswegs von Süd nach Nord verlaufenden Grün- zügen finden.

6.2 Art und Maß der Baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanentwurfes wird das Gebiet als WA bzw. als WR festgesetzt. Die Festsetzung WA entlang der Memeler Straße findet ihre Begründung in der Absicht, insbesondere hier die der Versorgung des Gebietes dienenden Einrichtungen und Betriebe zuzulassen. Dieses ergibt sich aus der Hauptzufahrtsfunktion 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.

Entsprechend der Stadtrand-Situation 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 bemerkt 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.

Die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 15a ist es, ein Wohngebiet für freistehende Einfamilienhäuser auszuweisen. Zulässig wäre hierfür gem. BauNVO die Festsetzung einer GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,5 bei angestrebter Eingeschossigkeit. Unter Berücksichtigung der derzeitigen ökonomischen Bedingungen im Einfamilienhausbau wird davon ausgegangen, daß sich die durchschnittliche Grundstücksgröße bei ca. 600,00 qm einpendeln wird. Diese Grundstücksgröße in Relation zu den maximal zulässigen Dicht-

tewerten nach BauNVO würde eine theoretische Ausnutzbarkeit der Grundstücke ergeben, die illusorisch ist und sich bereits heute in keinem adäquaten Baugebiet nachweisen läßt. Insofern wurde eine realitätsbezogenere Festsetzung von GRZ 0,3 und GFZ von 0,4 getroffen.

Baugebiete mit höheren Dichten sind in der Kernstadt vorhanden, in denen auch genügend freie Bauplätze zur Verfügung stehen. Für diese Bauplätze ist derzeit kein Bedarf zu verzeichnen. Demgegenüber ist eine starke Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken mit einer entsprechend niedrigen GFZ/GRZ und Geschossigkeit vorhanden. Daher wird das Baugebiet mit der entsprechenden Dichte festgesetzt.

Auf eine Festsetzung von Hausgruppen wird bis auf einen Teilbereich an der "Memeler Straße" verzichtet.

Die Festsetzung von Hausgruppen bedeutet in der Realität die Möglichkeit der Errichtung von Reihenhäusern. Wie oben schon angedeutet, ist hierfür derzeit in Neustadt a. Rbge. keinerlei Bedarf zu verzeichnen.

Ob durch die Festsetzung von Hausgruppen eine "verbesserte" Ausnutzung des Wohngebietes erreicht werden könnte, muß bezweifelt werden. Verbesserte Ausnutzung würde bedeuten, daß hier mehr Wohneinheiten errichtet werden sollten. Sofern jedoch mehr Wohneinheiten errichtet werden, so geht dies zu Lasten des gärtnerisch gestalteten Freiraumes, erfordert u.U. mehr Verkehrsfläche, etc. Eine sparsame Rauminanspruchnahme wird dadurch in keinem Falle gewährleistet, denn die zu besiedelnde Fläche - das Plangebiet - bleibt in der Größenausdehnung gleich! Negative Folge wäre hingegen, daß der Versiegelungsgrad im Baugebiet vergrößert wird.

Lediglich im Bereich Memeler Straße wird eine gewisse Verdichtung im Rahmen der Geschößzahl zugelassen. Das liegt darin begründet, daß hier ggfs. andere Nutzungen (Läden etc.) als im Wohngebiet zugelassen werden sollen. Daher auch die Festsetzung der maximalen Zweigeschossigkeit. Hiermit wird gleichzeitig die achsiale Betonung der Memeler Straße bezweckt.

Die sädtebauliche Randausprägung der Memeler Straße soll jedoch nicht durch "Zwangsmittel" wie etwa Baulinien, zwingende Zweigeschossigkeit und geschlossene Bauweise erreicht werden. Vielmehr handelt es sich hierbei um eine Angebotsplanung, die es dem jeweiligen Bauherrn überläßt, wie er letztendlich die Gebäude errichten will. Es wäre zwar wünschenswert, wenn durch die bauliche Ausgestaltung eine achsiale Betonung der Memeler Straße erreicht werden könnte, was durch die o.g. Festsetzung möglich wäre. Andererseits soll die Bebauung dieses Plangebietes aber möglichst frei von Einschränkungen des privaten Bauherrn erfolgen. Ähnliche Festsetzungen - wie oben vorgeschlagen - haben in anderen Bereichen Neustadts dazu geführt, daß die Baugebiete nicht voll bebaut wurden. Um sich

