

V.

B e g r ü n d u n g

Bebauungsplan Nr. 155 "In den Parkwiesen", Neustadt a. Rbge. -Kernstadt

Satzungsbeschluß

Mit diesem Bauungsplan soll gemäß § 1 Abs. 1 BauGBMaßnahmeG einem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung besonders Rechnung getragen werden.

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Stadtrand der Kernstadt Neustadt a. Rbge., zwischen dem ehemaligen Hüttengelände und der Tennisanlage "Im Bürgermoor".



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 sowohl freistehende Einfamilienhäuser als auch Mehrfamilienhäuser gebaut werden können.

Der erst kürzlich rechtsverbindlich gewordene Bauungsplan Nr. 152 A und B "Königsberger Straße" und der Bauungsplan Nr. 143 "Hans-Böckler-Straße/Siemensstraße" weisen keine freien Baugrundstücke mehr auf. Hinzu kommt zur Zeit eine Nachfragebelegung 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 Mehrgeschoßwohnungsbau werden hiermit auch weitere stadtentwicklungspolitische Ziele verfolgt:

- Der weitere Ausbau des Mittelzentrums Neustadt a. Rbge. mit dem Schwerpunkt "Wohnen" gemäß RROP.
- Die Verbesserung der Tragfähigkeit vorhandener infrastruktureller 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 mit guten Anbindungsmöglichkeiten 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 des Baugebietes und den damit auch verbundenen ökologischen Maßnahmen, der südwestliche Abschluß des Stadtrandes der Kernstadt Neustadt a. Rbge. realisiert werden.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Planbereich z.Z. noch als Fläche für die Landwirtschaft dar. Damit der Bauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gilt, wird parallel der Flächennutzungsplan geändert.

4. Stadträumliche Ausgangslage

Der westliche Stadtrandbereich hat sich entlang der verkehrlichen Hauptachse "Landwehr" entwickelt und findet seine Begrenzung entlang der Straßen "Im Bürgermoor" und "Vor dem Moore".

Seit den sechziger Jahren hat sich die Besiedlung parallel zur "Landwehr" nach Norden und Süden in die freie Landschaft hinein weiterentwickelt. Die Erschließung folgte in beiden Fällen dem bereits vorgegebenen Raster der Feldwege und Vorflutsysteme. Im Norden werden die angrenzenden Flächen intensiv als Acker genutzt - im Süden vollzog sich eine großflächige Umnutzung der feuchten Wiesen- und Weideflächen zu Acker.

Nach Westen wird die Siedlungstätigkeit durch das Tote Moor begrenzt, das hier in seinem Übergangsbereich mit Resten von Stieleichen-Birkenwäldern landwirtschaftlich intensiv genutzt wird.

In dem Generalgrünplan und den städtebaulichen Leitbildern für die Stadt Neustadt a. Rbge. wurde für den nördlichen Siedlungsbereich allgemein (und für das Bebauungsgebiet Ahnsförth speziell) die rasterartige Erschließung entlang den Vorflutern und den Wegen als Entwicklungselement erkannt und auch für weitere Planungen zum "Grundprinzip der räumlichen Gliederung" erklärt.

Ein solches Erschließungsprinzip gibt aus sich heraus keine Begrenzung; es ist "offen". Es bietet der Nachfrage keinen Widerstand und muß per Entscheidung in seiner räumlichen Ausdehnung oder durch Neuplanung mit der Ausbildung eines gestalteten Stadtrandes begrenzt werden.

Ein fortlaufendes Raster verspricht als Prinzip eine Ausweitung in alle Richtungen, es ist einfach und bietet sich als dynamisches System opportun vielfältigen Absichten an.

Eine beliebige Ausweitung ist unproblematisch, sofern es sich um Gelände handelt, das durch eine Bebauung in seiner landschaftlichen Gestalt und seiner ökologischen Qualität nicht verschlechtert wird (siehe Erschließung "Nord-West"). Allzuoft ist es in der Vergangenheit jedoch dies Prinzip gewesen, das in ökologisch sensiblen Räumen, zu unwiderruflichen Schäden geführt hat, weil in der Planung nicht bereits die Frage nach den ökologischen Auswirkungen der Gestaltung des Erschließungsprinzips selbst gestellt wurde.

Für den südwestlichen Stadtbereich wird sowohl im Generalgrünplan als auch in den städtebaulichen Leitbildern keine extensivere Bauflächenweisung empfohlen - die südliche Stadtgrenze soll durch den in Ost-West-Richtung verlaufenden Radwanderweg gebildet werden. Eine südwestliche Siedlungserweiterung wird aus natur- und kulturräumlichen Gesichtspunkten nicht befürwortet. Es sollten Entwicklungen ausgeschlossen werden, die eine Südwestumgehungsstraße herausfordern, die eine Zerschneidung landwirtschaftlicher Nutzflächen und Teile des Erholungswaldes zur Folge hätte. Der heutige Abstand zwischen Siedlungsrand und Waldgrenze soll als Pufferzone und Durchlüftungsraum erhalten bleiben.

Trotz dieser einschränkenden Empfehlung werden im folgenden Überlegungen für ein Siedlungskonzept im Bereich südwestlich der Hütte entwickelt, bei dem das Erschließungsprinzip dem Landschaftsraum angepaßt ist, ihn in seiner Struktur möglichst verbessert und in sich bereits die maximale südliche und westliche Stadterweiterung vorgibt und so beendet.

Solch ein Siedlungskonzept soll nicht nur das landschaftliche Umfeld nutzen, sondern dieses verbessern und zu neuer gestalterischer und ökologischer Qualität verhelfen. Die Siedlung soll sich auf diese in rücksichtsvoller Weise beziehen.

Das Wohnumfeld soll nicht nur der Straßenraum, der Spielplatz oder die eigene kleine Gartenparzelle sein und in seiner Gestalt mit anderen Einfamilienhaussiedlungen konkurrieren, sondern durch die umgebene Landschaft geprägt sein. Sie soll nah und direkt erlebbar, mit dem Wohnen in Dialog stehen.

