



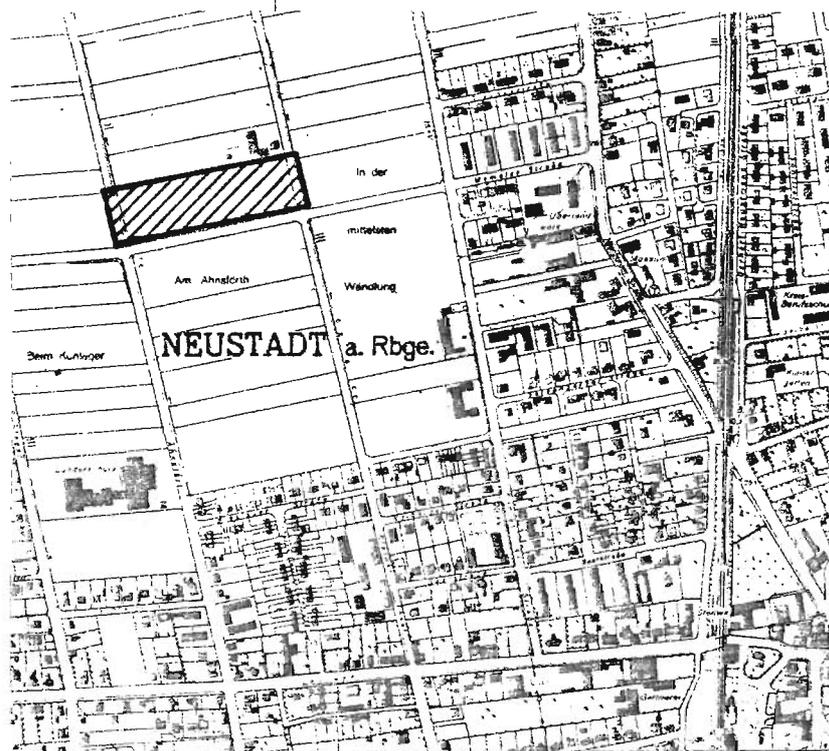
- Urschrift -

PLAN BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 153 "Memeler Straße - Nord" der Stadt
Neustadt a. Rbge. - Kernstadt -

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet ist im Zusammenhang mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 150 "Ahnstörth" zu sehen. Beide Gebiete befinden sich im nord-westlichen Kernstadtbereich am unmittelbaren Übergang vom Stadtrand in die freie Landschaft. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf umfaßt das Gebiet nördlich der verlängerten Memeler Straße zwischen den verlängerten Wirtschaftswegen "Kleiner Tösel" und "Ahnstörth". Im Norden reicht das Plangebiet bis zum noch vorhandenen Gebäudebestand. Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung vom 26. 11. 1986.



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 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 hier vornehmlich eine Reihenhausbauung vorgesehen ist bzw. der Bereich Silbernkamp teilweise mit mehrgeschossigem Wohnungsbau durchsetzt ist. 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 der Ausweisung von freistehenden Einfamilienhäusern 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" 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.

Die genannten Zielsetzungen gelten gleichermaßen für den Bebauungsplan Nr. 150 "Ahnsförth", der sich ebenfalls in der Aufstellung befindet. Insofern sind die beiden Bebauungspläne als eine städtebauliche Maßnahme zu betrachten.

Die Memeler Straße bildet für den Bebauungsplan Nr. 150 "Ahnsförth" die nördliche Grenze. Um die beidseitige Anbaumöglichkeit der Memeler Straße gewährleisten zu können, ist dieser Bebauungsplan ebenfalls erforderlich. Die vorgesehene Erschließungsanlage Memeler Straße wird dadurch effektiver und wirtschaftlicher ausgenutzt.

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

3. 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 Fläche für die Landwirtschaft dar.

Daher wird parallel zum Bebauungsplanverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

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 erste 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 Grünzone 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 erreicht, daß im Zeitpunkt einer Bebauung der Gebiete bereits eine ansehnliche Vegetation besteht,
- eine verkehrsmäßige Erschließung der Erweiterungsgebiete 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.

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.