nicht in die Gefahr zu begeben, bei fehlender Nachfrage den Bebauungsplan wieder ändern zu müssen bzw. das Entstehen eines Torso in Kauf zu nehmen, wurde auf zwingende Festsetzungen verzichtet.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt relativ großzügig. Hierdurch wird dem einzelnen Bauherren eine möglichst große Wahlfreiheit bezüglich der Stellung seines Gebäudes eingeräumt. Gleichzeitig wird hierdurch auf den meisten Grundstücken eine Ost-West-Ausrichtung des Gebäudes ermöglicht, was eine verschattungsfreie und damit für die Energiebilanz günstige Anordnung der Baukörper ermöglicht.

7. Mögliche Immissionskonflikte in Bezug auf die Nähe landwirtschaftlicher Betriebe

Durch die vorgeschlagenen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes rückt die mögliche Bebauung im Westen der landwirtschaftlichen Betriebe auf einen Abstand von ca. 150 m heran. In Anbetracht der Bestandsgröße erscheint dieser Abstand unter Emissionsgesichtspunkten ausreichend. Die Betriebe werden damit in ihrem derzeitigen Bestand nicht beeinträchtigt.

Gleichwohl darf nicht nur auf den gegenwärtigen Betrieb abgestellt werden, sondern eine realistische, betriebswirtschaftlich vernünftige Betriebsentwicklung muß in die Abwägung mit einbezogen werden. Dies ergibt sich aus dem sog. Überwirkenden Bestandsschutz, der nicht nur den durch Art. 14 GG geschützten Bestand umfaßt, sondern auch möglicherweise das wirtschaftliche Interesse an einer Betriebserweiterung.

Insofern sind auch die Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe zumindest aus planungsrechtlicher Sicht zu analysieren. Wollten die Betriebe mittelfristig tatsächlich erweitern, so wird diesen Absichten weniger durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan eine Einschränkung auferlegt, als durch die be-

reits östlich und südlich der Hofstellen befindlichen Wohnhäuser, die sich in einem Abstand von ca. 50 m an der Königsberger bzw. an der Stettiner Straße befinden. Der betrieblichen Erweiterung sind durch die vorhandene Wohnbebauung stärkere Grenzen gesetzt, als sie durch die geplante Wohnbebauung hervorgerufen werden könnte.

Der Überwiegende Planbereich wird als "Reines Wohngebiet" festgesetzt, um die Wohnqualität und die Wohnruhe der einzelnen Wohnbereiche zu fördern. Damit sind der Wohnruhe abträgliche Nutzungen ausgeschlossen. Durch die Festsetzung eines "Allgemeinen Wohngebietes" wird diese Zielsetzung unterlaufen.

Selbst unter Immissionsgesichtspunkten besteht für die Änderung von WR in WA keinerlei Notwendigkeit. In Hinblick auf die Planungsrichtpegel der DIN 18005 werden beide Baugebiete in einer Kategorie zusammengefaßt, d.h. der Störgrad, der den Bewohnern beider Gebietskategorien zugemutet wird, ist im Hinblick auf Schallimmission gleich.

Es ergibt sich für die Baugebiete auch keinerlei Unterschied, wenn bezogen auf Geruchsimmissionen differenziert wird. So kennt z.B. die VDI 3471 nur die Unterscheidung in Gebiete in denen das Wohnen allgemein zulässig ist (WR, WA, WB und MI) bzw. in denen das Wohnen nur unter besonderen Umständen zulässig ist (MD, Außenbereich).

Unter Zugrundelegung der o.g. Zielsetzungen bezügl. der Wohnruhe ist es daher auch unter Immissionsgesichtspunkten vertretbar, das Plangebiet überwiegend als WR festzusetzen.

