

Begründung

zur

**3. beschleunigten Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 108 C**

"Wallstraße"

Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt

0. INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
TEIL I ALLGEMEINES	3
1. Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes	3
2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	4
3. Überregionale Planung / Rechtsverhältnisse und –wirkungen	4
4. Verfahren	6
Teil II BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN	6
1. Kerngebiet	6
1.1 Art der baulichen Nutzung	
1.2. Maß der baulichen Nutzung Baugrenzen	
2. Mischgebiet	7
2.1 Art der baulichen Nutzung	
2.2. Maß der baulichen Nutzung Baugrenzen	
3. Überbaubare Grundstücksfläche	8
4. Bauweise	9
5. Geh- und Fahrrechte	9
6. Öffentliche Verkehrsfläche	9
TEIL III GRUNDSÄTZLICHE BELANGE UND UMWELTBELANGE	9
1. Gestaltung	9
2. Denkmalschutz	9
3. Verkehrliche Erschließung	12
4. Technische Ver- und Entsorgung	12
4.1 Entwässerung	
4.2 Technische Versorgung	
5. Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung	12
6. Private Belange	12
7. Immissionen	13
8. Altablagerungen	13
9. Baumschutzsatzung	13
10. Natur- und Landschaftsschutz, Eingriffsregelung	13
11. Hochwasserschutz	15
TEIL IV DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	15
1. Flächenbilanz	15
2. Maßnahmen – Kosten – Finanzierung	15
3. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	15
TEIL V VERFAHRENSVERMERKE	16

TEIL I ALLGEMEINES

1. Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichem Teil der Innenstadt von Neustadt a. Rbge. Es liegt zentral in der Altstadt von Neustadt a. Rbge., etwa 80 m nördlich von der Marktstraße, welche die Haupteinkaufsstraße in Neustadt a. Rbge. ist.

Die westliche Plangebietsgrenze bildet die "Wallstraße", die östliche Grenze die "Windmühlenstraße" und die nördliche Grenze die "Schwarze Gasse". Die südliche Plangebietsgrenze ist die Straße "Am Wallhof", wobei der Fußweg in seiner Verlängerung in das Plangebiet mit einbezogen ist.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die 10 Flurstücke 114/3, 115/3, 116/8, 116/9, 118/1, 119/6, 120/6, 121/1, 123/2 und 123/3 der Flur 6 in der Gemarkung Neustadt a. Rbge. mit einer Flächengröße von insgesamt ca. 3.800 m².



Abbildung 1: Übersichtsplan

2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Der nordöstliche Teil des Plangebietes 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 die überbaubare Grundstücksfläche erweitert 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.

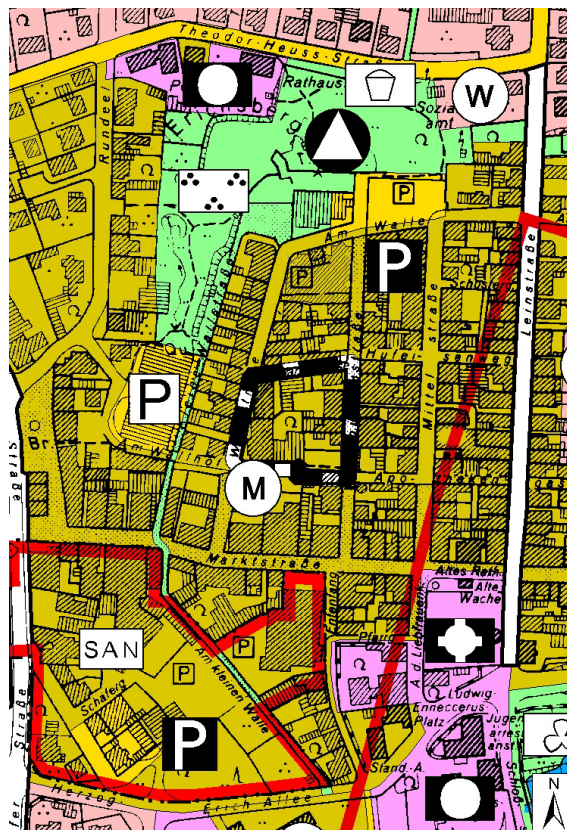


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

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 3. beschleunigte Änderung in diesem Teilbereich mit Rechtskraft außer Kraft treten.