5. Städtebauliche Absichten und bauliche Nutzung

5. 1 Grundkonzept

In Anlehnung an die entwicklungsplanerischen Vorgaben setzt der vorliegende Bebauungsplanentwurf die beabsichtigten städtebaulichen Strukturen um. Das städtebauliche Konzept von Herrn Prof. Spengelin wurde zur Grundlage des Entwurfes gemacht. Aufgrund des Flächenzuschnitts des Plangebietes wurde es allerdings etwas verändert. Zur Weiterentwicklung des Gebietes in nördlicher Richtung wurde eine Anschlußmöglichkeit offengehalten, die langfristig eine Erschließung wie im Bebauungsplangebiet "Ahnsförth" bieten soll.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanentwurfes wird das Gebiet als WA festgesetzt. Die Festsetzung WA 3 entlang der Memeler Straße findet ihre Begründung in der Absicht, insbesondere hier die der Versorgung des Gebietes dienenden Einrichtungen und Betriebe zuzulassen. Dies ergibt sich aus der Hauptzufahrtsfunktion der Memeler Straße in die einzelnen Wohnquartiere.

Um die Wohnqualität und die Wohnruhe der einzelnen Wohnbereiche zu fördern, werden im WA 1 und WA 2 die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die der Wohnruhe abträglichen Nutzungen sind damit ausgeschlossen. Außerdem fügt sich das gesamte Baugebiet durch diese gewünschte Struktur harmonisch an die bestehende bzw. geplante Bau- und Nutzungsstruktur an.

Entsprechend der Stadtrand-Situation und dem Ziel "Wohnen im Grünen" wird eine geringfügige bauliche Verdichtung angestrebt unter Berücksichtigung der derzeitigen ökonomischen Bedingungen zur Erstellung von Eigenheimen. Daher werden die GFZ und die GRZ niedriger als die Höchstwerte der BauNVO angesetzt. Dies korrespondiert auch mit der Festsetzung der Eingeschossigkeit bzw. dem Ausschluß von Hausgruppen im Bereich WA 1 und WA 2.

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

5.3 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 auf den meisten Grundstücken eine Ost-West-Ausrichtung des Gebäudes ermöglicht, was eine verschattungsfreie und damit für die Energiebilanz günstige Anordnung der Baukörper ermöglicht.

Trotzdem wurden die Baugrenzen in Teilbereichen so gezogen, daß durch eine straßenbegleitende Bebauung eine räumliche Wirkung in den Erschließungsstraßen erzielt wird.

6. Mögliche Immissionskonflikte in bezug auf die Nähe landwirtschaftlicher Betriebe

Durch die vorgeschlagenen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes rückt die mögliche Bebauung im Westen der landwirtschaftlichen Betriebe an der Königsberger Straße auf einen Abstand von ca. 250 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 dieser Absicht weniger durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan eine Einschränkung auferlegt, als durch die bereits 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.

Bei dem sich am nördlichen Rand des Plangebietes befindlichen Hof handelt es sich um einen auslaufenden landwirtschaftlichen Betrieb, der zur Zeit keine intensive Tierhaltung betreibt. Hier wird lediglich noch zum Zweck der Selbstversorgung produziert. Eine Übergabe zur weiteren landwirtschaftlichen Nutzung ist nicht vorgesehen.

Aus diesem Grund ist eine Verträglichkeit des Nebeneinanders des Betriebes und dem geplanten Wohngebiet gegeben.

7. Verkehrerschließung

7.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Memeler Straße, die direkt an die Nienburger Straße angebunden ist.

7.2 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 Haupterschließung weist eine Breite von 8 m auf, die aus Gehweg (1,5 m), Fahrbahn (4,5 m) und Grünstreifen (2 (2 m) besteht. Zur Geschwindigkeitsminimierung ist im Hinblick auf eine spätere Erweiterung des Baugebietes im Abstand von 2 Bautiefen die Haupterschließung versetzt worden. Das gleiche Prinzip gilt für die Nebenstraßen, die im übrigen versetzt in die Haupterschließung einmünden und die Herausbildung eines Platzes ermöglichen. Durch die Vermeidung des Kreuzungscharakters soll ebenfalls eine Geschwindigkeitsreduzierung erreicht werden. Die Nebenstraßen erhalten eine Breite von 5 m bzw. 4,5 m und werden im Prinzip als Mischfläche ausgestaltet. Sowohl hier als auch in dem westlichen Wendebereich wird die Möglichkeit zu Begrünungszwecken geschaffen.

