

# **Begründung**

zur

**2. beschleunigten Änderung und Erweiterung des  
Bebauungsplanes Nr. 108 C**

**"Wallstraße"**

**Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt**

<b>0. INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>SEITE</b>
<b>TEIL I ALLGEMEINES .....</b>	<b>3</b>
1. Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes .....	3
2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung .....	3
3. Überregionale Planung / Rechtsverhältnisse und –wirkungen .....	4
4. Verfahren .....	5
<b>Teil II BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>6</b>
1. Mischgebiet .....	6
1.1 Art der baulichen Nutzung .....	6
1.2 Maß der baulichen Nutzung Baugrenzen .....	6
1.3 Bauweise .....	7
1.4 Überbaubare Grundstücksfläche .....	7
1.5 Fläche für Stellplätze .....	7
1.6 Erhaltung von Bäumen .....	7
2. Öffentliche Verkehrsfläche .....	8
<b>TEIL III GRUNDSÄTZLICHE BELANGE UND UMWELTBELANGE .....</b>	<b>8</b>
1. Gestaltung .....	8
2. Denkmalschutz .....	8
3. Verkehrliche Erschließung .....	10
4. Technische Ver- und Entsorgung .....	10
4.1 Entwässerung .....	10
4.2 Technische Versorgung .....	10
5. Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung .....	11
6. Private Belange .....	11
7. Immissionen .....	11
8. Altablagerungen .....	11
9. Baumschutzsatzung .....	11
10. Natur- und Landschaftsschutz, Eingriffsregelung .....	12
11. Hochwasserschutz .....	14
<b>TEIL IV DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....</b>	<b>14</b>
1. Flächenbilanz .....	14
2. Maßnahmen – Kosten – Finanzierung .....	14
3. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen .....	14
<b>TEIL V VERFAHRENSVERMERKE .....</b>	<b>15</b>

## TEIL I ALLGEMEINES

### 1. Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Teil der Innenstadt von Neustadt a. Rbge. Es grenzt an die denkmalgeschützte Festungsbastion Erichsberg an, welche heute als Grünanlage erlebbar ist. Weiter südlich und östlich erstreckt sich die Altstadt von Neustadt a. Rbge.

Die westliche Plangebietsgrenze bildet der Fußweg "Kleine Wallstraße" und die östliche Grenze die Straße "Wallstraße". Die südliche Flurstücksgrenze der "Stiergasse" bildet auch die Plangebietsgrenze. Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die Flurstücke 87/12, 88/2, 90, 91/1, 92, 93, 94, 95, 363/96, 97/2, 98/1, 241, 371/100 und eine kleine Teilfläche des Flurstückes 242 der Flur 6 in der Gemarkung Neustadt a. Rbge. mit einer Flächengröße von insgesamt ca. 4.270 m<sup>2</sup>.