5. Leitidee

5.1 Landschaftsraum und ökologisch verträgliche Bebauung

Wie oben beschrieben, soll in der Ausweisung der möglichen zu bebauenden Flächen und in der Erschließung derselben die ökologische und gestalterische Aufwertung durch die integrierte Gesamtplanung erstes Leitziel sein.

Das Planungsgebiet soll also in seiner ökologischen und visuellen Gesamtheit erfaßt und gestaltet werden. Dies erfordert eine Erweiterung des Planungsansatzes. Er muß das landschaftliche Umfeld mit in die Planung einbeziehen. Es muß für die Planung als zu gestaltendes Umfeld zur Verfügung stehen, also Element der Bauleitplanung sein, soweit es städtebaulich erforderlich ist.

Das Plangebiet muß von der Größe her dem Ziel einer, dem Landschaftscharakter entsprechenden, visuellen Gestaltung genügen. Ebenso muß es Raum genug bieten, um die unvermeidbaren Wirkungen einer Bebauung im ökologischen Sinne effektiv harmonisieren bzw. mildern zu können.

Aufgrund dieser Zielsetzungen und der homogenen Struktur des Landschaftsraumes ist der abgegrenzte Planungsraum gewählt worden. Wegen der ökologischen Voraussetzungen sollte der nicht für eine Bebauung vorgesehene Gesamttraum langfristige als Grünland genutzt werden; wobei die vorhandene Nutzung teilweise beibehalten werden kann (Schaf- bzw. Pferdewiese).

Die derzeitige Nutzung der Flächen als Grünland gestattet es, sich vom starren, nutzungsoptimalen Diktat des rechten Winkels zu lösen und Elemente, Strukturen und Relief als Hauptgestaltungsmittel in der Landschaft zu "reaktivieren". Nicht nur die Vegetation folgt den physikalischen Bedingungen von Boden, Wasser und Relief, sondern ebenso das Erschließungssystem und die Wahl der bebaubaren Grundstückflächen.

Die Abbildung "Topographische Vorgaben" zeigt das flachwellige Relief im Bereich "Hinter der Hütte". Zwischen den beiden Erhebungen im Bereich "Vor dem Moore" und dem ehemaligen Hüttengelände befindet sich etwa in nordwestlich-südöstlicher Richtung eine flache Rinne.

Es ergeben sich so zwei voneinander getrennte Bereiche, die von der feuchten Ebene A umschlossen werden, jedoch beide von den Trassen "Im kühlen Grunde" und der "Siemensstraße" erschlossen werden können.

5.2 Abgrenzung der Bebauung

Unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse und nach Auswertung der landschaftsökologischen Bestandsaufnahme wird das Baugebiet "In den Parkwiesen" auf die in dem Plan dargestellte Dimension begrenzt.

Die Größe dieser Bauflächen entspricht in etwa der im Generalgrünplan vorgeschlagenen Bebauung, die unmittelbar südlich an die Wohnsiedlung "Dyckerhoffstraße" anschließend bis zum vorhandenen Rad-/Fußweg dargestellt ist. Von dem Planungsvorschlag des Generalgrünplanes sind allerdings zwei größere, ökologisch wertvolle Flächen betroffen. Im Gegensatz hierzu nimmt die nunmehr vorgeschlagene Planung auf die ökologischen Grundvoraussetzungen weitgehend Rücksicht.

Die Umsetzung des geplanten Konzeptes verlangt nicht nur die Darstellung der Bauflächen, sondern die sie umgebenden Landschaftsteile müssen langfristig in ihrer Funktion geschützt und gestärkt werden. Aus diesem Grund sind die angrenzenden und teilweise zwischen den Bauflächen liegenden Bereiche langfristig als "Landschaftspark" zu verstehen. Dieser Landschaftspark ist nicht als gestaltete, ausschließlich öffentliche Grünfläche zu entwickeln; vgl. hierzu Ausführungen im Grünordnungsplan.

Als Ergebnis der Planung wird somit festgestellt, daß die genannten ökologischen Forderungen in der vorgelegten Planung ihren Niederschlag finden:

- Berücksichtigung der hydrologischen und geologischen Bedingungen, die vorhandenen Feuchtgebiete sind ins Nutzungskonzept integriert und stehen sowohl einer naturnahen wie auch gestalterischen Einbindung zur Verfügung.
- Konsequentes Aufnehmen bzw. Berücksichtigen der im Bebauungsplangebiet und im Umfeld vorhandenen Vegetationsstrukturen - Neuanpflanzung und Komplettierung der linearen Vegetationsbänder durch standortgerechte Gehölze, Schaffung gegliederter Räume, wie Erhalten von Transparenz zum Bewahren weitläufiger Blickbeziehungen, Einbinden bzw. Begrenzen der Siedlungsränder, Harmonisieren der Übergangsbereiche von baulichen zu naturnahen Strukturen.
- Anschluß des Gebietes an das Rad- und Wanderwegenetz, Schaffung von Grünverbindungen zum Stadtkern.

- Schaffung einer angemessenen großen Wasserzone, die sowohl innerhalb einer grünplanerisch durchgestalteten Wohnpark-situation einer aktiven Nutzung zur Verfügung steht, wie auch an anderer Stelle einen ruhigen, landschaftsbezogenen Biotopcharakter erhält. Diese Wasserzone ist sowohl als sog. ökologische "Ausgleichsmaßnahme" zu sehen, wie auch vom Nutzeraspekt her gesehen eine willkommene Akzentuierung der im Ansatz schon vorgegebenen ost-westlichen Grünachse auf der Trasse der alten Torfbahn.
- Förderung von kleinklimatisch positiven Wirkungen durch die "Grünschneise" (ost-westlich), die den Luftaustausch entlang der fortlaufenden Grünachse bis in den Stadtkern fördert.

