



Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 152 A "Königsberger Straße - Nord", Neustadt a. Rbge. - Kernstadt -

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im nord-westlichen Stadtrandbereich der Kernstadt Neustadt a. Rbge. Es wird begrenzt im Süden durch die Memeler Straße, im Osten durch die Königsberger Straße, im Norden durch die landwirtschaftlichen Flächen, im Westen durch den Wirtschaftsweg "Kleiner Tösel".

ÜBERSICHTSPLAN

M. 1 : 10 000



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 freistehende Einfamilienhäuser gebaut werden können.

Der erst kürzlich rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan Nr. 150 "Ahnsförth" weist 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" gem. 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.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar. Der im Flächennutzungsplan dargestellte Bolzplatz soll weiter nördlich der Bebauung errichtet werden. Insofern ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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 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 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 (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.

In Anlehnung an dieses Entwicklungskonzept weist der Plan die gleichen Erschließungsmerkmale wie die Bebauungspläne Nr. 150 und 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. Das bedingt, daß in diesem Bereich einige öffentliche und private Infrastruktureinrichtungen vorgehalten werden müssen: Kindergarten, Dienstleistungseinrichtungen, Versorgung. Daher wird im Kreuzungsbereich Königsberger Straße/Memeler Straße eine vertikale Gliederung des Baugebietes vorgenommen, die im Erdgeschoß nur Läden zuläßt. Ein Kindergartenstandort wird in der Nähe der Nord-Süd-Grünverbindung als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt; dieser Standort ließe sich bei Bedarf nach Norden vergrößern.

- b) da von Mehrgeschoßbauten eine höhere Kfz-Bewegung ausgeht, wurden diese an der Memeler Straße und Königsberger Straße festgesetzt.
- c) Damit durch das Gebiet kein Schleichverkehr führt, wird das Baugebiet durch eine Stichstraße erschlossen.
- d) Die im Westen angrenzenden Bebauungsplanbereiche 150 und 153 schließen im Wirtschaftsweg "Kleiner Tösel" mit einem Grünzug ab. Um den darin enthaltenen Vorfluter naturhaft ausbauen zu könne, wird die Grünzone in das Bebauungsplangebiet 152 hinein erweitert.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes wird das Gebiet als WA 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.

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.

In Anlehnung an den vorhandenen Geschoßwohnungsbau sind im WA⁴ und WA⁵ maximal 3 Vollgeschosse zulässig. Im Hinblick auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sind 2 Vollgeschosse mindestens zu errichten, bei der nach der BauNVO maximal zulässigen GRZ/GFZ von 0,4/1,2.

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

7. Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt relativ großzügig; Hierdurch wird eine möglichst große

Wahlfreiheit bezüglich der Stellung der Gebäude 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.

8. Verkehrerschließung

Die äußere Erschließung des Baugebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen.

Das Baugebiet wird über eine innere Wohnsammelstraße erschlossen, die zunächst als Stichweg endet. Ein Seitenweg mit Wendebereich erschließt die Wohnanlagen. Die Straßen sind so angelegt, daß ein schnelles Fahren nicht möglich ist.

Die Wohnsammelstraße weist eine Breite von 11 m auf, die aus Gehweg (2,50 m), Fahrbahn (5,50 m) und Grünstreifen/Fußweg (3,00 m) bestehen könnte, bzw. auch als Mischfläche angelegt werden könnte. Eine Entscheidung hierüber fällt in einem gesonderten Verfahren.

Die Anliegerstraße erhält eine Breite von 5,50 m und wird im Prinzip als Mischfläche ausgestaltet. Im Hinblick auf die Wohnruhe des Baugebietes und die angestrebte bauliche Ausgestaltung der Straßenräume, wird die Anliegerstraße als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Aus diesem Grund ist auch eine genaue Festsetzung der öffentlichen Parkplätze im Bebauungsplan nicht erforderlich.

9. Grünflächen

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

Flächenbedarf

4.865 qm	"	x	GFZ	0,8	=	3892 qm
3.464 qm	"	x	GFZ	1,2	=	4157 qm
						8049 qm
Nettobedarf	8.049 qm	x	0,02	=	160 qm	
Bruttobedarf	160 qm	x	1,5	=	240 qm	
Festsetzung						580 qm

Die Mindestgröße nach dem NSpPG beträgt 450 qm. Der errechnete und gesetzlich benötigte Bedarf wird somit voll abgedeckt.

10. Technische Erschließung

Der Hauptsammler für die Schmutzwasserkanalisation für das Wohngebiet ist im Süden (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.

11. Kostenschätzung (in Tsd)

Maßnahme	Kosten DM	Beiträge DM	Stadtan- teil 10 %	Kanal- haus- halt	nicht umlage- fähig
1. Straßen					
a) Haupter- schließung	400	360	40	-	-
b) innere Er- schließung	130	117	13	-	-
c) Fußwege	6	-	-	-	6
Summe 1	536	477	53	-	6
2. RW-Kanal	60	50	2	8	-
3. SW-Kanal	70	138	-	-	-
4. Spielplätze	50	-	-	-	50
5. Grünanlage	15	-	-	-	15
GESAMT	731	665	55	8	71

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

12. Wirtschaftlichkeitsangaben - Gliederung der Flächen

Bruttowohnbaul.	1,4590 ha	100%
Verkehrsfläche	0,3590 ha	24%
Grünfläche	0,1000 ha	7%
Gemeinbedarf	0,1400 ha	10%
Versorgungsanl.	0,0280 ha	2%
Nettowohnbaul.	0,8320 ha	57%

Stadtplanungsamt
i. A.



(Dubberke)

61DU103.BEG

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am **7. März 1991** als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 152 A "Königsberger Straße-Nord", Kernstadt, vom **12.11.90** bis einschließlich **12.12.90** öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den **13.03.91**

STADT NEUSTADT A. RBGE.


Bürgermeister




Stadtdirektor