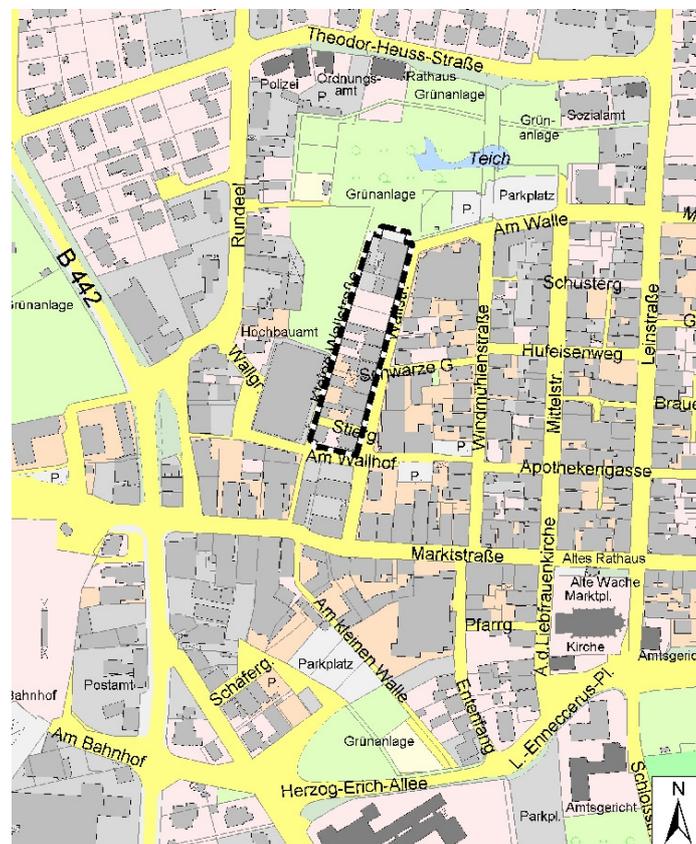


Abbildung 1: Übersichtsplan

### 2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Der Bereich westlich der Wallstraße und nördlich der Stiergasse wurde als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies entspricht weder der realen Nutzung noch der zentralen Versorgungsfunktion dieser innenstädtischen Lage.

Zur Attraktivierung und Weiterentwicklung der Innenstadt sollte das allgemeine Wohngebiet in ein Mischgebiet geändert sowie das Maß der baulichen Nutzung städtebaulich angemessen angehoben werden.

Die Planung entspricht den Zielen des Einzelhandelskonzeptes.

### 3. Überregionale Planung / Rechtsverhältnisse und –wirkungen

Die Stadt Neustadt a. Rbge. ist im Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 der Region Hannover als Mittelzentrum dargestellt und hat die Aufgabe, zentrale Einrichtungen bereitzustellen sowie bedarfsgerecht Wohn- und Arbeitsstätten zu entwickeln und zu erhalten. Die Leistungsfähigkeit und Attraktivität der zentralen Versorgungsstruktur ist insbesondere durch die Stärkung der Innenstadt zu sichern. Von diesen Zielen und Grundsätzen der Regionalen Raumordnung ist das Planungsziel des Bebauungsplanes abgeleitet.

#### Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. als "gemischte Baufläche" dargestellt. Diese Bebauungsplanänderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB.

Die geordnete städtebauliche Nutzung ist gewährleistet.

Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich.

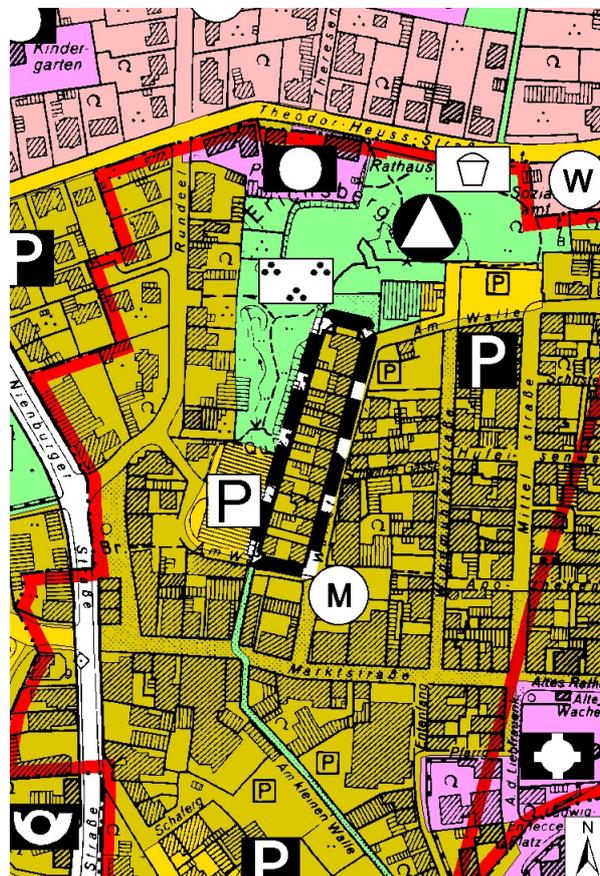


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

#### Landschaftsplan

Die Aussagen des Landschaftsplanes als gutachterlicher Fachplan für den Flächennutzungsplan wurden beachtet.

## Bebauungsplan

Diese Bebauungsplanänderung umfasst einen Teilbereich des seit 1977 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 108 C, dessen Festsetzungen durch die 2. beschleunigte Änderung in diesem Teilbereich mit Rechtskraft außer Kraft treten.