8. Verkehrserschließung

8.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Memeler Straße. Eine direkte Anbindung des Baugebietes an die Landwehr wird nicht ermöglicht. Hinsichtlich der Reduzierung der Verknüpfungsstraßen mit der Landwehr auf die Königsberger Straße und die Straße "Am Kuhlager" wird die Zielsetzung verfolgt, den aus dem Neubaugebiet entstehenden Autoverkehr nicht allein über die Landwehr in die Innenstadt und zur B 6 abfließen zu lassen, sondern ihn unmittelbar auf die Nienburger Straße (B442) zu lenken.

Hierbei steht im Hintergrund die Idee, eine neue Verbindung unter der Eisenbahnstrecke zur Auffahrt der Leinstraße auf die B 6 zu suchen. Solange eine solche Verbindung nicht besteht, ist immerhin ein Abfluß in südlicher Richtung gewährleistet - über die Nienburger Straße (ob Schranke oder Tunnel) und ein Auffahren auf die B 6 in Himmelsreich möglich.

Zumindest wird der Knoten Landwehr / B 442 nicht zusätzlich aus Richtung Landwehr belastet.

Für "Notfälle" ist daran gedacht, den Fußweg am Ende des letzten süd-Westlichen Wendeplatzes auf 4,00 m festzusetzen, um über diesen Fußweg und die Grünfläche vor der Sonderschule die Straße Ahnsförth zu erreichen.

8.2 Innere Erschließung

Das Baugebiet wird über eine innere "Hauptstraße" erschlossen, von der einzelne Seitenwege mit Wendebereich die Wohnanlagen erschließen. Die Straßen sind so angelegt, daß ein schnelles Fahren nicht möglich ist.

Die Haupteerschließung weist eine Breite von 8,00 m auf, die aus Gehweg (1,50 m), Fahrbahn (4,50 m) und Grünstreifen (2,0 m) besteht. Zur Geschwindigkeitsminimierung ist im regelmäßigen Abstand von 2 Bautiefen die Haupteerschließung versetzt worden. Diese Versetzung ermöglicht die Herausbildung eines Platzes. Die Nebenstraßen münden teilweise auf gleicher Höhe bzw. versetzt in die Haupteerschließungsstraße ein.

Durch die Versetzung der Nebenstraßen soll ebenfalls eine Geschwindigkeitsminimierung erreicht werden.

Die Nebenstraßen erhalten eine Breite von 5,00 m und werden im Prinzip als Mischfläche ausgestaltet. Sowohl hier als auch in den Wendebereichen - die darum relativ groß festgesetzt sind - soll die Möglichkeit zu Begrünungszwecken geschaffen werden. Im Hinblick auf die Wohnruhe des Baugebietes und die angestrebte bauliche Ausgestaltung der Straßenräume, werden die Nebenstraßen als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Aus diesem Grund ist auch eine genaue Festsetzung der öffentlichen Parkplätze nicht erforderlich.

8.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung der Erschließung der Parkplätze an der Sonderschule Ahnsförth, wird in diesem Bereich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in der Grünfläche festgesetzt.

9. Grünflächen

Die Gründe für die Festsetzung der Grünflächen wurde bereits weiter oben dargelegt. In diesen Grünflächen befinden sich auch die notwendigen Kinderspielflächen.

Nach dem Niedersächsischen Kinderspielplatzgesetz vom 6.2.1973 wird die Ausweisung bzw. der Nachweis von Kinderspielplätzen u.a. in Wohngebieten gefordert und zwar für Kinder 2 % der zulässigen Geschoß-Fläche, mindestens jedoch 300,00 qm.

Berechnung für das Plangebiet des Bebauungsplanes 15a "Ahnsförth":

ca. 50.134,50 qm Wohngebiet x 0,4 Geschoßflächenzahl = ca. 20.054 qm
+ ca. 6.119,00 qm Wohngebiet x 0,6 Geschoßflächenzahl = ca. 3.671 qm
ca. 23.725 qm

2 % der zulässigen Geschoßfläche als Netto - Fläche = ca. 474 qm

2,5 % der zulässigen Geschoßfläche als Butto-Fläche = ca. 593 qm

vorhanden: 800,00 qm + 900,00 qm = 1.700,00 qm

Der errechnete Bedarf von ca. 593,00 qm wird durch die ausgewiesene Fläche von 1.700,00 qm voll abgedeckt.

