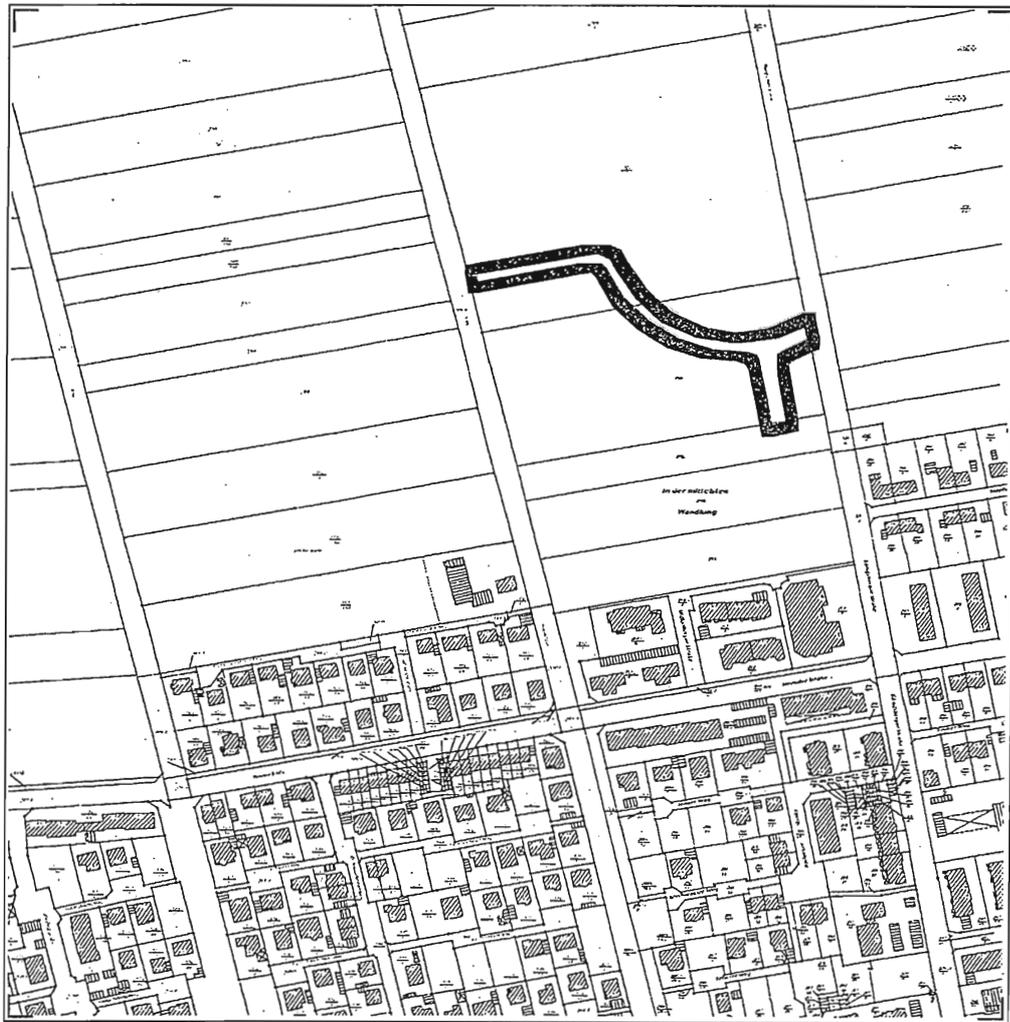


Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 159 A3 / D3

„Erschließungsstraße“
der Stadt Neustadt a. Rbge.



Übersichtskarte zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 159 A3/D3

„Erschließungsstraße“ der Stadt Neustadt a. Rbge.

1. Grundlagen

Ablauf der Planung

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 159 A3/D3 „Erschließungsstraße“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 159 A3/D3 „Erschließungsstraße“ umfasst Teilflächen der Flurstücke 221/1 und 216, Flur 2, Gemarkung Neustadt, alle westlich der B 442 gelegen.

Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, BGBl. 1998 I S. 137)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
4. Niedersächsische Bauordnung (BauGB) in der Neufassung vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. S.199) zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.10.1997 (Nds. GVBl. S. 422)

Als Kartengrundlage dient eine amtliche Planunterlage (ALK) im Maßstab 1:1000

Bestehende Planungen

Im RROP ist die Stadt Neustadt a. Rbge. als Mittelzentrum mit dem Schwerpunkt Wohnen ausgewiesen.