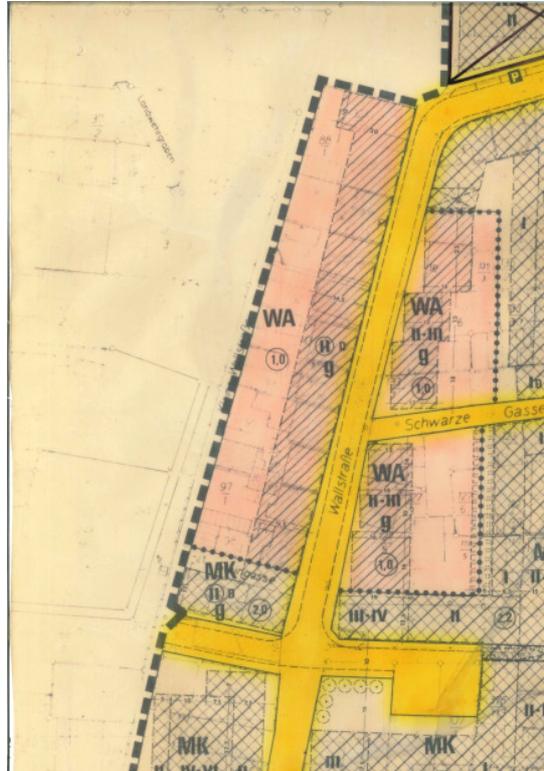


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 108 C

## 4. Verfahren

Dieser Bebauungsplan wird im "beschleunigten Verfahren" gemäß § 13 a BauGB geändert. Das beschleunigte Verfahren kann angewendet werden bei Bebauungsplänen für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Das ist hier offensichtlich der Fall.

Der Bebauungsplan hat weit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, sodass gemäß § 13 a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalles nach der Anlage 2 zum BauGB, ob voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen entstehen, nicht erforderlich ist.

Ein Vorhaben, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder dem NUVPG unterliegt, wird nicht begründet.

FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Das bedeutet u. a., dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 abgesehen wird. § 4 c BauGB, der die Überwachung der erheblichen Auswirkungen regelt, ist nicht anzuwenden. Außerdem gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

## TEIL II BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll die Nutzung seines räumlichen Geltungsbereiches ermöglicht werden, die den Zielvorstellungen, die im Teil I Abschnitt 2 dargelegt wurden, entspricht. Im Folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

### 1. Mischgebiet

#### 1.1. Art der baulichen Nutzung

Der Planungsbereich ist nördlich der Stiergasse zurzeit als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Nettobauland wird jedoch etwa zur Hälfte zum Wohnen genutzt; daneben bestehen ein Sportfachgeschäft, ein Bekleidungsgeschäft, ein Frisör sowie ein sich im Bau befindendes Wohn- und Geschäftshaus im Plangebiet.

Südlich und weiter östlich vom Plangebiet sind Kerngebiete festgesetzt. Im weiteren Verlauf stößt die Wallstraße an die Markstraße, welche die zentrale Einkaufsstraße von Neustadt a. Rbge. darstellt.

Aufgrund der vorhandenen Nutzungen sowie der Lage am zentralen Versorgungsbereich wird ein Mischgebiet festgesetzt. In einem Mischgebiet stehen das Wohnen und die gewerblichen Nutzungen, soweit sie das Wohnen "nicht wesentlich" stören, **gleichberechtigt nebeneinander**. Somit wird die vorhandene Wohnnutzung berücksichtigt als auch dem Versorgungsaspekt entsprochen.

