



Urschrift

## Begründung

Bebauungsplan Nr. 152 B "Königsberger Straße - Süd", 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 Norden durch die Memeler Straße, im Osten durch die Königsberger Straße, im Süden durch die Stettiner Straße, 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.

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.

Da von den zwei dort ansässigen landwirtschaftlichen Betrieben einer kurzfristig seinen Betrieb einstellt, kann die Aufstellung des Bebauungsplanes für diesen Bereich in Angriff genommen werden.

### 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar. Nördlich der Stettiner Straße ist im Flächennutzungsplan eine Grünfläche dargestellt. Aus konzeptionellen Gründen wird diese im Bebauungsplan ca. 20 m nach Norden verschoben (s.u.). Da der Flächennutzungsplan die beabsichtigte Art der Bodennutzung in den Grundzügen darstellt, wird diese geringfügig Abweichung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen.

### 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.
- b) Da von Mehrgeschoßbauten eine höhere Kfz-Bewegung ausgeht, wurden diese an den bestehenden Straßen ausgewiesen (Memeler Straße, Königsberger Straße, Stettiner Straße).
- c) Da die Königsberger Straße erheblichen Schleichverkehr durch die Umgehung des Bahnüberganges Nienburger Straße aufnimmt, soll sie langfristig verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Die Belange des ÖPNV werden dabei besonders berücksichtigt.
- d) Damit der o.g. Schleichverkehr nicht in das entstehende Baugebiet ausweicht, wird das Baugebiet durch zwei Stichstraßen erschlossen. Die Stichstraßen werden durch einen Fußweg verbunden, der für Versorgungs- und Entsorgungsfahrzeuge usw. befahrbar ist.
- e) Die im Westen angrenzenden Bebauungsplanbereiche Nr. 150 und Nr. 153 schließen im Wirtschaftsweg "Kleiner Tösel" mit einem Grünzug ab. Um den darin enthaltenen Vorfluter naturhaft ausbauen zu können, wird die Grünzone in das Bebauungsplangebiet Nr. 152 hinein erweitert.
- f) Im südlichen Planabschnitt wird eine Grünfläche zur Aufnahme der Ost-West-Rad/Fußwegebeziehung festgesetzt. Ursprünglich ist im Flächennutzungsplan diese Grünfläche unmittelbar nördlich der Stettiner Straße dargestellt. Eine Realisierung an dieser Stelle erscheint jedoch wenig sinnvoll:
  - Die Fortführung in östlicher Richtung ist auf der ursprünglich geplanten Trasse nicht mehr möglich, da hier zwischenzeitlich Wohngebäude entstanden sind.
  - In der Stettiner Straße sind alle Erschließungsanlagen vorhanden, die zur Zeit nur einseitig ausgenutzt sind; eine kurzfristige Realisierung von Bauwünschen wäre möglich.

Aus diesen Gründen wird der Grünzug so festgesetzt, daß er in Höhe der Seidenberger Straße auf die Königsberger Straße trifft. Die Seidenberger Straße soll dann die Rad/Fußwegebeziehung nach Osten aufnehmen.

#### 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 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.

- a) In Anlehnung an den vorhandenen Geschoßwohnungsbau sind im WA<sub>2</sub>, WA<sub>3</sub>, WA<sub>4</sub>, WA<sub>5</sub> und WA<sub>8</sub> 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.

- b) Die reinen Wohngebiete sind so bemessen, daß durchschnittliche Grundstücksgrößen von mind. 500 qm erreichbar sind. Aufgrund der angestrebten Wohnruhe und bzgl. der Dimensionierung des Straßenraumes sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Da gemäß § 20 (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 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. Zwecks Herausbildung einer Platzsituation sind die Baugrenzen im Bereich Königsberger Straße/Memeler Straße gestaffelt worden.

## 8. Verkehrerschließung

Die äußere Erschließung des Baugebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen.

Das Baugebiet wird über zwei innere Wohnsammelstraßen erschlossen, die als Stichwege enden. Einzelne Seitenwege mit Wendebereich erschließen die Wohnanlagen. Die Straßen sind so angelegt, daß ein schnelles Fahren nicht möglich ist.

Die Wohnsammelstraße weist eine Breite von 10 m auf, die aus Gehweg (2,50 m), Fahrbahn (4,75 m) und Grünstreifen/Fußweg (2,75 m) bestehen könnte, bzw. auch als Mischfläche angelegt werden könnte. Eine Entscheidung hierüber fällt in einem gesonderten Verfahren.

Die Nebenstraßen erhalten eine Breite von 5,50 m und werden im Prinzip als Mischfläche ausgestaltet. Sowohl hier als auch in den Wendebereichen und Aufweitungen - 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 im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Im Wendebereich der 10 m breiten Stichstraßen ist ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt, um öffentliche Parkplätze einrichten zu können.

## 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 soll auch dem Baugebiet östlich der Königsberger Straße dienen, da dort keine entsprechende Einrichtung vorhanden ist.

### **Flächenbedarf**

14.650 qm Wohngebiet	x	GFZ	1,2	=	17.580 qm
9.903 qm	"	x	GFZ	0,8	= 7.922 qm
18.977 qm	"	x	GFZ	0,4	= 7.590 qm
<hr/>					33.092 qm
Nettobedarf	33.092 qm	x	0,02	=	661 qm
Bruttobedarf	661 qm	x	1,5	=	991 qm
Festsetzung					1.550 qm

Der errechnete Bedarf wird somit voll abgedeckt.

## 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.

Für eine Trafostation wurde eine entsprechende Fläche festgesetzt.

11. Kostenschätzung (in Tsd. DM)

Maßnahme	Kosten DM	Beiträge DM	Stadtan- teil 10 %	Kanal- haus- halt	nicht umlage- fähig
1. Straßen					
a) Haupter- schließung	200	180	20	-	-
b) innere Er- schließung	700	630	70	-	-
c) Fußwege	16	-	-	-	16
<b>Summe 1</b>	916	810	90	-	16
2. RW-Kanal	265	212	10	43	-
3. SW-Kanal	316	500	-	-	-
4. Spielplätze	140	-	-	-	140
5. Grünanlage	70	-	-	-	70
<b>GESAMT</b>	1.707	1.522	100	43	226

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

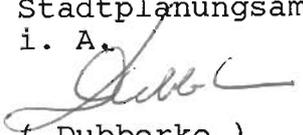
12. Wirtschaftlichkeitsangaben - Gliederung der Flächen

Bruttowohnbaul. 5,5940 ha 100%  
Verkehrsfläche 0,6170 ha 11%  
Grünfläche 0,6230 ha 11%  
Versorgungsanl. 0,0010 ha -  
Nettowoohnbaul. 4,3530 ha 78%

13. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Zur Realisierung des Bebauungsplanes ist eine Umlegung erforder-  
lich.

Stadtplanungsamt  
i. A.

  
( Dubberke )  
61HH104.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.

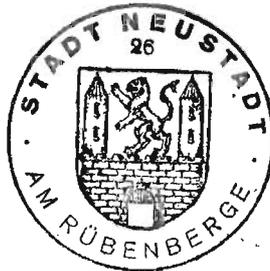
Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 152 B "Königsberger Straße-Süd", Kernstadt, vom **12.11.90** bis einschließlich **12.12.90** öffentlich ausgelegen.

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

STADT NEUSTADT A. RBGE.



Bürgermeister



Stadtdirektor