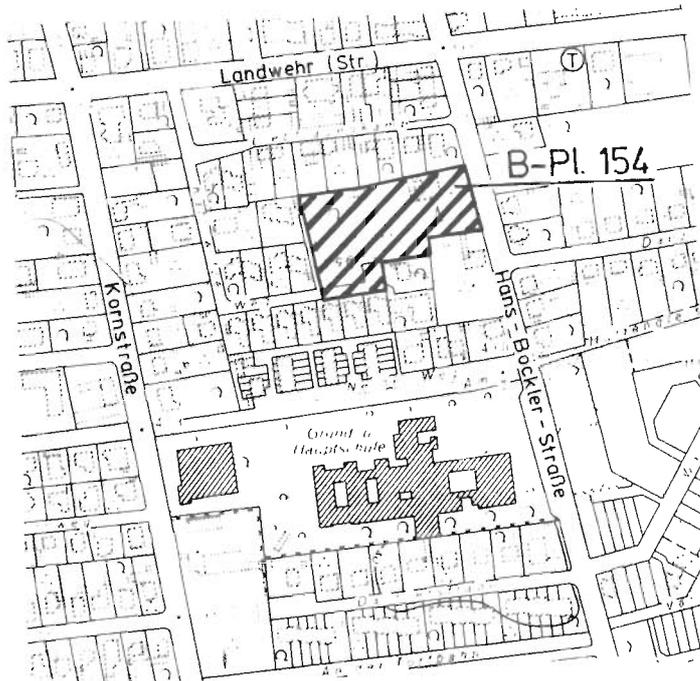


Begründung

Bebauungsplan Nr. 154 "Nördlich des Kattowitzer Weges" Neustadt  
am Rbge./Kernstadt

Verfahrensstand: Satzungsbeschluß gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB)  
nach vereinf. Änderung gem. § 13 (BauGB)



Vervielfältigungsvermerk:  
Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte  
Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch  
das Katasteramt Hannover am 22. 2. 1982 Az.: AI 11356/82  
LgM

Allgemeines:

Das Gebiet des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 154 liegt in dem zur Zeit noch rechtswirksamen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 "Feldstraße". Dieser ist in weiten Bereichen bereits geändert worden; im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Teilbereich, der im wesentlichen aus einem Grundstück bestand. Dieses Grundstück ist trotz seiner Größe von ca. 5.400 qm bislang nur mit einem Einfamilienhaus bebaut und darüber hinaus nur noch mit einem weiteren Gebäude bebaubar und zwar auf der Grundlage des Planes Nr. 106 - 2. Änderung. Die nähere Umgebung ist angemessen verdichtet bei Grund- und Geschoßflächenzahlen von

0,4 bzw. (0,4) - (0,8); für das Grundstück selbst kann jedoch diese Ausnutzung zur Zeit nicht erreicht werden, da die überbaubaren Flächen sehr klein gehalten sind. Aus dem Gebot heraus, sparsam und wirtschaftlich mit erschlossenem Bauland hauszuhalten, sollen nun die Festsetzungen des Bebauungsplanes derart geändert werden, da diese auch besser ausgenutzt werden können.

Aus Gründen der Rechtssicherheit soll das Bebauungsplanverfahren als neues Verfahren unter der Bezeichnung Nr. 154 durchgeführt werden.

#### Inhalt des Bebauungsplanes

##### Maß der Nutzung:

Anstelle der 2 Bauflächen, die nur 2 Häuser trotz der hohen Grund- und Geschoßflächenzahlen erlauben, werden jetzt die überbaubaren Flächen derart vergrößert, daß die ausgewiesene Verdichtung auch erreicht werden kann. Die Dichtewerte entsprechen dem des Bebauungsplanes Nr. 106 - 2.Ä.

Das WR-Gebiet behält I 0,4 (0,4), das WA-Gebiet II 0,4 (0,8). Die festgesetzte Bauweise soll nur Einzel- und Doppelhäuser zulassen; damit soll eine Bebauung mit Reihenhäusern verhindert werden, die ggfs. ein erhöhtes Verkehrsaufkommen bedingen könnten.

##### Art der Nutzung

Entlang der Hans-Böckler-Straße wird wegen der Verkehrsbelastung und Verkehrsbedeutung dieser Straße allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, der innere weniger gestörte Bereich dagegen als reines Wohngebiet (WR); diese Nutzungsfestsetzungen entsprechen im übrigen auch der des Bebauungsplanes Nr. 106-2. Änderung.