Das Grundstück zwischen Stiergasse und Wallgraben ist im wirksamen Bebauungsplan als Kerngebiet festgesetzt. Die vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude werden als Hotel und als Restaurant genutzt. Diese Nutzung ist auch weiterhin in einem Mischgebiet möglich. Aufgrund der städtebaulichen Zusammengehörigkeit wird dieses Grundstück ebenfalls als Mischgebiet festgesetzt. Somit könnte das ursprünglich als Wohngebäude errichtete Baudenkmal auch wieder einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Ausgeschlossen werden Tankstellen, die in dem kleinteilig geprägten Innenstadtbereich störend wirken und zusätzlichen Verkehr hineinziehen würden. Gartenbaubetriebe werden wegen ihrer hohen Flächeninanspruchnahme ausgeschlossen. Vergnügungsstätten sind unzulässig, weil das Gebiet nicht überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist und dem vorhandenen Wohnen dieser zusätzliche Störungsgrad nicht zugemutet werden soll.

#### 1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist zurzeit durch die Festsetzung von zwingend zwei Vollgeschossen bestimmt.

Im allgemeinen Wohngebiet ist die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 und in dem Kerngebiet von 2,0 festgesetzt.

#### **Grundfläche**

Für den Bereich des ehemaligen Wohngebietes (MI<sub>1</sub>) ist eine geringfügige Anhebung auf eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 vorgesehen, um das Maß der baulichen Nutzung städtebaulich vertretbar anzuheben. Dies entspricht der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für Mischgebiete. Dies ist für die innerstädtische Lage angemessen.

Zwischen Stiergasse und Wallgraben (MI<sub>2</sub>) ist eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 vorgesehen. Die Überschreitung der Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO ist aufgrund der vorhandenen, verdichteten historischen Bausubstanz

erforderlich. Die nicht überbauten Flächen werden zurzeit als Terrasse für die Außenbewirtung genutzt, sodass das Grundstück schon jetzt fast vollständig versiegelt ist.

### **Geschossfläche**

Zur Berücksichtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) im  $MI_2$  auf das Maß der Obergrenze von 1,2 beschränkt. Dies entspricht der vorhandenen Ausnutzung.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl für den Bereich des  $MI_1$  ist als weiteres Regelungsinstrument nicht erforderlich. Die maximal zulässige Geschossfläche ergibt sich rechnerisch aus der Grundflächenzahl und der Anzahl der Vollgeschosse.

### **Anzahl der Vollgeschosse**

Die Anzahl der Vollgeschosse, eine zwingende Zweigeschossigkeit ist festgesetzt, entlang der Wallstraße soll nicht verändert werden.

Im rückwärtigen Bereich wird die überbaubare Grundstücksfläche bis an den Fuß- und Radweg Kleine Wallstraße herangeführt. Hier ist eine maximale eingeschossige Bebauung vorgesehen, um den schmalen Weg mit der Höhenentwicklung der Randbebauung zu berücksichtigen. Das denkmalgeschützte Nebengebäude der Wallstraße 7 ist im Gegensatz zu allen anderen rückwärtigen Gebäuden zweigeschossig. Diese Ausnutzung ist durch Denkmalrecht und Bestandsschutz gesichert. Bei einem Neubau wäre in Anlehnung an die benachbarte Bebauung dann auch nur noch ein eingeschossiges Gebäude zulässig.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Zweigeschossigkeit für das Gebäude Wallstraße 1A wird durch diese Planung in eine maximale eingeschossigkeit geändert. Dies begründet sich in der unter "Teil III Nr. 2 Denkmalschutz" dargestellten Historie. Aus denkmalrechtlichen Gründen ist diese vorhandene, unterschiedliche Höhenentwicklung der Gebäude zu erhalten.

### **1.3. Bauweise**

Im wirksamen Bebauungsplan ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Das heißt, die Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten, es sei denn, die vorhandene Bebauung erfordert eine Abweichung. Diese Regelung soll nicht geändert werden.

Für das einzelne Grundstück zwischen Stiergasse und Wallgraben wird keine Bauweise festgesetzt, da hier kein städtebaulicher Regelungsbedarf besteht.

### **1.4. Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird zurzeit durch eine Baulinie entlang der Wallstraße und im rückwärtigen Bereich durch eine Baugrenze in der Tiefe von 14,50 m gebildet.

Es ist beabsichtigt, die Baugrenze bis an die Kleine Wallstraße heranzuführen, um die Überbaubarkeit der Grundstücke zu erhöhen und die Nutzung der vorhandenen Gebäude über die Nutzungsmöglichkeit als Nebenanlage hinaus zu ermöglichen.