Im Entwurf zum Flächennutzungsplan 2000 wird die Fläche des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche und als öffentliche Grünfläche dargestellt.

Im Erläuterungsbericht wird ausgeführt, daß der regionale Wohnflächenbedarf im Gesamtbereich der Stadtteilentwicklung "Nord-West" realisiert werden soll.

In der Rahmenplanung 1997 / Stadtentwicklung Nord-West der Stadt Neustadt a. Rbge. sind die Flächen im Gebiet dieses Bebauungsplanes als Verkehrsflächen dargestellt. Diese sind eingebunden in das Gesamtkonzept.

Anlaß der Planung

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes liegt nördlich der „Memeler Straße“ zwischen den Wegen „Kleiner Tösel“ im Westen und der „Königsberger Straße“ im Osten und umfasst eine Fläche von ca. 0,37 ha.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. will mit diesem Bebauungsplan diesen Bereich auf der Basis der Stadtentwicklungsplanung und der Flächennutzungsplanung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuführen.

Insbesondere ist vor dem Hintergrund des z.Zt. bestehenden Baulandmangels und dem damit verbundenen Wohnraumbedarf in Zusammenhang mit den im Bebauungsplan Nr. 159 E1/E2 (in

Aufstellung) ausgewiesenen Bauflächen beabsichtigt, die öffentliche Erschließung für das westlich angrenzende Gebiet zu sichern und bauleitplanerisch verbindlich festzusetzen.

Die Untersuchungen zum Wohnbedarf im Rahmen der Neufassung des Flächennutzungsplanes haben ergeben, daß in den nächsten 10-15 Jahren in der Kernstadt ca. 2000 WE gebaut werden müssen, um den bestehenden und künftigen Bedarf zu befriedigen. Im Nordwesten der Kernstadt, also auch in dem Gebiet der Stadtentwicklung Nord-West, sollen hiervon ca. 1300 WE entstehen, da dieser Bereich bereits eine ausgezeichnete Anbindung an das überörtliche Straßennetz (B 442 und B 6) hat.

2. Aufgabe des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll als verbindlicher Bauleitplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Geltungsbereich des westlich angrenzenden Bebauungsplan-Gebietes im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Es wird gemäß dem RROP das Ziel der Stärkung des Wohnstandorts Neustadt a. Rbge. und in der Folge auch die Verbesserung der Nahversorgung verfolgt.

Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden.

Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

3. Städtebauliches Konzept

Dieser Bebauungsplan setzt die Zielsetzungen der Stadtentwicklung Nord-West und die Flächennutzungsplanung in verbindliche Bauleitplanung um. Für das Plangebiet dieses Bebauungsplanes wird eine zeitnahe Umsetzung angestrebt.

Der Bebauungsplan setzt ausschließlich öffentliche Verkehrsflächen zur Erschließung der weiter westlich gelegenen Bauflächen fest.

Die Anbindung an bestehende öffentliche Verkehrsflächen erfolgt über die Nienburger Straße (B 442) bzw. die Königsberger Straße.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Verkehrsflächen und Erschließung

Der Bebauungsplan setzt öffentliche Verkehrsflächen fest, die eine entsprechend dem Konzept der Rahmenplanung von Süden über eine Ringerschließung nach Westen geführte Straßenführung ermöglichen.

Die Erschließungsstraße im Bereich des westlichen Ringes wird mit einer Straßenbreite von 13,25 m festgesetzt (Planstraße E), die weiter westlich verlaufende Verkehrsfläche entspricht in ihrer Gesamtbreite von 11,25 m der Planstraße A, die im angrenzenden Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 159 E1/E2 auch als Planstraße A fortgesetzt wird.

Im neuen Verlauf der Königsberger Straße von Süden her wird die Planstraße B mit einer Gesamtbreite von 16 m an den Erschließungsring herangeführt.

Die festgesetzten Verkehrsflächen der Planstraßen A, B und E sind Teil der im Gesamtkonzept der Rahmenplanung vorgesehenen großräumigen „Ring“-Erschließung.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, dass entlang der Planstraßen E und B an den Fahrbahnrändern im Wechsel ein- (E) bzw. beidseitig (B) Parkplätze und beidseitig anzupflanzende Bäume in lockerer Folge einen über das Plangebiet hinaus bedeutsamen Erschließungscharakter bewirken. Der Ausbau des gesamten geplanten Straßenprofils (einschließlich der Parkstreifen, beidseitiger Fußwege und Baumpflanzungen) erfolgt im Rahmen folgender Planungen, in welchen die bauliche Nutzung der angrenzenden Flächen festgesetzt werden (§. Anhang zu den Straßenprofilen).