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.

Die Flächen nördlich der beiden Seitenstraßen sind für eine spätere Bebauung vorgesehen. Hier ist zunächst nur eine einseitige Bebauung geplant, die sich aber unter Zugrundelegung des Konzeptes Spengelin nicht vermeiden ließ.

7.3 Fußwege

An der Memeler Straße und entlang der Haupterschließung sind Fußwege straßenbegleitend vorgesehen. An den Endpunkten der Nebenstraßen sind drei Meter breite Fußwege vorgesehen, die nach Fertigstellung der Grünzonen auf den heutigen Wirtschaftswegen, als Verbindungswege in den Grünbereich dienen.

8. Grünflächen

8.1 Öffentliche Grünflächen

Die Gründe für die Festsetzung der Grünflächen wurden bereits weiter oben dargelegt. Da die hierfür vorgesehenen Flächen zur Zeit noch als Hauptzufahrt zum Gebäudekomplex auf dem Flurstück 557/164 sowie als Zufahrt zu der sich nördlich anschließenden Feldmark benötigt werden, werden die Wege innerhalb dieser Flächen in einer Breite angelegt, die auch das Passieren landwirtschaftlicher Nutzfahrzeuge erlaubt (Ausbaubreite 4 m).

Die Festsetzung der Grünflächen wird deshalb schon jetzt vorgenommen, um zum einen das planerische Entwicklungskonzept festzuschreiben. Andererseits bedeutet das für die "zukünftigen" Eigentümer der Eckgrundstücke Memeler Straße/Wirtschaftsweg Ahnsförth bzw. Memeler Straße/Wirtschaftsweg Kleiner Tösel die Gewißheit, daß hier keinerlei weitere verkehrliche Erschließung geplant ist und sie damit auch nicht zu weiteren Erschließungsbeiträgen herangezogen werden.

Im Hinblick auf die Abgrenzung des Baugebietes gegenüber der Landschaft in Richtung Norden ist im Rahmen der Ausbauplanung der westlichen Nebenstraße zu überprüfen, inwieweit hier durch Pflanzmaßnahmen eine Eingrünung des Baugebietes erreicht werden kann.

8.2 Spielplätze

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 Geschoßfläche, mindestens jedoch 300 qm.

Berechnung für das Plangebiet des Bebauungsplanes
Nr. 153 "Memeler Straße - Nord"

ca. 7 550 qm Wohngebiet x 0,4 Geschoß- flächenzahl =	ca. 3 020 qm
ca. 6 760 qm Wohngebiet x 0,8 Geschoß- flächenzahl =	<u>ca. 5 408 qm</u>
	ca. 8 428 qm
2 % der zulässigen Geschoßfläche	ca. 170 qm

Nach den Bestimmungen des Nds. Spielplatzgesetzes wäre somit ein Spielplatz von 300 qm Größe auszuweisen.

Im anschließenden Bebauungsplangebiet Ahnsförth befinden sich aber zwei Kinderspielplätze mit einer Gesamtgröße von ca. 1 700 qm. Für das Baugebiet selbst werden nur ca. 800 qm rechnerisch benötigt. Hier ist also eine gewisse Reservefläche vorhanden. Da diese Spielplätze auf einem Weg von 400 m gem. § 2 (2) Nds. Spielplatzgesetz erreicht werden können, wird die weitere Ausweisung eines Spielplatzes im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 153 "Memeler Straße - Nord" nicht für erforderlich gehalten.

Ein entsprechender Ausnahmeantrag wurde vom Landkreis Hannover als Genehmigungsbehörde am 6. 7. 1987 bewilligt.

9. 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.

Eine Versickerung von Regenwasser innerhalb des Baugebietes ist im vorliegenden Fall nur mit Hilfe von Versickerungsleitungen (flächenhafte Einleitung in den Untergrund) möglich. Hierbei kommt jedoch nur der westliche Randbereich in Frage, in einer Breite von ca. 30 m zu dem benachbarten Vorflutgraben.

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.