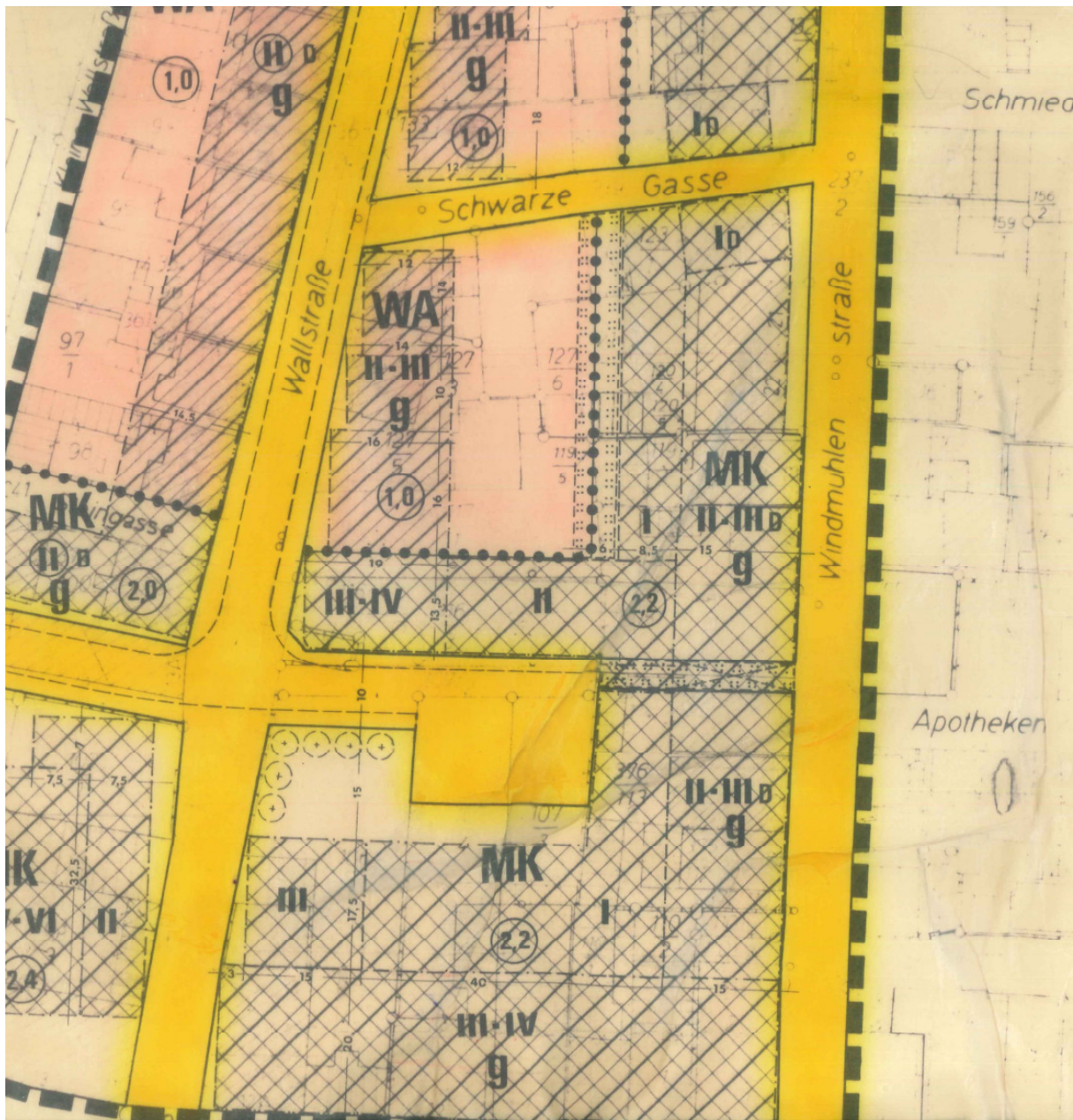


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 108 C

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 m² 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. Kerngebiet

1.1. Art der baulichen Nutzung

Die Grundstücke Am Wallhof und entlang der Windmühlenstraße sind als Kerngebiete festgesetzt. Hier befindet sich eine Eisdiele, eine Spielhalle mit einer Gaststätte, zwei Fachgeschäfte für Bekleidung, ein Geschäft für Geschenkartikel und eine weitere Kneipe. In den Obergeschossen sind Wohnungen und Arztpraxen vorhanden.