6. Städtebauliches Grundkonzept

Das städtebauliche Grundkonzept für den Planbereich geht von folgenden Prämissen aus:

- a) Auf der Grundlage der ökologischen Eignungsbewertung werden zwei kleinere, selbständige Siedlungseinheiten herausgebildet.
- b) Aufgrund der derzeitigen angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt, auf dem insbesondere die Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen zu verzeichnen ist, werden alternative Wohnbauformen angeboten. Insofern sind unterschiedliche Gebiete für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser, aber auch für zweigeschossigen Wohnungsbau festgesetzt.
- c) Konventionelle, planerische Leitideen gehen davon aus, daß die Baudichte eines Siedlungsgefüges von den Rändern zur Mitte hin zunimmt. Aufgrund der besonderen Lage im Landschaftsraum wird dieses Prinzip im Plangebiet umgekehrt. Überwiegend in unmittelbarer Nähe der Grünflächen werden die Flächen für die zweigeschossigen Gebäude festgesetzt. Das resultiert aus der Idee, daß diese relativ dicht bebauten Grundstücke die meisten Wohnungen (im Vergleich zu den Einfamilienhausbereichen) aufweisen werden. Damit kommt die Mehrzahl der Bewohner des Baugebietes in den Genuß des unmittelbaren, visuellen Landschaftskontaktes. Für die Einfamilienhausgrundstücke sind im wesentlichen hingegen die Nordseiten bzw. die inneren Flächen des Baugebietes vorgesehen. Die Freiflächenzuordnung ist bei einer Einfamilienhausbebauung in der Regel einfacher und problemloser zu gestalten, als im Mehrgeschoß- oder Reihenhausbau, da die Grundstückszuschnitte erheblichen Bewegungsspielraum bieten.
- d) Das Baugebiet wird durch eine Vielzahl von Plätzen unterschiedlicher Größenordnung geprägt.

Die Bedeutung von Plätzen im Siedlungsgefüge beschränkt sich nicht auf die formale Erscheinungsform, sie liegt in ihrer geschichtlichen Entwicklung vor allem in den gesellschaftlichen Bedürfnissen, einen geeigneten Ort zu schaffen, wo sich ein großer Teil des öffentlichen Lebens entfalten konnte. In dieser gesellschaftlichen Bedeutung sind Plätze die "Schau-

plätze" der sich wandelnden Ansprüche der jeweiligen Zeit (Markt, Ort der Verwaltung, der Repräsentation, der Religion, der gesellschaftlichen Kommunikation, des Verkehrs).

Viele dieser "klassischen" Platz-Funktionen sind im Laufe der Zeit in Gebäude verlegt worden; übrig blieben oft nur Plätze als Verkehrsknoten. Kann auch die Vielfalt der ursprünglichen, gesellschaftlichen Funktionen durch die Anlage von Plätzen nicht wieder herangezogen werden, so bleibt doch die Aufgabe, das Stadtbild durch Platzgestaltungen zu bereichern, aus ästhetischen Gründen und zur Pflege der heute verbliebenen oder zu weckenden gesellschaftlichen Bedürfnisse.

Zwar werden auch die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Plätze bzw. Verkehrsflächen teilweise dem ruhenden Verkehr dienen. Darüber hinaus soll aber durch eine sorgfältige Detailplanung auf tiefbautechnischer Ebene den übrigen o. g. Ansprüchen Rechnung getragen werden.

- e) Zur Steigerung der Lebensqualität und zur Erhöhung der Verkehrssicherheit soll das Plangebiet weitestgehend verkehrsberuhigt angelegt werden. Um die Haupterschließung im Gebiet für den Schleichverkehr unattraktiv zu machen, wird eine versetzte Straßenführung geplant.

7. Art und Maß der baulichen Nutzung

7.1 Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes wird das Gebiet als WA bzw. als WR festgesetzt. Die Festsetzung WA in Teilabschnitten entlang der geplanten Haupterschließungsstraße findet ihre Begründung in der Absicht, insbesondere hier der Versorgung des Gebietes dienende Einrichtungen und Betriebe zuzulassen. Dies ergibt sich aus der Hauptzufahrtfunktion 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. Aus diesem Grund sind auch die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes etc.) in diesem Gebiet nicht zulässig.

Entsprechend der Stadtrandsituation und dem Ziel "Wohnen im Grünen" wird eine geringfügige bauliche Verdichtung unter Berücksichtigung der derzeitigen ökonomischen Bedingungen angestrebt. Generell muß dazu angemerkt 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 teilweise vorhandenen Geschoßwohnungsbau und die Stadtrandsituation sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Im Hinblick auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sind diese Vollgeschosse gleichzeitig auch mindestens zu errichten, bei der nach der Baunutzungsverordnung maximal zulässigen GRZ/GFZ von 0,4/0,8.

Im Bereich der Haupterschließungsstraße wird eine gewisse Verdichtung durch die Geschößzahl erreicht. Das liegt darin begründet, daß hier auch andere Nutzungen (Läden) als im reinen Wohngebiet zugelassen werden sollen. Daher auch die teilweise Festsetzung der zwingenden Zweigeschossigkeit. Hiermit wird gleichzeitig eine achsiale Betonung bezweckt.

- b) Die reinen Wohngebiete sind so bemessen, daß durchschnittliche Grundstücksgrößen von 550 qm erreichbar sind. Um eine gewisse Verdichtung in diesem Bereich zu ermöglichen, ist die offene und die geschlossene Bauweise festgesetzt. Damit ist es möglich, neben Einzel- und Doppelhäusern Reihenhäuser zu errichten. Auf Teilflächen sind nur Hausgruppen (=Reihenhäuser) zulässig. Da gemäß § 20 Abs. 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.

Entsprechend der Bodenschutzkonzeption der Bundesregierung enthält § 1 (5) BauGB die Verpflichtung zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Zwar ist die Förderung des Einfamilienhausbaues familien- und sozialpolitisch gewollt, steht jedoch in gewisser Weise dem o. g. Bodenschutz entgegen, da die Einfamilienhausbebauung die flächenextensivste Bauform darstellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen nur auf einer Fläche von 43 % Einfamilienhäuser zu, gleichwohl wird unter Beachtung des § 1 (5) BauGB von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, Höchstmaße für Wohnbaugrundstücke festzusetzen.

