



Begründung

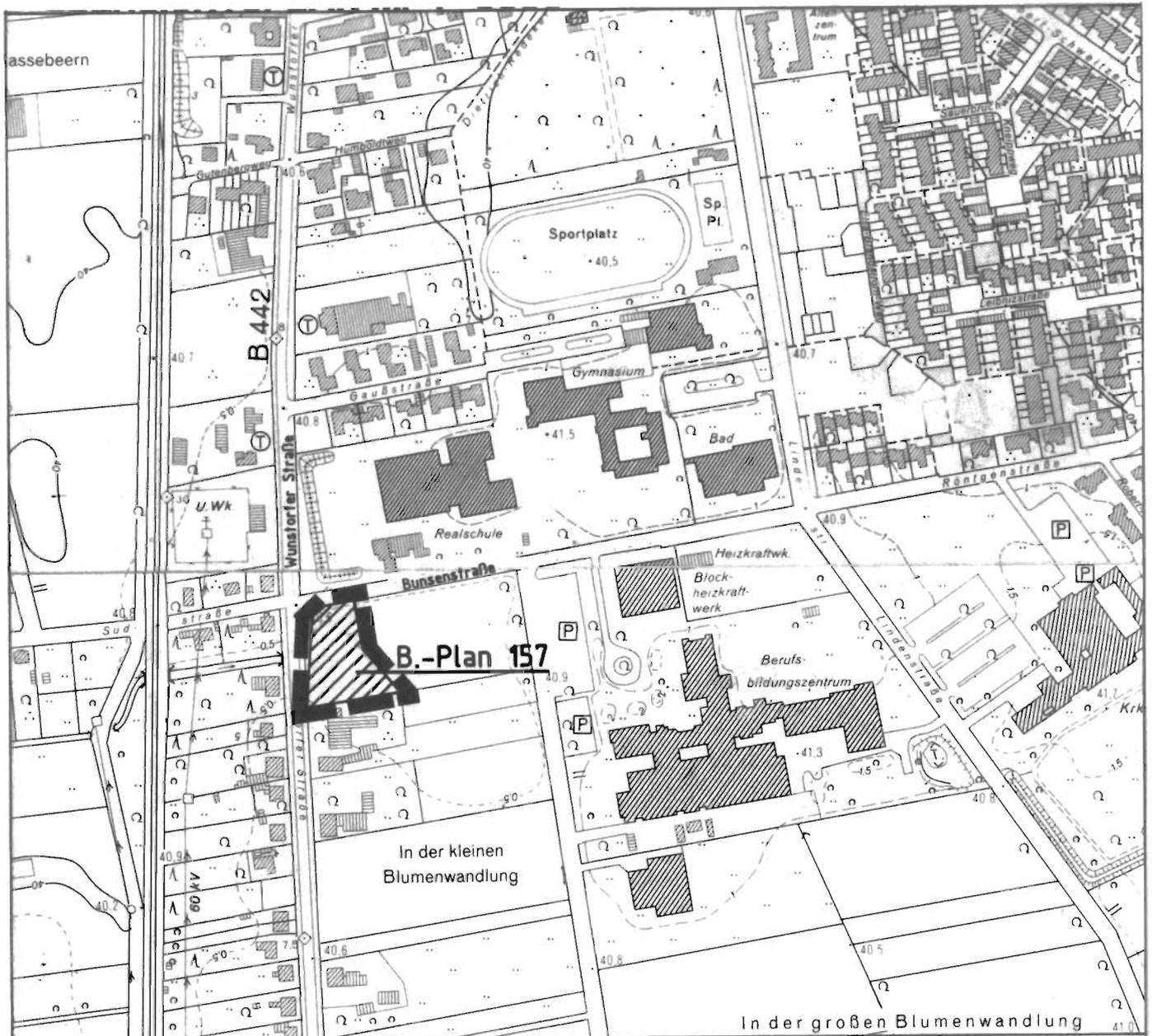
Bebauungsplan Nr. 157, "Wunstorfer-/Bunsenstraße" der Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt

Verfahrensstand: Satzungsbeschluß

Der Bebauungsplan dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfes gemäß § 1 Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Stadtrandbereich der Kernstadt Neustadt a. Rbge. Es wird begrenzt im Norden durch die Bunsenstraße, im Osten durch eine unbebaute Freifläche, im Süden durch einen landwirtschaftlichen Zuerwerbsbetrieb und im Westen durch die Wunstorfer Straße.