Im weiteren Verlauf nach Süden stoßen die Wallstraße und die Windmühlenstraße an die Markstraße, welche die zentrale Einkaufsstraße von Neustadt a. Rbge. darstellt.

Nach den textlichen Festsetzungen im wirksamen Bebauungsplan sind Wohnungen erst oberhalb des 1. Obergeschosses allgemein zulässig. Dies entspricht nicht der realen Nutzung als auch nicht der Planungsabsicht. Ziel ist es, die Innenstadt nicht nur als Bereich für Einzelhandel, Arbeitsstätten und zur Freizeitgestaltung, sondern ausdrücklich auch als Wohnstandort zu sichern. Nach dieser Bebauungsplanänderung sind Wohnungen dann bereits ab dem 1. Obergeschoss allgemein zulässig.

Ausgeschlossen werden Tankstellen, die in dem kleinteilig geprägten Innenstadtbereich störend wirken und zusätzlichen Verkehr in die Fußgängerzone hineinziehen würden.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche

Die maximal zulässige Grundfläche ist im wirksamen Bebauungsplan nicht geregelt. Aufgrund der vorhandenen verdichteten historischen Bausubstanz wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 vorgesehen. Dies entspricht der Obergrenze nach § 17 BauNVO und ist für die innerstädtische Lage angemessen.

Geschossfläche

Die festgesetzte maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,2 soll nicht verändert werden. Dies entspricht der vorhandenen Ausnutzung.

Die Festsetzung zur Nichtanrechenbarkeit von Tiefgaragen auf die Geschossflächenzahl wird unverändert übernommen.

Anzahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse ist sehr differenziert festgesetzt. Zur Betonung der Ecke Wallstraße / Am Wallhof ist dort mindestens eine Dreigeschossigkeit und höchstens ein viergeschossiges Gebäude vorgeschrieben. Im weiteren Verlauf des Wallhofes ist, wegen der untergeordneten Erschließungsfunktion, eine maximale Zweigeschossigkeit zulässig. Entlang der Windmühlenstraße sind die Gebäude mindestens zweigeschossig und höchstens dreigeschossig zu errichten. Im rückwärtigen Bereich der Windmühlenstraße ist nur noch eine Eingeschossigkeit möglich. Auf dem Eckgrundstück Windmühlenstraße / Schwarze Gasse ist wegen des denkmalgeschützten Gebäudes nur eine Eingeschossigkeit zulässig.

Im Wesentlichen werden die Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse beibehalten. Es wird jedoch keine Differenzierung zum rückwärtigen Bereich der Windmühlenstraße mehr vorgenommen, da die Dichte ausreichend durch die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl ausreichend geregelt ist und dieser Bereich keine gestalterische Wirkung entfaltet. Der Grundstück des Baudenkmals Windmühlenstraße Nr. 20 wird ebenfalls nicht mehr gesondert geregelt. Das Baudenkmal selbst ist durch das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz ausreichend geschützt. Sollte die Denkmaleigenschaft verloren gehen, so verträgt das Grundstück aus stadtgestalterischen Gründen auch eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung.

2. Mischgebiet

2.1. Art der baulichen Nutzung

Der nordwestliche Teil des Planungsbereiches ist zurzeit als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die vorhandene Geschossfläche wird jedoch nur bis maximal zur Hälfte zum Wohnen genutzt; daneben bestehen ein Fachgeschäft für Hörgeräte, ein Bekleidungsgeschäft, ein Frisör, ein Sonnenstudio, eine Praxis für Krankengymnastik, Arztpraxen, Büronutzung sowie ein Sanitätshaus in diesem Teil des Plangebietes.