### **1.5. Fläche für Stellplätze**

Auf dem für Stellplätze festgesetzten Bereich sind ausschließlich Stellplätze zulässig. Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach der NBauO im Bauwuch oder in den Abstandflächen zulässig sind, sind hier nicht möglich.

Hierdurch soll die optische Erweiterung des vorhandenen städtischen Platzes weiterhin gewährleistet werden.

### **1.6. Erhaltung von Bäumen**

Eine besonders schützens- und erhaltenswerte Kastanie wird in dem Bebauungsplan festgesetzt. Die Lage der überbaubaren Fläche wurde auf diesen Baum abgestimmt. Der festge-

setzte Baum ist bei der Anlage der Stellplätze und der Außen- und Freiflächengestaltung des Grundstückes zu berücksichtigen; Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen nach NBauO zulässig sind, wurden hierzu außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen explizit ausgeschlossen.

## **2. Öffentliche Verkehrsfläche**

Die Stiergasse wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Sie befindet sich im Eigentum der Stadt Neustadt a. Rbge. und ist dem öffentlichen Verkehr gewidmet. Es befinden sich hier Schmutz- und Regenwasserkanäle vom Abwasserbehandlungsbetrieb Neustadt a. Rbge. (ABN). Die Straße hat Erschließungsfunktion für die angrenzende Bebauung Wallstraße Nr. 2. Auch lassen die notwendigen Fensteröffnungen des denkmalgeschützten Gebäudes Wallstraße Nr. 1 und Nr. 1 A eine Überbauung nicht zu.

Die ursprüngliche Festsetzung eines Kerngebietes wird nicht weiter verfolgt.

## **TEIL III GRUNDSÄTZLICHE BELANGE UND UMWELTBELANGE**

### **1. Gestaltung**

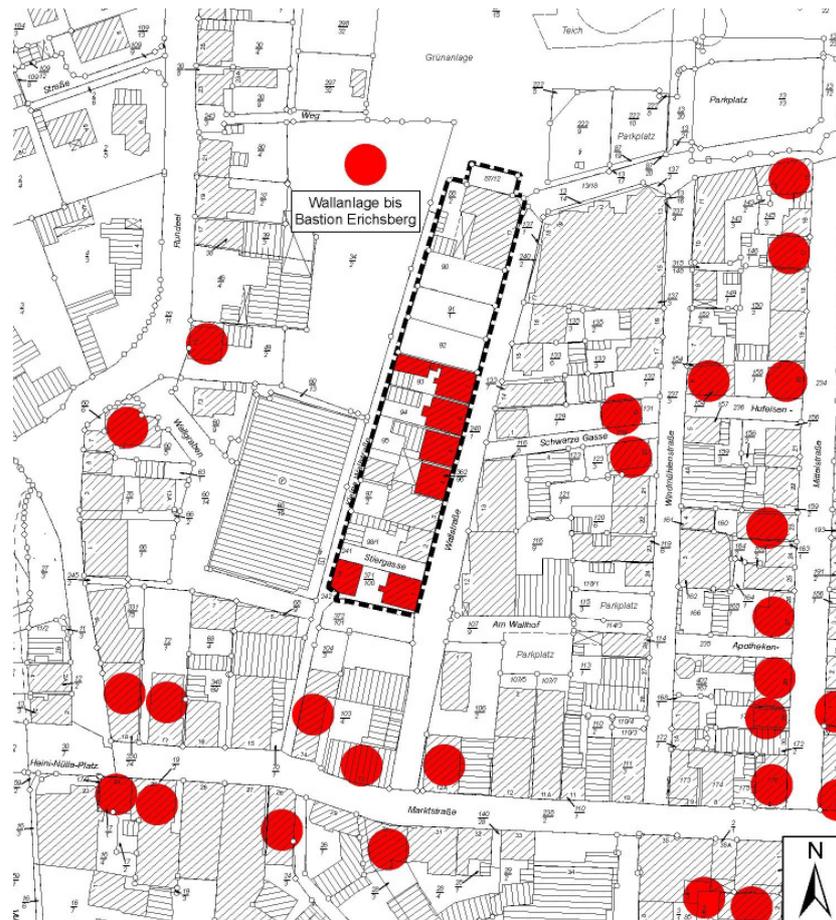
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Örtlichen Bauvorschrift über Anforderungen an bauliche Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Stadt- und Straßenbildes der Kernstadt Neustadt a. Rbge. Es ist nicht erforderlich, gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