Im übrigen sollen die Gräben, die sich in den Grünflächen befinden, offen bleiben. Sie sind zwar technischer Bestandteil der Oberflächenentwässerung des Baugebietes, können aber gestalterisch aufgewertet werden und mit zu einem prägenden Merkmal der Siedlungserweiterungsflächen werden.

10. Technische Erschließung

Der Hauptsammler für die Schmutzwasserkanalisation für das Wohngebiet ist im Norden (Memeler Straße) vorhanden.

Für die Regenwasserkanalisation ist in der Memeler Straße ein Hauptsammler vorhanden, der als äußere Erschließung für das Plangebiet vorgesehen ist.

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.

Stenermittlung

	Gesamtkosten DM	Beitrags- einnahmen DM	Stadtanteil 10 % Erschl. DM	Stadtanteil Kanalhaushalt DM	z.Zt. nicht zu veranlagende Erschl.Beiträge DM	nicht umlage- fähige Kosten DM
<u>1. Ausbau der öffentl. Straßen und Wege</u>						
a) Memeler Straße 7.328 qm a 125,- DM	916.000,00	229.000,00	91.600,00		595.400,00	
b) innere Erschlies- sungsstraßen 8.625,5qm a 120,- DM	1.035.060,00	931.554,00	103.506,00			
c) selbst. Fußwege 420 qm a 28,- DM	11.760,00					11.760,00
Summe 1	1.962.820,00	1.160.554,00	195.106,00		595.400,00	11.760,00
<u>2. Regenwasserkanal</u>						
1.050 lfdm a 340,-DM + 98 Stck. Hausan- schl. a 800,- DM	435.400,00					
a) Hausanschluß 98 a 800,- DM				78.400,00		
b) 50 % Anteil Straßen- bau = 178.500,- DM		160.650,00	17.850,00			
c) 50 % Anteil Grund- stücksentwässerung = 178.500,- DM		84.500,00		94.000,00		
Summe 2	435.400,00	245.150,00	17.850,00	172.400,00		
<u>3. Schmutzwasserkanal</u>						
1.050 lfdm a 400,-DM + 98 Stck. Hausan- schl. a 1.000,- DM	518.000,00	260.975,00		257.025,00		
<u>4. Spielplätze</u>						
1.700 qm a 90,- DM (Ausbaukosten)	153.000,00					153.000,00
<u>5. Grünflächen</u>						
9.030,0 qm 6.599,0 qm 809,5 qm 16.438,5 qm a 11,-DM	180.823,50					180.823,50
Summe 1 - 5	3.250.043,50	1.666.679,00	212.956,00	429.425,00	595.400,00	345.583,50

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

Für den Ausbau der Erschließungsstraßen entstehen die o.g. Kosten.

12. Wirtschaftlichkeitsangaben - Gliederung der Flächen

Nutzung des Plangebietes

Gesamt	ha 9,0345	- 100 %
Wohnbauland	ha 5,62535	- 62 %
öffentl. Verkehrsflächen	ha 1,5953	- 18 %
öffentl. Grünflächen	ha 1,64385	- 20 %
(davon Wasserflächen)	ha ---	- -- %

13. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat zur Realisierung des Bebauungsplanes einen Umlegungsbeschluß gefaßt.

Durch die Umlegung sollen die Grundstücke in der Weise neu gebildet werden, daß sie nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes geeignet sind.

Für die Aufhebung der Gewässereigenschaft der Gräben ist ein Verfahren nach dem Nds. Landeswassergesetz durchzuführen.

Aufgestellt: Neustadt a. Rbge., den ? **Aug. 1987**

Dipl. Ing. - Architekt
Rudolf K i r s c h
Schulze-Delitzsch-Str. 4
3057 Neustadt a. Rbge. 1

Die Entwurfsbegründung hat gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 21.4. bis 21.5.1987 öffentlich auslegen.

Die Planbegründung hat an der Beschlußfassung durch den Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) am 1. Oktober 1987 teilgenommen (Satzungsbeschluß).

Neustadt a. Rbge., den 12. Oktober 1987



Bürgermeister

Stadt Neustadt a. Rbge.



Stadtdirektor