Aufgrund der vorhandenen Nutzungen sowie der Lage am zentralen Versorgungsbereich wird für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes jetzt 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.

Ausgeschlossen werden Tankstellen, die in dem kleinteilig geprägten Innenstadtbereich störend wirken und zusätzlichen Verkehr hineinziehen würden. Gartenbaubetriebe werden wegen ihrer hohen Flächeninanspruchnahme ausgeschlossen.

2.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche

Die maximal zulässige Grundfläche ist im wirksamen Bebauungsplan ebenso wie im Kerngebiet nicht geregelt. Für den Bereich des ehemaligen Wohngebietes ist eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 vorgesehen. Hierdurch wird die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für Mischgebiete von 0,6 überschritten. Diese Überschreitung ist erforderlich, da der Altstadtbereich von Neustadt a. Rbge. von einer hohen Dichte geprägt ist. Die gewachsene und zurzeit vorhandene Bebauung besitzt eine Grundfläche von 80 % und bei einzelnen Grundstücken auch eine darüber hinausgehende Verdichtung. Die kleinteilige Struktur und die historisch begründete Dichte soll aufrechterhalten werden. Die derzeitige Nutzung zeigt auf, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt sind und auch die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden können. Weitere nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt entstehen nicht. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Geschossfläche

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird von 1,0 auf 1,2 angehoben. Dies entspricht den umgebenden Mischgebiete.

Die Festsetzung zur Nichtanrechenbarkeit von Tiefgaragen auf die Geschossflächenzahl wird ebenso wie im Kerngebiet unverändert übernommen.

Anzahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse entlang der Wallstraße von mindestens II und höchstens III wird unverändert übernommen. Im rückwärtigen Bereich und im Bereich der Schwarzen Gasse wird eine maximale Zweigeschossigkeit eingeführt. Die Schwarze Gasse kann ebenso wie die Straße Am Wallhof eine räumliche Fassung durch eine Randbebauung erhalten. Die rückwärtige Bebauung entfaltet keine Prägung für den öffentlichen Straßenraum. Die Abstandsregelungen nach Niedersächsischem Bauordnungsrecht sind ausreichend.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstückfläche wird zurzeit durch Baugrenzen sowie einer Baulinie im Bereich der Ecksituation der Windmühlenstraße und der Schwarzen Gasse gebildet. Im Bereich der Wallstraße wurde eine "abgetreppte" Baufläche vorgegeben, um rechtwinklige Baugrundstücke zu erzielen. Der schiefwinklige Straßen- und Stadtgrundriss wurde nicht aufgenommen. Der Blockinnenbereich erhielt keine überbaubare Fläche. Hier sind nach § 23 BauNVO außer Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, keine baulichen Nutzungen möglich. Die vorhandenen Gebäude unterliegen zwar dem Bestandsschutz, bei Nutzungsänderungen führte diese Situation jedoch zu bauordnungsrechtlichen Problemen, da die Nutzung der vorhandenen Gebäude über die Nutzungsmöglichkeit als Nebenanlage hinaus nicht möglich war.

Ziel dieser Planung ist die Erweiterung der überbaubaren Fläche in den rückwärtigen Bereich, um eine flexible und den wirtschaftlichen Anforderungen angepasste Nutzung zu ermöglichen. Weiterhin soll der historische Stadtgrundriss von den Gebäuden aufgezeigt werden. Hierbei handelt es sich um eine Straßenrandbebauung entlang der Wallstraße und der Windmühlenstraße. Diese ist als Baulinie aufgenommen. Die Schwarze Gasse und die Straße Am Wallhof haben nur eine nachrangige Bedeutung im Straßennetz; somit wird hier nur eine Baugrenze festgesetzt. Zur Betonung der Straßenkreuzungen bzw. -einmündungen wird die Baulinie in einer Länge von 15 m um die jeweiligen Straßenecken herumgezogen.

4. 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 für den Bereich der Straßenrandbebauung der Windmühlenstraße, der Wallstraße und der Straße Am Wallhof nicht geändert werden. Im Blockinnenbereich und im Bereich der Schwarzen Gasse wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten, um eine unterbrochene Bebauung zu ermöglichen.