- Einfamilienhausgrundstücke

Für die Errichtung eines Einfamilienhauses sind unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Wohnfläche, einem entsprechenden Freiflächenanteil und unter Wahrung der erforderlichen Grenzabstände mindestens 400 bis 440 qm erforderlich. Unter Berücksichtigung der spezifischen Neustädter Verhältnisse, dem mittelstädtischen Siedlungsgefüge und den Erfahrungen in den jüngst erschlossenen Baugebieten, sind die Baugrundstücke auf eine Größe von max. 600 qm begrenzt. Für den WR1 Gebietsbereich wird eine abweichende Grundstücksgröße für vertretbar gehalten, da nördlich angrenzend ähnliche Grundstücksstrukturen vorhanden sind und damit dem Nachfragebedarf für etwas größere Grundstückswünsche zugleich Rechnung getragen werden kann.

- Grundstücke für Hausgruppen

In Analogie zu den obigen Ausführungen werden die Baugrundstücke für die Hausgruppen auf max. 300 qm begrenzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt relativ großzügig. Hierdurch wird eine möglichst große Wahlfreiheit bzgl. der Stellung der Gebäude eingeräumt.

Lediglich im Bereich des Platzes im südwestlichen Bauabschnitt ist die Stellung der Gebäude vorgeschrieben. Durch die beabsichtigte Stellung der Gebäude soll der Platz- und Verbindungscharakter zwischen den beiden Grünflächen unterstrichen werden.

7.2 Die vorhandenen Gebäude werden in das Bebauungsplangebiet einbezogen und bzgl. des Bestandes entsprechend festgesetzt. Der vorhandene landwirtschaftliche Betrieb betreibt im Nebenerwerb Pensionstierhaltung. Es wird davon ausgegangen, daß der Betrieb langfristig nicht aufrecht erhalten bleibt. Ansonsten kann die Baufläche WR 14 und ein Teil der WR 13 zunächst nicht realisiert werden (vgl. Nr. 17 Immissionskonflikte).

8. Einwohnerzielzahl

Die Abschätzung der zukünftigen Einwohnerzielzahl ist relativ schwierig. Sie ist unter anderem davon abhängig, ob die Grundstücke tatsächlich bzgl. der Geschossigkeit und GRZ/GFZ maximal ausgenutzt werden (können), welcher Wohnungsschlüssel insbesondere bei den Geschosßbauten gewählt wird, wie hoch die tatsächliche Wohnungsbelegungsziffer ist, etc. Daher sind die genannten Zahlen mit Vorsicht zu interpretieren. Gleichwohl sind sie Anhaltspunkt dafür, welche infrastrukturellen Folgeeinrichtungen möglicherweise berücksichtigt werden müssen.

Anzahl der Grundstücke

	Nord	Süd	Gesamt
Einfamilienhäuser (EF)	15	31	46
Reihenhäuser (RH)	18	50	68
Mehrfamilienhäuser (MF)	7	14	21
Gesamt	40	95	135

durchschnittliche Anzahl der Wohneinheiten (WE) je Gebäudeform:
EF 1,5 WE RH 1 WE MF 6 WE

Anzahl der möglichen WE

	Nord	Süd	Gesamt
Einfamilienhäuser (EF)	23	45	68
Reihenhäuser (RH)	18	50	68
Mehrfamilienhäuser (MF)	42	84	126
Gesamt	83	179	262

Unter der Annahme einer Belegungsziffer von 2,5 Pers/WE ergibt sich eine Bevölkerungszahl von

Nord	180 Pers.
Süd	450 Pers.
Gesamt	630 Pers.

Das entspricht folgenden städtebaulichen Kennziffern:

35 WE/ha bzw. 90 WE/ha (Nettobauland)

Aufgrund dieser Entwicklungsmöglichkeiten wird es für erforderlich gehalten, ein Grundstück für einen Kindergarten einzuplanen. Dabei ist zu beachten, daß der süd-westliche Stadtbereich lediglich am Standort Wacholderweg über eine entsprechende Einrichtung verfügt.

9. Eingriff in Natur und Landschaft

Die von der "Planungsgruppe Landespflege" im September 1988 durchgeführte Untersuchung für den Planungsbereich wird im Grünordnungsplan (s. Anhang) dokumentiert.

Aufgrund der landschaftsökologischen Untersuchung wurden bereits die größten Flächenanteile, die ursprünglich auch für eine Bebauung vorgesehen wurden, nicht als Bauland überplant. Die Bereiche sind im Flächenutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft mit der überlagernden Darstellung "Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft" versehen. Auf Teilbereichen dieser Flächen, die sich im Eigentum der Stadt befinden, ist bereits mit Pflegemaßnahmen in Form von Anpflanzungen begonnen worden.

Im Bebauungsplan selbst sind wesentliche, schützenswerte Bereiche von der Bebauung ausgeklammert worden und als Grünfläche festgesetzt. Gehölzbestände sind - soweit möglich - mit "Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" versehen. Gleichwohl sind nicht alle Eingriffe vermeidbar.

Die näheren Einzelheiten, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Grünordnungsplan beschrieben (siehe Anlage zur Begründung).

Die festgesetzten Flächen sind als öffentliche Flächen allen Baugrundstücken zugeordnet; dies gilt unabhängig von der jeweiligen Lage im Baugebiet.

10. Besondere Ausgleichsmaßnahmen

Bedingt durch die steigende Zahl der PKW je Haushalt (Trend zum Zweit- bzw. Drittwagen) ist eine zunehmende Versiegelung der Grundstücke festzustellen. Die Baunutzungsverordnung in der neuen Fassung hat diesem Umstand Rechnung getragen und setzt fest, daß insbesondere diese Nebenanlagen bei der Ermittlung der GRZ mit einzubeziehen sind. Gleichzeitig wird jedoch die Möglichkeit eingeräumt, daß die festgesetzte Obergrenze der GRZ für diese Anlagen überschritten werden kann. In Bezug zu den Auswirkungen des Kleinklimas, der Versickerungsmöglichkeit von Regenwasser auf den Grundstücken und der Verminderung einer