2. Erforderlichkeit, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Neustadt a. Rbge. ist gefordert, die 1990/95 noch relativ günstigen Randbedingungen für eine qualitative und quantitative Stadtentwicklung zu nutzen. Sie verfolgt dabei das Ziel, den langsamen Bevölkerungsrückgang in der Stadt, der möglicherweise auch aus einem zu geringen und zu wenig attraktiven Wohnbauflächenangebot herrührt, aufzufangen. Dies zeigt sich deutlich in der Tatsache, daß die Bevölkerungszahl seit 1988 wieder zunimmt. Die Zunahme resultiert ausschließlich aus einer positiven Wanderungsbilanz. Gleichzeitig darf jedoch nicht verkannt werden, daß durch eine Zunahme aus der angestammten Neustädter Bevölkerung heraus, eine erhebliche Wohnbauflächennachfrage bewirkt wird. Um dieser Nachfrage gerecht zu werden, hat die Stadt Neustadt a. Rbge. durch Aufstellung verschiedener Bebauungspläne - insbesondere im Raum Ahnsförth - Wohnbauflächen geschaffen. Dabei wurde darauf geachtet, für die verschiedensten Wohnbauformen Baumöglichkeiten zuzulassen. Unmittelbar nach dem Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit hat in den verschiedenen Baugebieten eine rege Bautätigkeit begonnen, so daß zur Zeit keine freien Baugrundstücke mehr zur Verfügung stehen.

Im Hinblick auf die wesentlichen Grundsätze der Bauleitplanung, nach dem die Bauleitpläne eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodenordnung gewährleisten sollen, und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen zu berücksichtigen sind, ist es auch insbesondere eine Aufgabe der öffentlichen Hand, für diejenigen Bevölkerungsgruppen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, die sich am freien Markt nur schwer oder gar nicht um Wohnraum bemühen können. Daher hat die Stadt Neustadt a. Rbge. ein Konzept beschlossen, daß die Errichtung von Schlichtwohnungen für verschiedene Unterkunftszwecke, einschließlich Vermeidung von Obdachlosigkeit auf Dauer, beinhaltet. Danach sind sowohl in den Neubaugebieten im Bereich Ahnsförth als auch im übrigen Stadtbereich Grundstücke reserviert worden, die eine zweckentsprechende Bebauung ermöglichen. Nach wie vor reichen diese Grundstücke jedoch nicht aus, den Wohnbedarf der besonderen Personengruppen zu befriedigen. Daher ist beabsichtigt, das im städtischen Besitz befindliche Grundstück südlich der Bunsenstraße in Teilen einer Wohnbebauung zuzuführen, da dies Grundstück sofort verfügbar ist.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt in dem Planbereich einen öffentlichen Parkplatz dar. Dieser Parkplatz sollte ursprünglich den Parkplatzbedarf der schulischen und sportlichen Einrichtungen abdecken. Zwischenzeitlich wurden diese Parkplätze an anderer Stelle, weiter östlich und näher zur Sporthalle und dem Berufsbildungszentrum gebaut. Weitere Vorhalteflächen für entsprechenden Parkplatzbedarf werden daher nicht mehr benötigt.

Da dieser Bebauungsplan im Rahmen der Bestimmungen des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes aufgestellt wird ist beabsichtigt, parallel zum Bebauungsplan kein Änderungsverfahren des Flächennut-

zungsplanes durchzuführen, sondern den Flächennutzungsplan nach Genehmigung des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung anzupassen.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das als Baulücke anzusprechende Plangebiet befindet sich in einer heterogenen Bebauung. Nördlich des Bebauungsplangebietes befinden sich das Umspannwerk sowie die Realschule mit weitläufigem Schulgelände und entsprechenden Gebäuden. Im Osten befindet sich im Anschluß an eine freie Fläche eine Sporthalle sowie das Berufsbildungszentrum mit einem großen Parkplatz, der intensiv genutzt wird. Südlich des Bebauungsplangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Zuerwerbsbetrieb, der in Teilen mit Viehhaltung belegt ist. Westlich der Wunstorfer Straße (B 442) befindet sich überwiegend eine Wohnbebauung, die zum Teil aus ehemals landwirtschaftlichen Nebenerwerbssiedlungen entstanden ist. Aufgrund dieser "Gemengelage" läßt sich die "Baulücke" im Bezug auf den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nicht eindeutig einer Gebietskategorie der Baunutzungsverordnung zuordnen. Aufgrund der vorgefundenen Situation ist es im Hinblick auf eine Konkretisierung der Nutzungsmöglichkeiten daher zweckmäßig, diesen Bereich als Mischgebiet festzusetzen. Zwar soll in der Regel ein Mischgebiet nur für bebaute Bereiche in Betracht kommen, aufgrund der speziellen örtlichen Gegebenheiten und im Hinblick auf mögliche weitere planerische Entwicklungen in südliche Richtung (Einbeziehung des landwirtschaftlichen Zuerwerbsbetriebes bzw. der weiteren Baulichkeiten) ist die Festsetzung als Mischgebiet an diesem Standort erforderlich.