5. Geh- und Fahrrechte

Zur rückwärtigen Erschließung des Blockes sind Geh- und Fahrrechte festgesetzt, die jedoch nicht umgesetzt wurden, da hierzu einige Gebäude hätten abgerissen werden müssen. Eine zusätzliche rückwärtige Erschließung der Grundstücke ist auch nicht erforderlich, da alle Grundstücke mit einer ausreichenden Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Auf die Beibehaltung der Geh- und Fahrrechte wird verzichtet. Ein öffentlich rechtlicher Regelungsbedarf besteht nicht.

6. Öffentliche Verkehrsfläche

Die Verlängerung der Straße Am Wallhof (Flurstück 114/3) ist als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg vorgesehen. Sie befindet sich im Eigentum der Stadt Neustadt a. Rbge. und ist bereits dem öffentlichen Verkehr gewidmet. Der Fuß- und Radweg hat eine wichtige innerstädtische Verbindungsfunktion in der Altstadt von Neustadt a. Rbge. Eine Überbauung widerspricht dem historischen Stadtgrundriss und sollte nicht weiter durch die Festsetzung eines Kerngebietes verfolgt werden. Das Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit ist somit überflüssig und kann entfallen.

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 befindet sich das Baudenkmal gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG Windmühlenstraße 20. Hierbei handelt es sich um ein ehemaliges Ackerbürgerhaus, welches heute als Wohn- und Geschäftshaus genutzt wird.

Darüber hinaus befinden sich noch in der näheren Umgebung folgende Baudenkmäler:

Wallstraße 1 und 1A	ehem. Wohnhaus/Ackerbürgerhaus mit Nebengebäude, heute Hotel und Gaststätte - Baudenkmale im Sinne von § 3 Abs. 3 NDSchG
Wallstraße 4	ehem. Ackerbürgerhaus, heute Wohn- und Geschäftshaus - Baudenkmal im Sinne von § 3 Abs. 2 und 3 NDSchG

- | | |
|---------------------|--|
| Wallstraße 5 | ehem. Ackerbürgerhaus, heute Wohn- und Geschäftshaus -
Baudenkmal im Sinne von § 3 Abs. 2 und 3 NDSchG |
| Wallstraße 6 | ehem. Ackerbürgerhaus, heute Wohnhaus -
Baudenkmal im Sinne von § 3 Abs. 2 und 3 NDSchG |
| Wallstraße 7 | ehem. Ackerbürgerhaus mit Nebengebäude, heute Wohnhaus -
Baudenkmale im Sinne von § 3 Abs. 3 NDSchG |
| Windmühlenstraße 19 | ehem. Ackerbürgerhaus, heute Wohnhaus -
Baudenkmal im Sinne von § 3 Abs. 2 NDSchG |
| Windmühlenstraße 6 | ehem. Ackerbürgerhaus, heute Wohn- und Geschäftshaus (Café) -
Baudenkmal im Sinne von § 3 Abs. 2 NDSchG |
| Marktstraße 12 a | Wohn- und Geschäftshaus -
Baudenkmal im Sinne von § 3 Abs. 2 NDSchG |
| Marktstraße 13/14 | ehemaliger Posthof, heute Wohn- und Geschäftshäuser -
Baudenkmale im Sinne von § 3 Abs. 2 NDSchG |