Verdichtung des Bodens wird es jedoch für erforderlich gehalten, die Überschreitung der GRZ für solche Anlagen nicht ohne entsprechende Ausgleichsmaßnahmen hinzunehmen. Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, daß als Ausgleich für diese Überschreitung der GRZ, je 20 qm Nutzfläche entsprechend ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen ist. Die Begrenzung der Quadratmeterzahl ergibt sich aus der Mindestgröße einer Garage bzw. eines befestigten Stellplatzes und dessen Zu- bzw. Abfahrtswegen. Die Festsetzung der Anpflanzung eines Laubbaumes findet ihre Begründung darin, daß gerade das Kraftfahrzeug ein Höchstmaß an Sauerstoff verbraucht. Laubbäume sind als Sauerstoffspender hingegen unumstritten. Als hochstämmige Bäume kommen insbesondere in Betracht:

Ahorn, Feldahorn, (Rot)Dorn, Obstbäume, Zierkirsche/-apfel, Ebereschen oder auch eine Hainbuche. Dies sind im wesentlichen auch Bäume, die beim Anpflanzen auf kleinen Grundstücken keine Schwierigkeiten hinsichtlich des Nachbarrechtes erwarten lassen.

In Analogie zu dem oben Gesagten wird auch grundsätzlich festgesetzt, daß je angefangene 5 Stellplätze/Garagen ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen ist. Insbesondere bei der Anlage von Reihenhäusern und den dazugehörigen Garagenanlagen hat sich gezeigt, daß in den wenigsten Fällen ein Ausgleich für die Inanspruchnahme von Grund und Boden bzw. deren Versiegelung getroffen wird.

11. Öffentliche Grünflächen

Funktion und Umfang der öffentlichen Grünflächen sind im Grünordnungsplan näher beschrieben. Im folgenden wird nur auf die Berechnung der öffentlichen Kinderspielplatzflächen eingegangen:

33.863 qm Wohngebiet x GFZ 0,4 = 13.545 qm
 40.808 qm Wohngebiet x GFZ 0,8 = 32.646 qm

Gesamt 46.191 qm

Nettobedarf 46.191 qm x 0,02 = 923 qm
 Bruttobedarf 923 qm x 1,5 = 1.386 qm

Festsetzung 1.410 qm

12. Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Baugebietes erfolgt über die vorhandene verlängerte Siemensstraße (die teilweise noch verkehrsgerecht ausgebaut werden muß) bzw. teilweise über die Straße Im Kühlen Grunde. Die Siemensstraße erfüllt zwischen dem westlichen Stadtrandbereich in der Nähe der Hochhäuser und dem Beginn des Planungsgebietes keine Erschließungsfunktion. Zwar ist die Straße bereits ausgebaut, aufgrund der landschaftsplanerischen Bewertung soll in dem beschriebenen Bereich keine Bebauung erfolgen. Beide Haupterschließungsstraßen werden so geführt, daß sie kurz nach Eintritt in das Baugebiet aus den

ursprünglichen Trassen verschwenkt werden. Damit soll bereits im Bereich der Haupterschließungsstraßen erreicht werden, daß eine verkehrsberuhigende Wirkung eintritt. Unterstützt wird diese Wirkung dadurch, daß beide Straßen in einen Platz einmünden und von diesem in Winkelform abgeführt werden. Diese Plätze sollen neben der Funktion der Verkehrsverteilung (Erschließung der anschließenden Wohngebiete) auch die Möglichkeit zum Aufenthalt bieten. Hierzu sei auf die in der Anlage beigefügten Ausbauvorschläge verwiesen.

Von den Plätzen im Bereich der Haupterschließungsstraße gehen die Anliegerstraßen in die Wohnbereiche ab. Im nördlichen Bereich sind für die Anliegerstraßen Breiten von 8 m gewählt worden. Zur Betonung und rhythmischen Gliederung des Straßenraumes ist dieser durch platzartige Aufweitungen unterbrochen. Die Breite von 8 m ergibt sich daraus, daß durch die hohe Verdichtung mit einer GFZ von 0,8 und einer teilweise vorgeschriebenen geschlossenen Bauweise, mit einem erhöhten Wohnungsangebot zu rechnen ist. Das macht es erforderlich, im öffentlichen Straßenraum Stellplatzmöglichkeiten nachzuweisen. Um gleichwohl noch die Möglichkeit der Grüngestaltung beizubehalten, ist eine Breite von 8 m erforderlich. In den Platzausweitungen sollen teilweise Möglichkeiten zur Stellplatznutzung bzw. zum Aufenthalt gegeben werden.

Der südliche Bauabschnitt wird ebenfalls durch Planstraßen in einer Breite von 5,50 m bzw. 8 m erschlossen. Die Dimensionierung der Straßenbreite ergibt sich aus den gleichen Gründen, wie für den nördlichen Bauabschnitt. Besonders prägnant ist in diesem Bauabschnitt die öffentliche Verkehrsfläche, die in nordwest- bzw. südöstlicher Richtung verläuft. Neben der Erschließung der angrenzenden Grundstücke wird hiermit der Verbindungscharakter zwischen der nördlichen und der südlichen Grünfläche betont.

Im Bebauungsplangebiet ist die Errichtung von rund 262 Wohneinheiten möglich. Danach entfallen auf den nördlichen Bereich 83 Wohneinheiten und auf den südlichen Bereich 179 Wohneinheiten. Nach der EAE 85 sind je 3 bis 6 Wohneinheiten 1 Stellplatz im öffentlichen Straßenraum nachzuweisen. Daher wären für den Bebauungsplanabschnitt Nord 12 bis 25 Stellplätze, für den Bebauungsabschnitt Süd 20 bis 40 Stellplätze nachzuweisen.

Im Stellplatznachweis-Plan sind im öffentlichen Straßenraum für den nördlichen Bauabschnitt 50 und für den südlichen Bauabschnitt 70 öffentliche Stellplätze dargestellt. Bei der Darstellung handelt es sich um einen Prinzip-Funktionsplan, der lediglich zeigen soll, daß aufgrund der gewählten Straßenbreiten und Platzgrößen ausreichende Stellplätze untergebracht werden können. Dabei geht es nicht um die detailgetreue Ausgestaltung des Straßenraumes. Festzuhalten bleibt, daß aufgrund der gewählten Trassenbreiten für die öffentlichen Verkehrsflächen, genügend öffentliche Stellplätze nachgewiesen werden können; selbst wenn in dem ein oder anderen Fall noch Stellplätze für Zufahrten verlorengehen.

