

URSCHRIFT



Bebauungsplan Nr. 108 D "Mittelstraße - Leinstraße" der Stadt Neu-
stadt am Rbge./Kernstadt

Begründung zur 1. Änderung und zur örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung

Inhalte der Änderungen

Änderung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im Bereich der Altstadt liegenden Baublöcke haben neben einer äußeren Erschließung durch die Straßen, zum Teil auch innere Erschließungen durch Privatwege, sog. Kunterschäften. Zum Teil werden bzw. sollen diese Blöcke aber auch durch im Bebauungsplan zwar festgesetzte, aber noch nicht realisierte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen werden. In dem vorliegenden Bereich, der umgrenzt wird durch die Straßen Am Walle, Leinstraße, Schustergasse und Mittelstraße, ist ein solches Recht vorgesehen. Da ein Teil der Grundstücke nicht mehr von den Straßen her angefahren werden kann (wegen öffentlicher Parkplätze), oder aber auch, weil der Verlust straßenseitiger Wohn- oder Geschäftsflächen durch Durchfahrten oder Einstellplätze nicht zu vertreten ist, ist die Durchsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zwingend notwendig. Nach dem bisherigen Bebauungsplan geht der Verlauf dieses Rechtes durch eine Garage, d. h. die Durchsetzbarkeit des Rechtes ist nur mit der Beseitigung dieser baulichen Anlage möglich. Dagegen bestehen jedoch Bedenken, zumal das gleiche Ziel, nämlich Zufahrt zu den hinteren Grundstücksteilen, durch geringfügige Verschiebung des Rechtes nach Westen erreicht werden kann. Es ist daher beabsichtigt, den Bebauungsplan insofern zu ändern.

Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 auf 0,6

Nach der zur Zeit der Aufstellung des bisherigen Bebauungsplanes gültigen Baunutzungsverordnung galt bei einer II-Geschossigkeit eine GRZ von 0,4; nach der Novellierung der BauNVO von 1990 gilt nun, unabhängig von der Anzahl der Vollgeschosse, allerdings auch nur eine GRZ von 0,4; aber die vorgesehene Erhöhung auf 0,6 ist dann jedoch begründet, wenn die Gebiete - wie hier - vor Aufstellung des Bebauungsplanes bereits bebaut waren und städtebauliche Gründe diese Erhöhung erfordern. Das Erfordernis ist hier gegeben: In dieser Kernstadtlage müssen die Grundstücke so weit als irgendwie vertretbar aus wirtschaftlicher, infrastruktureller und auch aus Gründen des Einfügens und der Gleichbehandlung ausgenutzt werden.

* (siehe Rückseite)

Vergrößerung der Bautiefe ab Straßenverkehrsfläche von 12,5 m auf 16,0 m

Diese Tiefe erlaubt in den rückwärtigen Teilen der Grundstücke eine größere Variation an Vor- und Rückspringen in der Gestaltung der Hinterfronten.

* Die Überschreitung der Grundflächenzahl wird durch Umstände ausgeglichen, die die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen:

- In unmittelbarer Nähe befindet sich die Grünanlage Erichsberg, die einen gestalteten Spielplatz sowie weitläufige Grünflächen beinhaltet, die der Naherholung dienen.
- Östlich der Leinstraße wird das Bebauungsplangebiet 108 E, 1. Änderung, neu geordnet. Dieses Bebauungsplangebiet enthält dann ebenfalls öffentliche Freiflächen, denen ebenfalls eine Ausgleichsfunktion beigemessen werden kann.
- Im unmittelbaren Anschluß an das Planänderungsgebiet befindet sich ein öffentlicher Parkplatz, so daß den Erfordernissen des ruhenden Verkehrs ausreichend Rechnung getragen wird.

Ergänzt gemäß Verfügung der Bezirksregierung Hannover vom 13.09.1993, Az. 309.2-21102.2-108D.1/53/N/7/93. (Beitrittsbeschluß des Rates der Stadt Neustadt a. Rbge. vom 02.12.1993)

Neustadt a. Rbge., den 27.01.1994

Stadt Neustadt a. Rbge.
Der **Stadtdirektor**,
im Auftrage

(Busse)



Festsetzung einer besonderen Bauweise entlang der Leinstraße.

Diese Festsetzung soll berücksichtigen, daß das gesamte Erscheinungsbild dort geprägt ist durch die sog. Brandgassen, das sind schmale Durchgänge, die gleichermaßen auf beiden Nachbargrundstücken liegen.

Die Anlage derartiger Gassen ist historisch begründet und sollte als charakteristische Erscheinungsform erhalten bleiben.

Höhenbegrenzung (Dachfußpunkt)

Das Gebäude Leinstraße 27 steht gemäß § 3 (2) NDSchG als Einzeldenkmal unter Denkmalschutz. Der übrige Bereich der Leinstraße ist als entsprechendes Ensemble zu werten und zu erhalten.

Die bisherige Festsetzung einer zwingend vorgegebenen Zweigeschossigkeit (im Bereich der Leinstraße) widerspricht dem Erhaltungsziel der Denkmalpflege, da der historische Bestand nur 1 1/2 geschossig ist und so unter heftigen Veränderungsdruck geraten würde. Aus diesem Grund wird die Zahl der Vollgeschosse im Bereich des Baudenkmales und der benachbarten Häuser an der Leinstraße mit max. 2 Geschossen festgelegt und der Dachfußpunkt auf 5,0 m über Oberkante Bürgersteig festgesetzt.

Aufgestellt, den 01. 10. 1993

Stadtplanungsamt
Im Auftrage



Knieriem

61KN402.BEG

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 03.06.1993 als Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 108 D "Mittelstraße - Leinstraße" der Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, 1. Änderung, vom 07.12.1992 bis einschließlich 11.01.1993 öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den 07.06.1993

STADT NEUSTADT A. RBGE.


Bürgermeister




Stadtdirektor o.V.