### **2. Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich folgende Baudenkmale:

- |                     |  |
|---------------------|--|
| Wallstraße 1 und 1A | ehem. Ackerbürgerhaus mit Nebengebäude, heute Hotel und Gaststätte -<br>Baudenkmale im Sinne von § 3 Abs. 3 NDSchG |
| Wallstraße 4        | ehem. Ackerbürgerhaus, heute Wohn- und Geschäftshaus -<br>Baudenkmal im Sinne von § 3 Abs. 2 und 3 NDSchG          |
| Wallstraße 5        | ehem. Ackerbürgerhaus, heute Wohn- und Geschäftshaus -<br>Baudenkmal im Sinne von § 3 Abs. 2 und 3 NDSchG          |
| Wallstraße 6        | ehem. Ackerbürgerhaus, heute Wohnhaus -<br>Baudenkmal im Sinne von § 3 Abs. 2 und 3 NDSchG                         |
| Wallstraße 7        | ehem. Ackerbürgerhaus mit Nebengebäude, heute Wohnhaus -<br>Baudenkmale im Sinne von § 3 Abs. 3 NDSchG             |

Darüber hinaus befinden sich in der näheren Umgebung des Plangebietes noch die denkmalgeschützte Wallanlage bis Bastion Erichsberg, sowie einige ehemalige Ackerbürgerhäuser (Windmühlenstraße 6, 19 und 20), der ehemalige Posthof (Markstraße 13/14) und einige Wohn- und Geschäftshäuser (Markstraße 17 und 12 A, Rundeel 15).



**Abbildung 4: Baudenkmale**

Die Denkmaleigenschaft begründet sich mit der geschichtlichen und städtebaulichen Bedeutung. Alle Baudenkmale entstanden zeitnah als zumeist zweigeschossige, giebelständige Fachwerkbauten, durch Traufgassen voneinander getrennt, nach einem Magistratsbeschluss von 1851. Dieser Beschluss beinhaltete die Niederlegung des Stadtwalls in diesem Abschnitt. Die Gebäude wurden auf der Fläche des Walles errichtet. Die gleiche Entstehungszeit der Gebäude bedeutet eine gewisse Ähnlichkeit in der Fachwerk- und Fassadenstruktur sowie in ihrer Kubatur. Im hinteren, westlichen Grundstücksbereich befanden sich, heute noch zum Großteil nachvollziehbar, kleinere Nebengebäude der Ackerbürger. Von diesen besitzen noch zwei die Denkmaleigenschaft (s. o.)

Die gleichartige Gebäude- und Nutzungsstruktur, die sich insbesondere mit der gleichen Entstehungszeit begründet, ist das, was das Ensemble zu einer besonderen denkmalgeschützten Gruppe baulicher Anlagen macht. Gleichzeitig bedeutet das einen relativ homogenen Straßenzug, der zumindest im südlichen Bereich bis heute erhalten blieb. Die in jüngerer Zeit nach Abbruch entstandenen Neubauten beeinträchtigen diese Homogenität nicht wesentlich. Von den in einer Verwandtschaft zueinander stehenden historischen Fachwerkbauten unterscheidet sich das Gebäude Wallstraße 1. Bei diesem wurde dem Fachwerkernbau an den Giebelseiten eine Backsteinfassade vorgesetzt. Die ziegelsichtige Fassade findet sich beim "Neubau" Wallstraße 3 wieder, der in den 80er Jahren des 20. Jh. errichtet wurde.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Zweigeschossigkeit im östlichen Bereich zur Wallstraße und Eingeschossigkeit im hinteren westlichen Bereich der Grundstücke begründet sich mit der dargestellten Historie. Aus denkmalrechtlichen Gründen ist diese unterschiedliche Höhenentwicklung der Gebäude zu erhalten.