Aufgrund der Planung wird der vorhandene Wirtschaftsweg Siemensstraße/Im Kühlen Grunde teilweise aufgehoben. Die Neuanlage außerhalb des B-Plangebietes (südlich des festgesetzten Waldes, auf städtischer Fläche) ist daher erforderlich.

Eine Beeinträchtigung des bestehenden Baugebietes "Im Kühlen Grunde" durch zusätzlichen KFZ-Verkehr wird nicht befürchtet. Durch die derzeitige Verkehrsbelastung ist auf der Straße Im Kühlen Grunde von einer Lärmemission von 55/44 dB(A) tags/nachts auszugehen. Zur Zeit wird im Rat der Stadt Neustadt a. Rhge. die Einführung von Tempo 30-Zonen diskutiert. Danach ist u.a. auch in dem Bereich Im Kühlen Grunde vorgesehen, Maßnahmen zu ergreifen, die die Verlangsamung des Autoverkehrs und damit eine Erhöhung der Verkehrssicherheit ermöglichen.

Durch die vorgesehene Einführung einer Tempo-30-Zone würden sich die Emissionen auf der Straße Im Kühlen Grunde erheblich reduzieren, selbst wenn die im Bebauungsplangebiet Nr. 155 prognostizierten 1.200 Kfz/24 Std. zusätzlich über diese Trasse abfließen. In Anlehnung an die Berechnungen der DIN 18005 werden bei einer Gesamtbelastung von 2.700 Kfz/24 Std. und einer Verkehrsbeschränkung auf 30 km/h 46/40 dB(A) tags/nachts erwartet. Dies liegt deutlich unter den Orientierungswerten der DIN 18005 von 55/45 dB(A) tags/nachts. Dies allein unter der Annahme, daß der gesamte Verkehr über die nördliche Anbindung abgeführt wird. Unter Einbeziehung der südlichen Anbindung ergeben sich noch günstigere Werte, auf deren Nachrechnung an dieser Stelle verzichtet wird, da die vorgenannten Werte schon unproblematisch sind.

Des weiteren muß darauf hingewiesen werden, daß der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4 "Am Hüttenplatz" bereits eine Trassenfläche von rd. 15 m für das bestehende Baugebiet festsetzt und somit der Straße Im Kühlen Grunde eine Haupterschließungsfunktion zuweist. Insofern nimmt das geplante Baugebiet die vorhandenen Strukturen (was sich auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung bezieht) auf und entwickelt diese organisch weiter. Die Planung der weiteren Siedlung in diesem Raum ist insofern als nicht völlig aus dem Rahmen fallend anzusehen, in dem möglicherweise durch ungewöhnliche Vorhaben von ausschließlicher überörtlicher Bedeutung mit erheblichem Verkehrsaufkommen zu rechnen ist.

13. Technische Erschließung

Die Hauptsammler für die Schmutzwasser- bzw. Regenwasserkanalisation sind neu zu bauen. Die Energieversorgung des gesamten Planbereiches erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Elt- und Gasnetz. Die ordnungsgemäße Versorgung mit Trink- und Löschwasser wird durch den Anschluß an die öffentliche Trinkwasserleitung sichergestellt.

Auf den alten Wegetrassen sind zur Zeit zwei Leitungen vorhanden: Im Bereich der Wirtschaftswege Siemensstraße - Im Kühlen Grunde befindet sich ein 20 kV-Erdkabel, das der elektrischen Versorgung der Ortschaften Mardorf, Schneeren und Eilvese dient und ein Fernmeldekabel für Netzschutzzwecke. Im Zuge der Neubebauung müssen diese Kabel in die neuen Trassen verlegt werden.

Im Bereich des Wanderweges und des Wirtschaftsweges Im Kühlen Grunde verläuft eine Gas-Mitteldruckleitung. Diese Leitung wird nicht angetastet, sondern durch Ausweisung als öffentliche Grünfläche in diesem Gebiet von einer Überbauung freigehalten.

Ein Teil des ökologischen Gesamtkonzeptes ist der schonende Umgang mit den Ressourcen Boden und Wasser. Dem Element Wasser kommt in der Planung eine zentrale Rolle zu, weil die Rücksichtnahme auf grundwassernahe, ökologisch sensible Biotoptypen dazu geführt hat, die Siedlungskörper dorthin zu legen, wo eine Bebauung diese nicht beeinträchtigt. Die geplante Umlegung des Vorfluters "Siemensstraße" und die Anlage von zwei Feuchtbiotopen unterstreichen das Bemühen, den Eingriff in Natur und Landschaft so weit wie möglich zu harmonisieren.

14. Kostenschätzung (in TSD DM)

Maßnahme	Kosten	Beiträge	Stadt- anteil %	Kanal- haush.	nicht umlage- fähig
Verkehrserschließung	3.365	2.835	315	-	215
Fußwege	25	-	-	-	25
RW-Kanal	460	210	-	250	-
SW-Kanal	1.000	710	-	290	-
Vorflut	370	-	-	-	370
Spielplätze	100	-	-	-	100
Grünanlage	12	-	-	-	12
Ausgleichsfläche	60	-	-	-	60
Gesamt	5.392	3.755	315	540	782

Die Verteilung der Kosten ergibt sich aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen. Folgende Kosten sind nicht umlagefähig:

- 1. Verkehrserschließung 200 TSD DM
Die Siemensstraße und das Verbindungsstück zwischen den beiden Bauabschnitten sind voraussichtlich nicht abrechenbar, da sie nicht anbaufähig sind, ein Wirtschaftsweg (vgl. lfd. Nr. 12) ist zu verlegen.