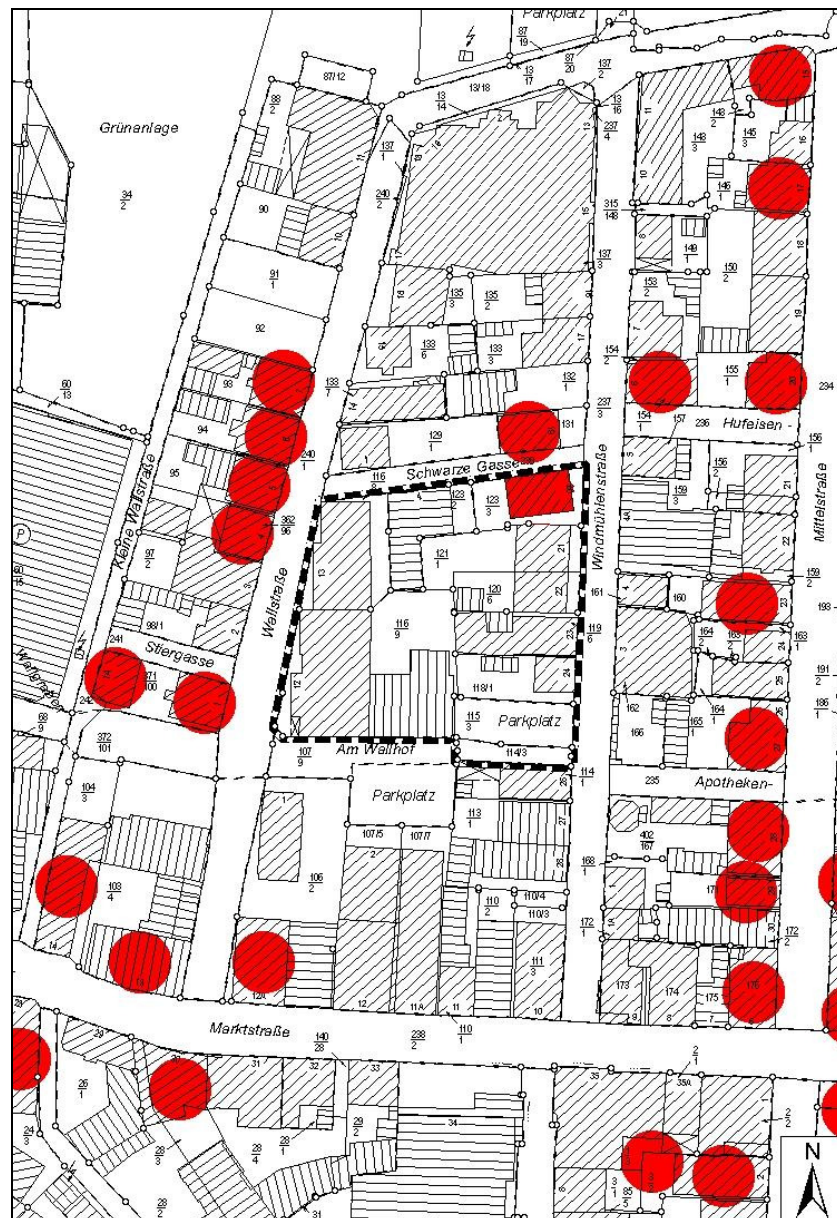


Abbildung 4: Baudenkmale

Die Denkmaleigenschaft begründet sich in allen Fällen mit der geschichtlichen und städtebaulichen Bedeutung, in einigen Fällen auch zusätzlich mit der wissenschaftlichen bzw. künstlerischen Bedeutung. Während die beiden denkmalgeschützten Gebäude Windmühlenstraße 19 und 20 auf das 17. Jh. zu datieren sind und somit zu den wenigen Zeitzeugen gehören, die den großen Stadtbrand von 1727 überstanden haben, wurden die anderen aufgeführten Baudenkmale im 18. und 19. Jh. errichtet. Die Gebäude in der Wallstraße wurden alle zeitnah nach einem Magistratsbeschluss von 1851 auf dem Gebiet des historischen Wallles errichtet. Bei den Baudenkmalen handelt es sich zumeist um ein- bzw. zweigeschossige, giebelständige Fachwerkbauten.

Die Einfassung des Straßenraumes entlang der Windmühlenstraße ist im Geltungsbereich dieser 3. Änderung durch eine tendenziell heterogene Bebauung gekennzeichnet. Neben dem Baudenkmal Windmühlenstraße 20, welches vor dem Stadtbrand und so vor einer städtebaulichen Neuordnung errichtet wurde, befinden sich Gebäude aus dem 19. Jh., früheren 20. Jh. und aus den 60er Jahren des 20. Jh. im Plangebiet. Das Baudenkmal Windmühlenstraße 20 fällt im Stadtgrundriss auch durch seine Schiefstellung zur Straßenachse auf, die sich mit der oben genannten Entstehungszeit begründet. Nach einem möglichen Verlust des denkmalgeschützten Gebäudes sollte ein Neubau straßenparallel errichtet werden. Die festgesetzte Geschossigkeit entlang der Windmühlenstraße berücksichtigt den Bestand und ist soweit auch denkmalverträglich.

