

B E G R Ü N D U N G

zur örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für das Baugebiet "Auf der Linde" im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 137 "Auf der Linde" der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Neustadt

1. Allgemeines

Die Stadt Neustadt a. Rbge. ist mit der Gebietsreform vom 1. 3. 1974 aus der Kernstadt Neustadt a. Rbge. und 33 ehemals selbständigen Gemeinden gebildet worden.

Im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes 1975 für den Großraum Hannover ist die Kernstadt Neustadt a. Rbge. als Mittelzentrum sowie als Schwerpunkt für Wohnen ausgewiesen. Daraus ergaben sich unter anderem folgende Ziele:

- Zentrale Einrichtungen überregionaler und regionaler Bedeutung,
- Wohnen höherer Dichte einschließlich entsprechender Anlagen und
- Einrichtungen der Versorgung, Erholung und des Verkehrs; nichtstörende gewerbliche Arbeitsstätten.

Diesem Programm wurde mit dem Aufstellungsbeschluß des Bebauungsplanes Nr. 137 "Auf der Linde" durch den Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. Rechnung getragen, der innerstädtisches Wohnen in verdichteter Bauweise unter Anbindung an den Bundesbahnhaltepunkt realisieren soll.

2. Anlaß zur Aufstellung der Satzung

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat am 6. 12. 1979 beschlossen, für das Planungsgebiet "Auf der Linde" den Bebauungsplan Nr. 137 aufzustellen. Der Planungsbereich umfaßt eine früher industriell genutzte Fläche, die heute weitgehend brachliegt. Sie schließt westlich an den historischen Stadtkern der Stadt Neustadt a. Rbge. an, wird aber von diesem durch die Bahnlinie Hannover - Bremen abgetrennt. Sie ist allseitig umgeben von vorhandener Bebauung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll nicht nur eine städtische Wohnform initiiert werden, sondern der gesamte Bereich soll darüber hinaus eine geschlossene gestalterische Aussage dokumentieren. Das allgemeingültige Baurecht bietet jedoch keine rechtliche Handhabe, derartige Gestaltungsabsichten hoheitlich durchzusetzen. Aus diesem Grunde ist beabsichtigt, von der rechtlichen Möglichkeit des § 56 NBauO Gebrauch zu machen.

3. Leitbild der Satzung

Die Konzeption des verdichteten innerstädtischen Wohnungsbaues (z.B. Stadthaus) bedingt, daß die einzelnen Gebäude zusammenhängend entworfen und errichtet werden. Das bedeutet, daß die optisch zusammenhängenden Gebäude, die zu einem Gestaltungsbereich zusammengefaßt sind, einer einheitlichen Gestaltungsregel unterworfen werden. Daher ist es notwendig, über die für den gesamten Geltungsbereich verfaßten Regeln hinaus für Teilgebiete differenziertere Vorschriften zu erlassen, die deren individuelle Aussage betonen. Die Gestaltungsabsichten, die eine aktuelle Wohnform und eine zeitgemäße Architekturform dokumentieren, sollen in ihrer Gesamtheit erreichen, daß sich das gesamte Bebauungsgebiet

innerhalb des städtischen Gefüges durch seine eigenständige Charakteristik hervorhebt und zum anderen durch qualitätvolle Gestaltung ein Wohnumfeld schaffen, mit dem sich der spätere Bewohner identifizieren kann. Zur Erreichung dieser Ziele wurden über ein Auswahlverfahren namhafte Architekten bestimmt, die sich auf dem Gebiet des verdichteten städtischen Wohnens außerordentlich qualifiziert haben. Aus ihren Vorstellungen wurde in Zusammenarbeit mit der Verwaltung eine Konzeption erarbeitet, in die die individuellen Auffassungen der Architekten, wie sie in Pilotentwürfen entwickelt wurden, eingearbeitet worden sind. Die in der Satzung bestimmten einzelnen Gestaltungsbereiche entsprechen den Planungsbereichen der einzelnen ausgewählten Architekten.

Die Identität des gesamten Geltungsbereiches wird insbesondere erreicht durch

- die Maßstäblichkeit der Gebäude
- die Kleingliedrigkeit ihrer äußeren Gestaltung
- die Einheitlichkeit der Außenmaterialien.

Teilweise werden diese Grundsätze, soweit sie städtebaulich bedeutsam sind, bereits in den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 137 erfaßt. Sie finden ihre Ergänzung durch die Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift, die im wesentlichen die dem Landesrecht unterliegenden Inhalte aufgreift.

Aus den Pilotentwürfen der Architekten lassen sich einheitliche Regeln für die Gestaltung des gesamten Geltungsbereiches ableiten:

- a) Gliederung des Baukörpers
 - Vor- und Rücksprünge
 - Öffnungen in den Außenwandflächen und ihre kleingliedrige Unterteilung
 - Dachform und Dachneigung
 - Dachgestaltung durch Ausschluß von Gauben, aber ausdrücklicher Zulassung anderer Dachaufbauten, Schaugiebel (Risalite) und Einschnitte

- b) Oberflächengestaltung der Außenansichten in Farbe und Struktur
 - Verwendung einheitlicher Außenwand- und Dachmaterialien
 - farbliche Gestaltung der Tür- und Fensterelemente

- c) Gestaltung der Freiräume
 - Bestimmung der zulässigen Gestaltung der Einfriedungen
 - Bestimmung der Gestaltung der Vorgartenflächen, die ihren halböffentlichen Charakter unterstreichen soll.

Die allgemeinen Vorschriften sollen dem gesamten Geltungsbereich dieser Satzung eine eigenständige Charakteristik geben. Dazu dient vor allem der Rahmen bestimmter Baumaterialien und Farben bezüglich der Herstellung der Außenwände und der Dacheindeckung der Gebäude sowie der Rahmen für die gestalterische Abstimmung zwischen den Materialien für die öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Zuwegungen. Die kleingliedrige Unterteilung der Architektenentwürfe soll durch die kleingliedrige Unterteilung der Öffnungen an den Gebäuden unterstützt werden.

Als verbindendes Element für alle Gestaltungsbereiche ist die farbliche Gestaltungsmöglichkeit der Tür- und Fensterelemente zu sehen. Nach außen sichtbare Einzelantennen werden aus optischen Gründen ausgeschlossen. Es ist vorgesehen, das gesamte Gebiet über das örtliche Breitbandnetz zu versorgen.


Über diese allgemein geltenden Vorschriften hinaus sind innerhalb dieses allgemein gültigen Rahmens für einzelne Teilbereiche des Geltungsbereiches dieser Satzung Erweiterungen oder Ausnahmen zu den Vorschriften formuliert, die die besondere Individualität, wie sie der Intention des Entwurfsverfassers zugrunde liegt, herausstreicht.

Diese Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BBauG zusammen mit der Örtlichen Bauvorschrift "Auf der Linde" der Stadt Neustadt a. Rbge. vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung vom 4. Juni 1981 beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 23. Juni 1981

STADT NEUSTADT A. RBGE.


Bürgermeister


Stadtdirektor o.V.

Stadt Neustadt a. Rbge.
Stadtplanungsausschuss

File 10.2.81