In diesem Plangebiet können denkmalrechtliche Belange betroffen sein. Die Denkmalverträglichkeit von Baumaßnahmen sind im folgenden denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren, welches Bestandteil der Baugenehmigung ist, abschließend zu klären.

Die Belange des Denkmalschutzes, der Baukultur und der Stadtbildpflege bleiben durch diese Bebauungsplanänderung gewahrt.

### **Archäologische Denkmalpflege**

In dem Plangebiet ist mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen.

Die Genehmigung zu den Erdarbeiten wird gemäß § 13 NDSchG dem Träger der Maßnahme nur unter der Auflage erteilt, den Beginn der Erdarbeiten mindestens 2 Tage vorher schriftlich anzuzeigen. Zusätzlich ist die mit den Erdarbeiten beauftragte Firma nach Auftragsvergabe bekannt zu geben. Die Anzeige richten Sie an das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten stattfinden kann.

Die Anzeigepflicht bezieht sich auf Rodungsarbeiten, den Oberbodenabtrag und auf alle in den Unterboden reichende Erdarbeiten.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des NDSchG meldepflichtig und müssen den Denkmalschutzbehörden, insbesondere dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eine Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG wird deshalb ausdrücklich hingewiesen.

### **3. Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet wird von den gewidmeten Straßen Am Walle, der Wallstraße, der Stiergasse und dem Wallgraben erschlossen.

Die Widmung der Kleinen Wallstraße ist auf Fußgänger und Radfahrer beschränkt, wobei für den Anlieger- und Zulieferverkehr ein Überfahrts- und Zufahrtsrecht besteht.

Die verkehrliche Erschließung ist gesichert und wird weiter aufrechterhalten.

### **4. Technische Ver- und Entsorgung**

#### **4.1. Entwässerung**

##### Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser wird in den Regenwasserkanal der Wallstraße und der Stiergasse eingeleitet. Das Plangebiet ist bereits jetzt umfangreich durch Gebäude und den befestigten Hofflächen versiegelt. Durch diese Planung wird die zulässige Versiegelung nicht verändert.

##### Schmutzwasser

Die Anschlussmöglichkeit an das städtische Abwassernetz besteht über den Schmutzwasserkanal in der Wallstraße und der Stiergasse.

#### **4.2. Technische Versorgung**

Die Grundstücke sind voll erschlossen. Die zuständigen Versorgungsträger für Strom, Wasser und Gas sind die Stadtwerke Neustadt a. Rbge.

Nach der Stellungnahme der Stadtwerke Neustadt a. Rbge. vom 23.06.2009 kann für das Plangebiet eine Löschwassermenge von 1.600 l/min im ungestörten Betrieb über einen Zeitraum von 2 Stunden aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden. Dies entspricht dem Löschwasserbedarf nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW bei einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung. Die Löschwassermenge von 1.600 l/min kann aus mehreren Hydranten entnommen werden. Die Löschwasserversorgung ist somit sichergestellt.

Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Abfallentsorgung wird durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover geregelt.

## **5. Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung**

Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung erfordern die Bereitstellung ausreichender öffentlicher Spielflächen. Der Bedarf ändert sich nicht durch diese Planung. Er wird gedeckt durch die bestehenden und ausgebauten Spielbereiche in der Grünanlage "Erichsberg". Diese ist von allen Grundstücken im Plangebiet fußläufig auf einem Weg von nicht mehr als 400 m gefahrlos erreichbar.

## **6. Private Belange**

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes und
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohn- und Geschäftslage ergeben.

Das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes wird vom Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohn- und Geschäftslage der umliegenden Bereiche ergeben, wird nicht beeinträchtigt.

## **7. Immissionen**

Es sind keine besonderen Immissionen im Plangebiet bekannt. Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird entsprochen.

## **8. Altablagerungen**

Im Planungsgebiet befinden sich die Altstandorte bzw. potentielle Altstandorte Nr. 25 30 115 2300 133, Nr. 25 30 115 2300 418 und Nr. 25 30 115 2300 656.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden hat die Region Hannover als Untere Bodenschutzbehörde gegen die Planung aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht keine Anregungen und Bedenken geäußert.