Sowohl das Maß als auch die Festsetzung der überbaubaren Flächen bieten den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen genügend Spielraum.

Insgesamt ist mit schätzungsweise 12 bis 14 Wohneinheiten bei realistischer, maximaler Ausnutzung zu rechnen (5 Doppelhäuser mit je 1-2 Wohneinheiten, 1 Doppelhaus mit schätzungsweise 4 Wohneinheiten, 1 Einfamilienhaus mit 1 Wohneinheit).

##### Verkehrliche Erschließung

Die Grundstücke sind von der Hans-Böckler-Straße und vom Kattowitzer Weg her erschlossen; soweit hinterliegende überbaubare Flächen festgesetzt sind, wird hier ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu ihren Gunsten ausgehend vom Kattowitzer Weg festgestellt.

Eine andersartige private Erschließung ist jedoch nicht ausgeschlossen.

Die Straße "Kattowitzer Weg" ist bisher eine relativ ruhige Anliegerstraße. Eine geringe Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist zu erwarten. Diese soll nur beschränkt bleiben auf den "echten" Quell- und Zielverkehr, d.h. soweit er durch die zulässige Nutzung verursacht wird.

Darüber hinaus soll weiterer Verkehr, auch ruhender Verkehr, festgehalten werden. Es soll beispielsweise verhindert werden, daß Einstellplätze (offene oder geschlossene) gewerblich genutzt, d.h. an außerhalb des eigentlichen Gebietes Ansässige vermietet werden.

Daher wurde gemäß § 21 a (2) Baunutzungsverordnung i. V. mit § 13 (4) BauNVO die Anzahl der Garagen und Stellplätze auf den nutzungsbedingten Bedarf beschränkt. Diese Einschränkung betrifft jedoch nur die Grundstücke, soweit sie vom Kattowitzer Weg erschlossen werden (reines Wohngebiet, = WR).

- Diese einschränkende Festsetzung wurde aufgrund von Anregungen der Anlieger des Kattowitzer Weges in der Ratsitzung am 7.4.88 bei der Vorbereitung des Satzungsbeschlusses als Änderung nach § 13 BauGB aufgenommen -

#### Entsorgung

Das Grundstück ist voll erschlossen (RW und SW); für die hinteren Bauflächen muß ein privater Anschluß gelegt werden.

#### Sonstiges

Bei der Kleinheit des Änderungsbereiches kann auf die Ausweisung eines gesonderten Kinderspielplatzes verzichtet werden. Spielbare Flächen befinden sich als Grünflächen am Neißer Weg, an der Hans-Böckler-Schule, als Spielfläche am Ginsterweg und im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 137 "Auf der Linde" (im Bau). Diese Frei- und Spielflächen sind zwar durchweg maximal 500 m entfernt. Sie werden jedoch als ausreichender Ersatz zumal für den hier gering bestehenden Bedarf angesehen. Von der Ausweisung eines Spielplatzes konnte aufgrund einer Genehmigung gem. § 3 NSpPG abgesehen werden.

Der auf dem Grundstück vorhandene Baumbestand ist überaltert und abgängig; eine Wiederanpflanzung der Bäume an gleicher Stelle würde eine Bebauung erschweren. Die Bebauung ist jedoch wegen der Nähe zur Innenstadt und wegen der vorhandenen Entsorgungseinrichtungen beabsichtigt. Es ist davon auszugehen, daß bei der Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern langfristig eine Wiederbegrünung mit Bäumen erfolgt, womit den Gedanken des Umweltschutzes durch Nachpflanzung mit jungen Bäumen ggfs. besser gedient wird als mit dem Erhalt alter und abgängiger Substanz.

Flächenbilanz

Gesamtfläche ca. 0,59 ha  
davon Wohngebiet (WA und WR) ca. 0,54 ha  
und Verkehrsfläche ca. 0,05 ha

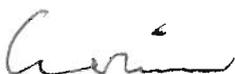
Kosten

Kosten entstehen, mit Ausnahme der Planungskosten, der Stadt Neustadt a. Rbge. nicht.

Überarbeitet:

Stadt Neustadt a. Rbge., den 25.4.1988

- Stadtplanungsamt -



( Knieriem)

Die Entwurfsbegründung hat gem. § 2 a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 9.11. bis 9.12.1987 öffentlich ausgelegen.