- 2. Fußwege 25 TSD DM
Die Fußwege im Gebiet sind nach BauGB nicht auf die Anlieger umzulegen, da die eindeutige Zuordnung des wirtschaftlichen Vorteils fehlt.
- 3. Spielplätze 100 TSD DM
Die Anlage der Spielplätze ist eine Pflichtaufgabe nach Nds. SpG. Gleichwohl gibt es weder nach diesem Gesetz noch nach dem BauGB die Möglichkeit der Umlage.
- 4. Grünanlage 12 TSD DM
Hierbei handelt es sich um die Gestaltung des Einfahrtbereiches am nördlichen Baugebiet.
- 5. Ausgleichsfläche 60 TSD DM
Diese Flächen sind notwendig, um einen Ausgleich für die Versiegelung von Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzgesetzes herzustellen. Die Gesamtfläche beträgt 4,3 ha.
 - a) Anpflanzung von Feldgehölzen 6000 qm
Hierfür entstehen Kosten in Höhe von ca. 15 TSD DM, da die Anpflanzung im Rahmen der städtischen Forstbewirtschaftung vorgenommen wird.
 - b) Anpflanzung von Solitäräumen 400 qm
Die Kosten für diese Maßnahme belaufen sich auf ca. 30 TSD DM, bei 2-jähriger Anpflanzgarantie.
 - c) Anlage einer Mähwiese/-weide 35 000 qm
Der Großteil dieser Flächen ist bereits vorhanden.
 - d) Feuchtbiotope 3 300 qm
Die Anlage der Feuchtbiotope beläuft sich auf 205 TSD DM. Diese Maßnahme wird zu 50 % bezuschußt, ist bereits im Haushalt 1992 enthalten und wird zur Zeit realisiert; die Kosten werden daher nicht aufgeführt.
 - e) Wegebau 1 500 qm
Durch den Wegebau werden die einzelnen Bauabschnitte und Grünbereiche untereinander verbunden. Die Kosten belaufen sich auf ca. 30 TSD DM.
 - f) Wald 5 000 qm
Die Waldflächen sind vorhanden.
- 6. Vorflut 370 TSD DM
Die Planung erfordert die Verlegung der Grabens Siemensstraße. Neben der Entwässerung des süd-westlichen Stadtgebietes dient er auch der Entwässerung des neuen Baugebietes und als belebendes Element der Grünzone zwischen den Bauabschnitten.

Da die Stadt über Grundstücksfläche im Baugebiet verfügt, werden die nicht umlagefähigen Kosten z. T. über Grundstückserlöse gedeckt.

Folgekosten der Ausgleichsmaßnahmen

- a) Mähwiese/-weide 8 000 DM/a
Sofern diese Flächen nicht ganz oder teilweise von Landwirten bewirtschaftet werden, ist mit den o. g. Kosten zu rechnen.
- b) Feldgehölze 10.000 DM
Die Feldgehölze müssen nach Ablauf der Anpflanzgarantie im 3. und 4. Jahr zurückgeschnitten werden, sofern die Maßnahme vergeben wird. Die Kosten belaufen sich auf 5000 DM/a. Danach bleiben die Flächen der natürlichen Sukzession überlassen.
- c) Wald
Für die Waldfläche entstehen keine Pflegekosten, da diese ebenfalls der Sukzession überlassen bleiben.

Weitere Folgekosten

Kindergarten 1,5 Mill DM

15. Wirtschaftlichkeit - Gliederung der Flächen

Bruttowohnbauland	15,0 ha	100 %
Nettowohnbauland	7,6 ha	48 %
WR I 2,5 ha	16,7 %	
WR II 2,0 ha	13,3 %	
WA I 0,8 ha	5,3 %	
WA II 2,0 ha	13,3 %	
Verkehrsfläche	1,9 ha	13 %
Versorgungsanlagen	-	-
Grünfläche	5,5 ha	37 %
Flächen für den Gemeinbedarf	0,3 ha	2 %
Anzahl der Baugrundstücke:		
Einfamilienhäuser	ca. 46	
Hausgruppen	ca. 68	
Mehrfamilienhäuser	ca. 21	
Anzahl der Wohneinheiten:	ca. 263	

16. Bodenbelastung

Aufgrund der Nähe des Hüttengeländes wurde befürchtet, daß die ehemals industrielle Nutzung auch Auswirkungen auf die geplante Wohnbebauung haben könnte. Ein Gutachten des TÜV hat dies widerlegt und kommt zu folgendem Schluß:

"Die Ergebnisse der Luftbildauswertung sowie die Untersuchungsergebnisse der Bodenproben ergeben keinen Handlungsbedarf hinsichtlich möglicher Nutzungseinschränkungen für den Bereich des Flächennutzungsplanes Nr. 30 "Hinter der Hütte".

Aus den Ergebnissen der Untersuchung von 3 Grundwasserproben im Plangebiet, welches im Grundwasserabstrom des ehemaligen Hüttengeländes liegt, ergeben sich geringfügige Einflüsse auf das Grundwasser, die möglicherweise im Zusammenhang mit dem benachbarten ehemaligen Hüttengelände stehen können. Die ermittelten Auswirkungen sind in ihrem Betrag aber nicht als relevant zu bezeichnen und stehen der geplanten Folgenutzung nicht entgegen. Ein weiterer Untersuchungsbedarf läßt sich aus den vorliegenden Ergebnissen nicht ableiten.

Sollten auf dem benachbarten ehemaligen Hüttengelände durchgeführte Untersuchungen einen neueren Sachstand hinsichtlich des möglichen Schadstoffinventars und seiner Verteilung ergeben, so wird eine ergänzende Untersuchung dieser Auffälligkeiten in den jetzt bereits untersuchten Grundwassermeßstellen empfohlen."

17. Immissionskonflikte

Es ist nicht beabsichtigt, den vorhandenen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb planerisch zu sichern. Langfristiges Ziel der Stadt Neustadt a. Rbge. ist es, den in Frage stehenden Bereich als Wohnbauland auszuweisen. Solange absehbar ist, daß der Nebenerwerbslandwirt seinen Betrieb weiterführen will, wird der aus der Bauleitplanung zu entwickelnde Bebauungsplan an diesem Standort nicht vollzogen. Da die Wohnbauflächen so ausgewiesen sind, daß die Erschließung des Baugebietes in zwei Teilabschnitten möglich ist, würde dann nur ein Teilabschnitt realisiert werden können; dann ist mit landwirtschaftlichen Immissionskonflikten nicht zu rechnen. Der Landwirt hat jedoch erklärt, die Pensionstierhaltung einzustellen, sobald die planerische Umwidmung zu Wohnbauland erfolgt ist.

18. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Zur Realisierung des Bebauungsplanes ist eine Umlegung erforderlich.

19. Planungskosten

Die Planungskosten für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden durch die Personalkosten des Stadtplanungsamtes gedeckt. Eine Vergabe der Planung an ein entsprechendes Planungsbüro würde auf der Grundlage der HOAI (1991), Schwierigkeitsstufe IV, im Grundleistungsbereich folgende Ausgabe erfordern:

Bebauungsplanung:	DM 97.000,--
Grünordnungsplan:	DM 17.000,--
Gesamt:	DM 114.000,--

Stadtplanungsamt
i.A.

Dubberke
(61Du296.Beg)

Wille

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 2. September 1993 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 155 "In den Parkwiesen" der Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, vom 25. Mai 1993 bis einschließlich 25. Juni 1993 öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den 01.10.1993

STADT NEUSTADT A. RBGE.


Bürgermeister

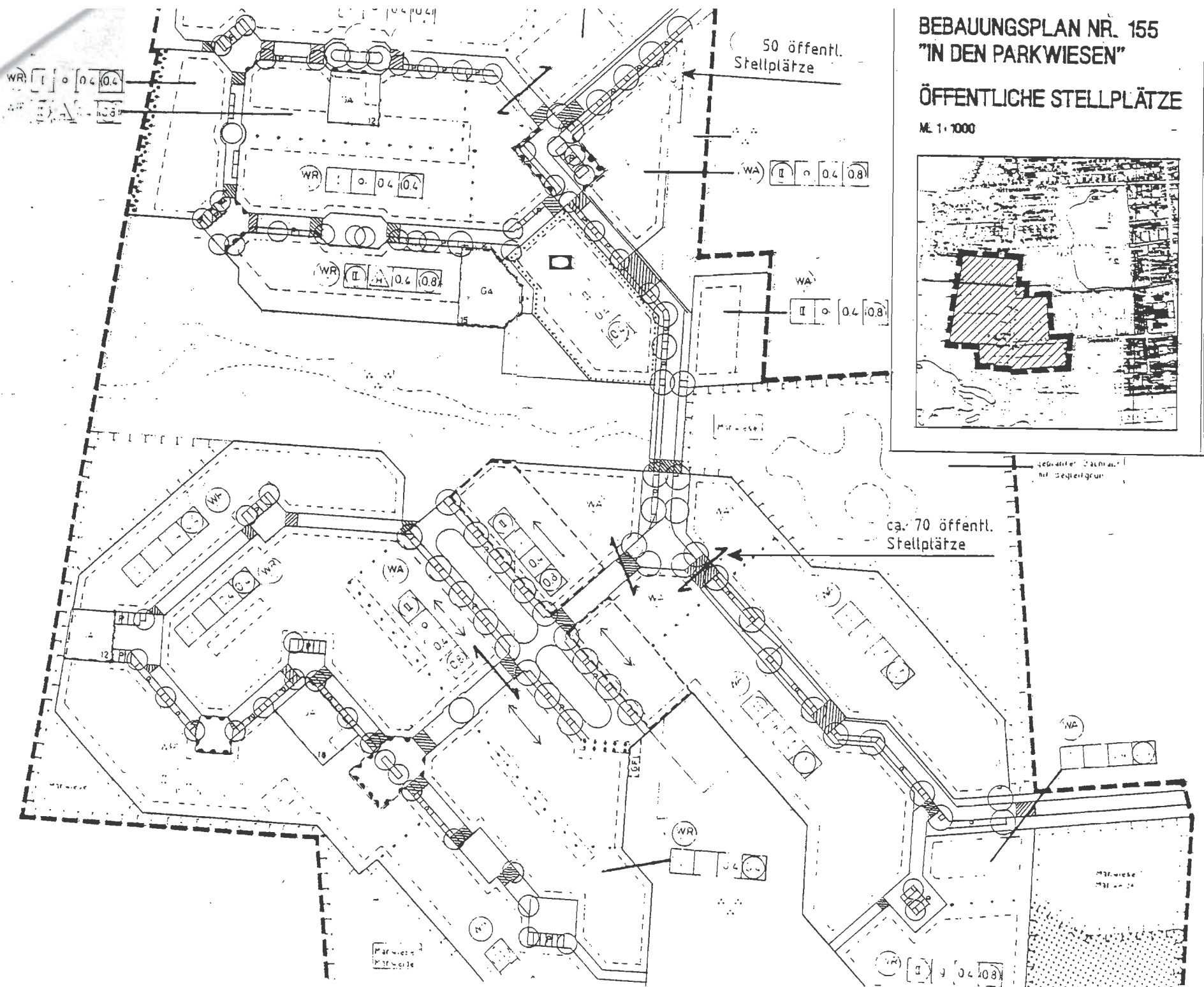
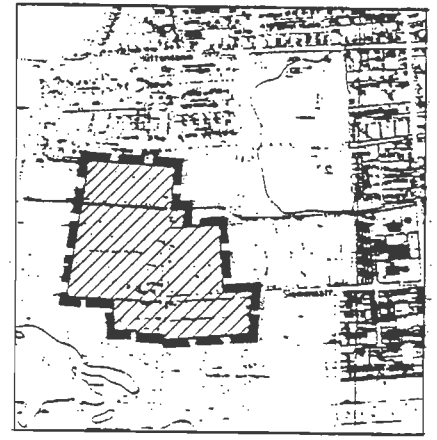
L.S.


Staddirektor

BEBAUUNGSPLAN NR. 155
"IN DEN PARKWIESEN"

ÖFFENTLICHE STELLPLÄTZE

M. 1:1000



50 öffentl. Stellplätze

ca. 70 öffentl. Stellplätze

geplanter Bahnlauf mit Begleitgrün

WR I 0.4 0.4
WR II 0.4 0.4

WR I 0.4 0.4

WR II 0.4 0.8

WA I 0.4 0.8

WA II 0.4 0.8

Pflanzfläche

WR II 0.4 0.8