Die Altstandorte werden im Bebauungsplan gekennzeichnet. Beim Abriss von alten und bei der Erstellung von neuen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen können Kontaminationen des Untergrundes nicht ausgeschlossen werden. Deshalb ist die Region Hannover, Team 36.08, im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

## **9. Baumschutzsatzung**

Für den gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die Satzung über den Schutz des Baum-, Hecken- und Feldgehölzbestandes in der Kernstadt der Stadt Neustadt a. Rbge., die seit August 1991 rechtswirksam ist.

Durch eine Bestandskartierung im Juli 2009 wurde festgestellt, dass 3 Bäume, ein Ahorn (Flurstück 88/2), eine Esche (Flurstück 90) und eine Kastanie (Flurstück 98/1) im Plangebiet unter die Baumschutzsatzung fallen.

Die besonders stadtbildprägende und ökologisch wertvolle Kastanie wurde als zu erhaltender Baum in dem Bebauungsplan festgesetzt.

Der Ahorn und die Esche werden durch die städtische Baumschutzsatzung ausreichend geschützt, wobei der Esche aufgrund der eingeschränkten Wuchsbedingungen keine lange Lebenserwartung mehr zu prognostizieren ist.

#### **10. Natur- und Landschaftsschutz, Eingriffsregelung**

Wie bereits ausgeführt, gelten im beschleunigten Verfahren (in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1) Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass für die Änderung der Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" in "Mischgebiet" die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist.

Trotzdem sind natürlich die Belange des Natur- und Bodenschutzes in die Abwägung und in die planerische Entscheidung mit einzubeziehen.



Abbildung 5: Luftbild

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist für das allgemeine Wohngebiet die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 und für das Kerngebiet von 2,0 festgesetzt. Die maximale Grundfläche ist nicht geregelt. Aufgrund der Höchstzulässigkeit von zwei Vollgeschossen ist eine hohe Versiegelung der Grundfläche möglich.

In der Realität ist das Plangebiet bereits jetzt bis auf kleine Beetflächen und Hausgärten (unter 10 % Flächenanteil) ~~fast vollständig genutzt und~~ flächig versiegelt (siehe Luftbild). Dies entspricht der verdichteten historischen Bauform der Altstadt innerhalb der ehemaligen Wallanlage. Die Flurstücke 90, 91/1 und 92 werden zurzeit mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut.

Durch diese Bebauungsplanänderung wird keine wesentliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes verursacht. Zur Vermeidung eines Eingriffs in den Naturhaushalt wird die stadtbildprägende Kastanie als zu erhaltender Baum festgesetzt.

Auf besonders schützenswerte Arten der Tier- und Pflanzenwelt liegen keine Hinweise vor.

### **11. Hochwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebiete sowie außerhalb des überschwemmungsgefährdeten Bereiches auf der Bemessungs- und Berechnungsgrundlage eines hundertjährigen Hochwasserereignisses (HQ 100). Der Belang des vorbeugenden Hochwasserschutzes ist berücksichtigt.

## **TEIL IV DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

### **1. Flächenbilanz**

Mischgebiet	4.085 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	181 m <sup>2</sup>
Geltungsbereich	4.266 m <sup>2</sup>

### **2. Maßnahmen – Kosten – Finanzierung**

Die Kosten für die Bauleitplanung inkl. der erforderlichen Gutachten werden von der Stadt getragen.

### **3. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Bodenordnerische Maßnahmen werden voraussichtlich nicht notwendig werden.

\*\*\*

## **TEIL V VERFAHRENSVERMERKE**

Die 2. beschleunigte Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 108 C "Wallstraße" und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet durch die Stadt Neustadt a. Rbge., Team Stadtplanung, Dipl.-Ing. Meike Kull.

Neustadt a. Rbge. , im Februar 2010

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit der 2. beschleunigten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 108 C „Wallstraße“, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, vom 14.10.2009 bis einschließlich 16.11.2009 öffentlich ausgelegen.

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am **04.02.2010** als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 09.02.2010

**STADT NEUSTADT A. RBGE.**

Siegel

Uwe Sternbeck  
Bürgermeister