Die Planbegründung hat an der Beschlußfassung durch den Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) am 2.6.1988 teilgenommen (Satzungsbeschluß).

Neustadt a. Rbge., den 14.7.1988

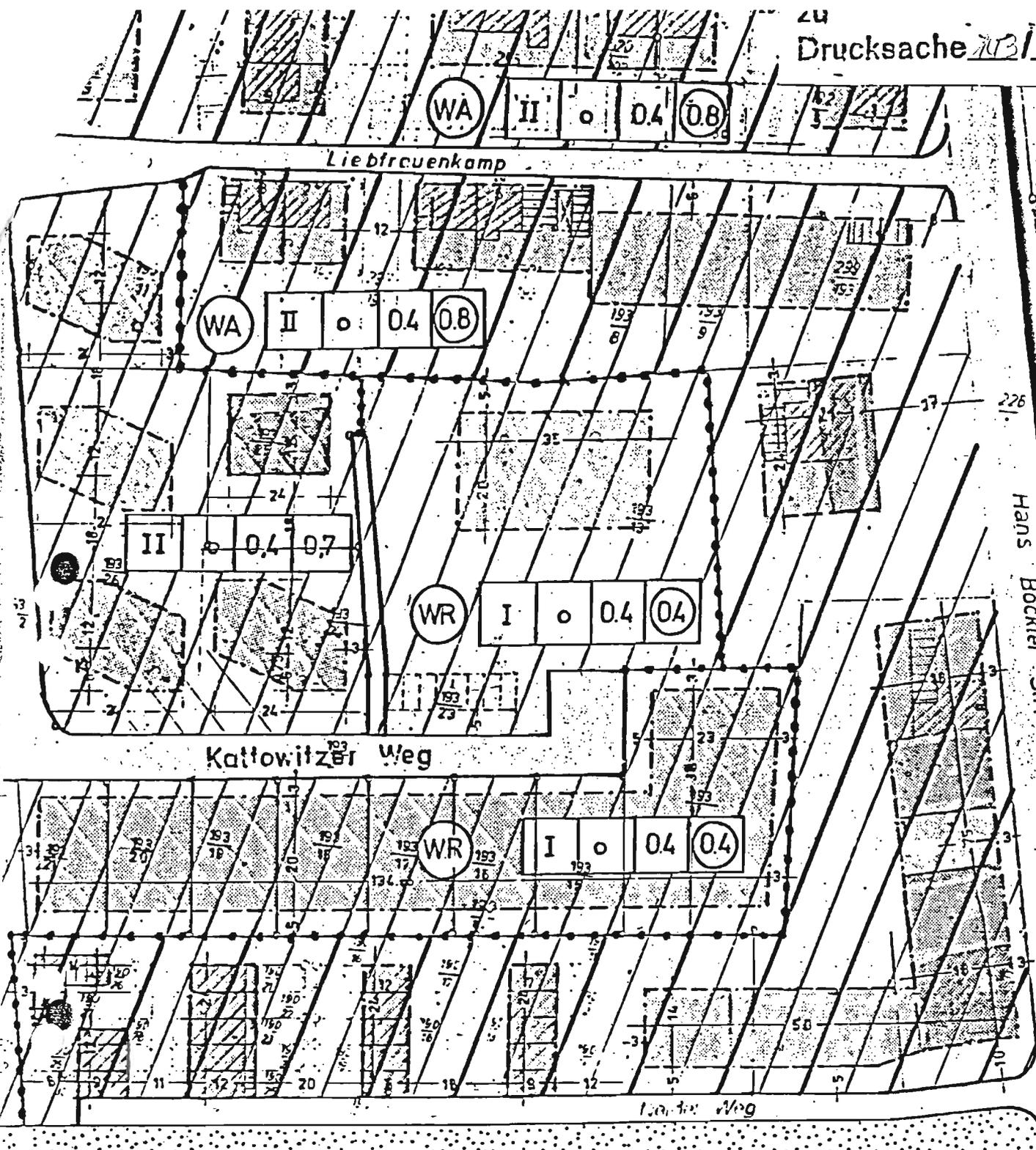
Stadt Neustadt a. Rbge.



-----  
Bürgermeister



-----  
Stadtdirektor



# BEBAUUNGSPLAN NR. 106 2.Ä.

M. 1 : 1000