Vergleichbares gilt auch für den übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108 C, in dem insbesondere entlang der Wallstraße Denkmalbelange aufgrund des Umgebungsschutzes berührt sind.

Wie bereits dargestellt, können in diesem Plangebiet denkmalrechtliche Belange betroffen sein. Die Denkmalverträglichkeit von Baumaßnahmen ist in dem folgenden denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren, welches auch Bestandteil einer Baugenehmigung sein kann, 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 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Zusätzlich ist die mit den Erdarbeiten beauftragte Firma nach Auftragsvergabe bekannt zu geben. Die Anzeige ist an die untere Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Neustadt a. Rbge. zu richten, 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 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 Schwarze Gasse, der Wallstraße, der Windmühlenstraße und der Straße Am Wallhof erschlossen.

Die Widmung der Verlängerung der Straße Am Wallhof ist auf die Benutzung als Gehweg beschränkt.

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, Windmühlenstraße, der Schwarzen Gasse und der Straße Am Wallhof eingeleitet. Das Plangebiet ist bereits jetzt umfangreich durch Gebäude und die 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, der Windmühlenstraße und der Schwarzen Gasse.

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 auf dem Flurstück Nr. 123/3, Flur 6 in der Gemarkung Neustadt a. Rbge. der Altstandort bzw. potentieller Altstandort Nr. 25 30 115 2300 356. Angrenzend bzw. in der näheren Nachbarschaft des Plangebietes liegen folgende Altstandorte: 25 30 115 2300 656, 25 30 115 2300 418, 25 30 115 2300 585 und 25 30 115 2300 311.

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.

Der Altstandort im Geltungsbereich der Planänderung wird 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 April 2010 wurde festgestellt, dass sich lediglich ein Baum im Plangebiet befindet. (Der auf dem Luftbild von 2006 vorhandene Baum auf der Grenze der Flurstücke 121/1 und 116/9 ist nicht mehr vorhanden.) Hierbei handelt es sich um einen Obstbaum (Birne) auf dem Flurstück 115/3, der nicht unter die Baumschutzsatzung fällt. Eine Festsetzung durch den Bebauungsplan ist nicht vorgesehen, da aufgrund des Alters und der Baumart keine lange Lebenserwartung mehr zu prognostizieren ist. Eine eventuelle Beseitigung des Obstbaumes ist nach § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September nicht zulässig.

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 diese Bebauungsplanänderung 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 2,2 festgesetzt. Die maximale

Grundfläche ist nicht geregelt. Eine hohe Versiegelung der Grundfläche ist somit bereits nach den geltenden Festsetzungen möglich.

In der Realität ist das Plangebiet bis auf kleine Beetflächen und Hausgärten (unter 5 % Flächenanteil) flächig versiegelt (siehe Luftbild). Dies entspricht der verdichteten historischen Bauform der Altstadt innerhalb der ehemaligen Wallanlage. Das Flurstück 115/3 wird zurzeit als Parkplatz genutzt und ist mit Mineralgemisch befestigt. Eine kerngebietstypische Bebauung ist schon jetzt möglich.

Der Fuß- und Radweg auf dem Flurstück 114/3 ist bereits hergestellt.

Durch diese Bebauungsplanänderung wird keine wesentliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes verursacht.

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

Nettobauland	3.695 m ²
Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO	1.499 m ²
Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO	2.196 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche / Fußweg	109 m ²
Geltungsbereich	3.804 m ²

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 3. 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 November 2010

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit der 3. beschleunigten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 108 C „Wallstraße“, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, vom 15.10.2010 bis einschließlich 15.11.2020 öffentlich ausgelegt.

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am **03.02.2011** als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 14.02.2011

STADT NEUSTADT A. RBGE.

Siegel

Der Bürgermeister
In Vertretung

.....
Kugel