Alle Fahrbahnbreiten sind so gewählt, daß die auf diesen Verkehrsflächen zu erwartenden Begegnungsfälle möglich sind.

Die Verkehrsflächen sind so dimensioniert, dass ausreichende und geeignete Trassenbreiten für die notwendigen Leitungsführungen zur Verfügung stehen.

Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Entlang der Planstraßen A, B und E werden anzupflanzende Bäume im Rahmen der Textlichen Festsetzungen in ihrer Anzahl festgesetzt. Diese Baumpflanzungen sollen eine Begrünung des Straßenraumes bewirken. Der Endausbau der Straßen und damit auch die genauen Standorte der Baumpflanzungen dieses Plangebietes kann erst im Rahmen weiterer Planungsverfahren in Zusammenhang mit der Überplanung angrenzender Bauflächen erfolgen.

Die Flächen des Plangebietes werden in Art und Maß der Nutzung gegenüber dem vorherigen Zustand verändert.

Diese Veränderung stellt im Sinne des Naturschutzrechtes (s. § 8 BNatG) einen Eingriff dar, der eine Bilanzierung erforderlich macht (§8a BNatG).

Bilanzierung

Ökol. Wert Bestand	7.860 Wertpunkte
Ökol. Wert Planung	5.448 Wertpunkte
Differenz	-2.412 Wertpunkte

In den Textlichen Festsetzungen § 1 wird der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft festgesetzt, soweit er nicht innerhalb des Baugebietes erfolgen kann. Durch Vertrag wird gesichert, daß die Kompensationsmaßnahmen gemäß der Eingriffsbeurteilung zu diesem Bebauungsplan (Anlage) im erforderlichen Umfang auf der dort genannten Fläche vorgenommen wird.

Zur näheren Begründung wird auf die Anlage zur Eingriffsregelung verwiesen.

Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Für das Plangebiet ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich, da die Punktzahlen nicht erreicht werden.

5. Städtebauliche Werte

Der Bebauungsplan Nr. 159 A3/D3 umfaßt eine Fläche von ca.

3.734 qm
(entspr. 0,37 ha)

Davon entfallen auf:

öffentliche Verkehrsflächen

3.734 qm

Summe öffentlicher Flächen:

3.734 qm

6. Durchführung des Bebauungsplanes

Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist ein Umlegungsverfahren nach § 45 BauGB nicht erforderlich.

Ver- und Entsorgung

Zuständig für die Versorgung des Gebietes Nordwest der Kernstadt mit Gas, Wasser und Elektrizität sind die Stadtwerke Neustadt a. Rbge.

Kosten

Für die Durchführung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten, weil ein Erschließungsvertrag mit der GEG (Grundstücksentwicklungsgesellschaft Neustadt a. Rbge. mbH) abgeschlossen wird. Die GEG trägt auch die Planungskosten.

Anlage:

Eingriffsregelung im Sinne des NNatG einschl. ökologischer Bilanzierung v. 24.03.2004

Ausgearbeitet durch:

pgs ARCHITEKTUR & STADTPLANUNG

im Auftrage von:

GEG Neustadt mbH

Hannover, den 13/07/2004


.....

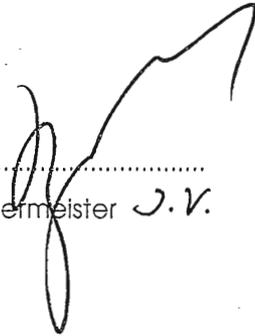
pgs ARCHITEKTUR & STADTPLANUNG, D. Eilbel

Diese Begründung nebst Anlage hat zusammen mit dem Bebauungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge., Nr. 159 A3/D3 „Erschließungsstraße“ vom 26.04.2004 bis zum 26.05.2004 einschließlich öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 28.06.2004 als Begründung im Sinne von § 9 (8) BauGB beschlossen.

Stadt Neustadt a. Rbge.
(Siegel)



Neustadt a. Rbge., den 29. Juli 2004
.....


.....
Bürgermeister J.V.