<u>Kostenschätzung</u>	Gesamt	Beiträge der Anlieger	10 % Stadtanteil an der Erschließung	Kanalhaushalt der Stadt	vorläufig nicht abrechenbar	nicht abrechenbar
	DM	DM	DM	DM	DM	DM
1. <u>Ausbau der Straßen</u> <u>incl. Grunderwerb</u>						
a) Anteil Memeler Straße	230.000,--	207.000,--	23.000,--			
b) innere Erschließung	263.000,--	154.000,--	26.000,--		83.000,--	
c) selbst. Fußwege	26.000,--					26.000,--
Summe 1	519.000,--	361.000,--	49.000,--		83.000,--	26.000,--
2. <u>Regenwasserkanal</u>						
a) Anteil Memeler Straße	56.000,--					
aa) Straßenanteil	24.000,-- DM	21.600,--	2.400,--			
ab) Grundstücksanteil	32.000,-- DM	13.000,--		19.000,--		
b) innere Erschließung	100.000,--					
ba) Straßenanteil	46.000,-- DM	28.800,--	4.600,--		12.600,--	
bb) Grundstücksanteil	54.000,-- DM	11.000,--		43.000,--		
Summe 2	156.000,--	74.400,--	7.000,--	62.000,--	12.600,--	
3. <u>Schmutzwasserkanal</u>	135.000,--	91.400,--		43.600,--		
4. <u>Grünflächen</u> <u>Ausbau und Grunderwerb</u>	22.000,--					22.000,--
Gesamtsumme	832.000,--	526.800,--	56.000,--	105.600,--	95.600,--	48.000,--

- Anmerkungen:
- Die Grunderwerbskosten für die Memeler Straße sind mit DM 5,-- in Ansatz gebracht. Gem. § 128 (1) BBauG ist der Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen mit DM 30,-- angesetzt.
 - Für den Straßenausbau werden z. Zt. je nach Aufwand der Herstellung 80,-- bis 125,-- DM/qm veranschlagt. In obiger Rechnung ist der Straßenausbau mit 120,-- DM/qm bemessen. Die selbständig geführten Fußwege sollen als wassergebundene Decke ausgeführt werden, die mit 28,-- DM/qm veranschlagt wird.
 - Die Spalte "vorläufig nicht abrechenbar" ergibt sich aus der Tatsache, daß an die beiden nördlichen Nebenstraßen z. Z. nur einseitig angebaut werden kann, bzw. die Grünflächen nicht abrechenbar sind.
 - Der RW-Anteil Memeler Straße setzt sich zusammen aus : Hausanschlußkosten ca. DM 9.000,-- sowie Regenwasserkanal ca. DM 47.000,--.
 - Der Ausbau der Grünflächen wurde mit DM 11,--/qm veranschlagt; die Grunderwerbskosten mit DM 5,--/qm.

11. Wirtschaftlichkeitsangaben - Gliederung der Flächen

- Nutzung des Plangebietes

Gesamt	1,8130 ha	100 %
Wohnbauland	1,4310 ha	79 %
öffentl. Verkehrs- flächen	0,1830 ha	10 %
öffentl. Grün- flächen	0,1990 ha	11 %

- Gebäude

in offener Bauweise mögl. ca. 22

bei Reihenhäusern
an der Memeler
Straße mögl. ca. 40

- durchschnittliche GFZ bezogen auf das Wohnbauland: 0,52

- durchschnittliche Grundstücksgröße 600 qm

12. Sonstige Maßnahmen

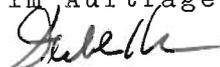
Für die Aufhebung der Gewässereigenschaft der Gräben ist ein
Verfahren nach dem Nds. Landeswassergesetz durchzuführen.

Aufgestellt:

Neustadt a. Rbge., den 10. 9. 1987

STADT NEUSTADT A. RBGE.

- Stadtplanungsamt -

Im Auftrage

(Dubberke)

Die Entwurfsbegründung hat in der Zeit vom 23. 11. 1987 bis 23. 12. 1987 öffentlich ausgelegen.

Diese Planbegründung hat an der Beschlußfassung zur Satzung zum Bebauungsplan Nr. 153 "Memeler Straße - Nord" des Rates der Stadt Neustadt a. Rbge. in der Sitzung am 7. 4. 1988 teilgenommen.

Neustadt a. Rbge., den 11. 4. 1988

Stadt Neustadt a. Rbge.

Der Bürgermeister



(H a h n)



Der Stadtdirektor



(R o h d e)