Entsprechend der vorhandenen Umgebungsbebauung und den dominanten öffentlichen Gebäuden (Realschule, Berufsbildungszentrum, in weiterer Entfernung Krankenhaus), werden zwei Vollgeschosse als zulässig festgesetzt. Damit einher geht die entsprechende Festsetzung der GRZ von 0,4 bzw. der GFZ von 0,8.

5. Planungen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Durch die Erschließung und Bebauung des Gebietes, werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wiesenbereiche in Anspruch genommen und versiegelt. Daher ist es erforderlich, neben den Bauflächen auch solch Flächen festzusetzen, die nicht versiegelt werden dürfen. Am westlichen Rand des Plangebietes wird ein 5 m breiter Streifen festgesetzt, auf dem heimische Bäume, Hecken und/oder Gehölze anzupflanzen sind. Das gleiche gilt für einen Streifen im südlichen Planbereich. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, daß eine Fläche von ca. 300 qm als Kinderspielplatz festgesetzt ist. Des weiteren darf der Leitungsschutzstreifen, der sich jeweils 5 m rechts und links der durch das Plangebiet verlaufenden Gasleitung erstreckt, nicht überbaut und versiegelt werden.

6. Kinderspielplatz

Der erforderliche Kinderspielplatz wird innerhalb der Bauflächen nachgewiesen. Die festgesetzte Mischgebietsfläche hat einen Größenumfang von 0,42 ha. Das erfordert bei einer GFZ von 0,8 einen Kinderspielplatz in der Größe von ca. 100 qm. Festgesetzt wurden rund 300 qm.

7. Erschließung

Die Erschließung der Bauflächen erfolgt über die Bunsenstraße. Dort befindet sich auch in der Nähe (Sporthalle) eine öffentliche Bushaltestelle.

Die Bauflächen sind an das vorhandene Regen- und Schmutzwasserkanalnetz der Stadt Neustadt a. Rbge. angeschlossen. Der Anschluß an die Wasser-, Elektrizitäts-, Gas- und Telefonversorgung ist vorhanden und kann bei Neubauten erweitert werden.

Die durch das Plangebiet verlaufende Gasfernleitung wurde entsprechend festgesetzt und in ihrer Leitungsführung gesichert.

8. Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich an der B 442. Aufgrund der derzeitigen Belastungen ist mit einer Lärmbelastung der Bauflächen von 65 dB(A) tags/57 dB(A) nachts zu rechnen. Im Mischgebiet gilt ein zulässiger Schallpegel von 60/45 dB(A) tags/nachts. Insofern werden die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten. Hierbei ist jedoch zu beachten, daß nach der DIN 18005 die Lärmwerte in der Nähe von Verkehrswegen aufgrund der spezifischen Geräuschquelle um 10 dB(A) überschritten werden dürfen. Des weiteren ist zu berücksichtigen, daß ein optimaler Schutz des geplanten Baugebietes nur durch städtebaulich unzweckmäßige Lösungen möglich ist (Lärmschutzwand usw.) Gleichzeitig muß berücksichtigt werden, daß die Stadt Neustadt a. Rbge. durch Einleitung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 40 bekundet hat, die B 442 auf die Westseite der Bahn zu verlegen. Damit einher geht eine prognostizierte Verkehrsbelastung, die Emissionen von 58/50 dB(A) tags/nachts verursacht. Diese Immissionen werden durch die normalen schalltechnischen Anforderungen an Bauteile gemindert.

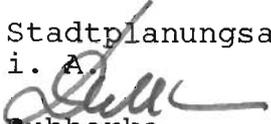
Auf Anregung der Landwirtschaftskammer wurde an der Südgrenze des Plangebietes ein Pflanzstreifen festgesetzt.

9. Kostenschätzung

Für die Erschließung des Grundstückes sind keine weiteren öffentlichen Erschließungsanlagen erforderlich. Bei einer Bebauung des Grundstückes sind jedoch Regenwasserbeiträge in der Höhe von 12.000,-- DM und Schmutzwasserbeiträge in der Höhe von 50.000,-- DM zu entrichten.

Die Planungskosten für diesen Bebauungsplan sind entsprechend der HOAI mit 5.000,-- DM anzusetzen.

Aufgestellt: 06.04.93

Stadtplanungsamt
i. A.

Dubberke

(61DU141.BEG/W)

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 03.06.1993 als Begründung gem. §9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 157 "Wunstorfer-/ Bunsenstraße" der Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, vom 15.02.1993 bis einschließlich 01.03.1993 öffentlich ausgelegen.

Neustadt, den 07.06.1993

STADT NEUSTADT A. RBGE.


Bürgermeister




Stadtdirektor o.V.