

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 38 für den Bereich Hof "Auf den Pöten"

Allgemeines

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile steht kein Bauland mehr zur Deckung des Wohnungsbedarfs zur Verfügung. Aus diesem Grunde hatte der Rat der Stadt bereits am 30. 4. 1969 beschlossen, das hier ausgewiesene Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO der Bebauung zuzuführen.

Das vom Bebauungsplan ausgewiesene Gebiet besitzt eine Gesamtgröße von ca. 12,16 ha. Es ist dem Unterzentrum Hof Teller/Hof "Auf den Pöten" nach dem "Entwicklungsplan für die Schwerpunktbildung im Stadtgebiet Neziges" in Bezug auf die Nahversorgung zugeordnet. Ziel der Bebauung war das Bestreben, das in der Lage bevorzugte Gebiet am Rande des Stadtkerns mit den guten Verbindungen zu den mittleren und oberen Versorgungszentren und mit dem hohen Erholungs- und Freizeitwert des angrenzenden Raumes mit einer relativ dichten Bebauung zu versehen, ohne den Charakter der umgebenden reizvollen Landschaft zu beeinträchtigen. Dieses Ziel konnte nur dadurch erreicht werden, daß die Bebauung in Lage und Höhe gestaffelt wurde. Hierdurch konnte eine ungegliederte Blockbebauung mit ihren bekannten Mängeln vermieden werden. Naheliegend war die Ausrichtung der Häuser nach Südwesten wegen der Geländeneigung. Hierdurch wurde eine optimale Besonnung der Wohnräume von Mittag bis Sonnenuntergang erreicht. Im wesentlichen wurden vier Haustypen vorgesehen, die den verschiedenen Ansprüchen an die Wohnungsgrößen gerecht werden und in Form, Gestalt und innerer Ausnutzung variabel sind.

Als Baufläche für den Gemeinbedarf sind 5.000 qm für die Einrichtung eines Kindergartens usw. ausgewiesen. Darüber hinaus stehen für öffentliche Kinderspielflächen und einen Bolzplatz ca. 2.000 qm zur Verfügung.

Städtebauliche Werte

Anzahl der Wohnungen und Wohndichte

a) Wohnungen

in mehrgesch. Häusern	683
in Einfamilienhäusern	26
Altenwohnungen	36

b) Wohndichte

683 Wohnungen	x 3,38	=	2.309	Einwohner
26 "	x 4,32	=	113	"
36 "	x 1,5	=	54	"
			<u>2.476</u>	Einwohner

Zusammen 2.476 Einw. auf 9,04 ha = 274 Einw./ha.

c) Versorgungseinrichtungen

Im Bereich der Hügelstraße werden in den mehrgeschossigen Häusern bzw. als 1 1/2 geschossigen Ladenpavillons Versorgungsläden eingerichtet.

Garagen und Einstellplätze

a) Garagen	640 Stck.
b) Einstellplätze	164 "
c) Einstellplätze auf öffentl. Verkehrsflächen	249 "
	<hr/>
	1.053 Stck.

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Nevigés.

Die Ableitung der Schmutz- und Regenwässer erfolgt durch Anschluß an das städt. Kanalnetz zur Kläranlage.

Kosten

Kosten der Durchführung der Erschließung

Im Plangebiet sind Straßen, Wege, Parkplätze und Fußwege, Kinderspielflächen in einer Gesamtfläche von ca. 29.297,25 qm vorgesehen. Bei Annahme eines Durchschnittssatzes von ca. 60,00 DM/qm ergeben sich die Gesamtkosten von ca. 1.758.000,-- DM.

Nevigés, 24. Oktober 1972

Baudezernat
Stadtplanungsamt

Reich

(Reich)

Beh. gepr. Verm. Techniker

Die Begründung hat in der Zeit vom 15. 1. 1973 bis 16. 2. 1973 öffentlich ausgelegen.



Stadt Nevigés
Der Stadtdirektor

Hagling
(Hagling)
Stadtoberinspektor