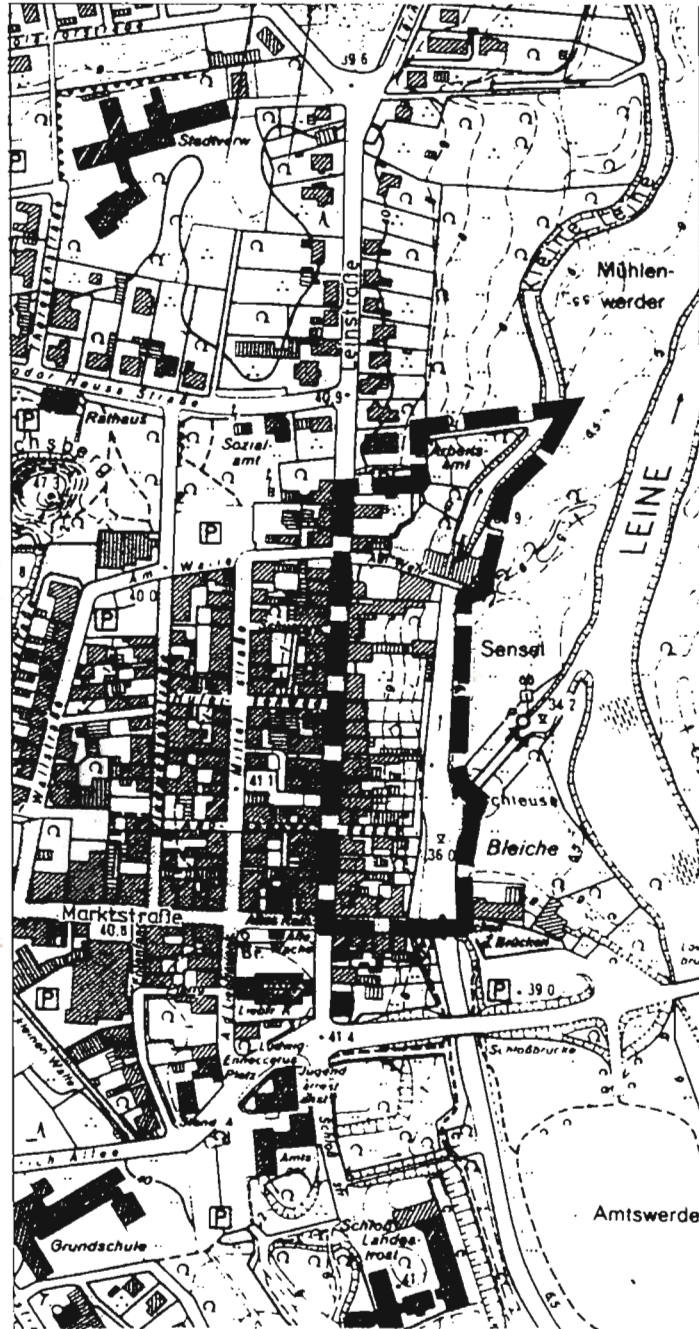


Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 E "Kleine Leine" Neu-
stadt a. Rbge. - Kernstadt -
und zur dazugehörigen örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung

Verfahrensstand: Satzungsbeschluß gemäß § 10 Baugesetzbuch



Erlaubnisvermerk:
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt
Hannover am 22. 2. 1982 Az.: AI 11356 / 82

Inhalt

1. Zweck und Ziel der Planung
 2. Städtebauliches Konzept
 - 2.1 Uferzone und Hochwasserschutz
 - 2.1.1 Eingriff in Landschaft und Natur
 - 2.2 Erschließung
 - 2.3 Bebauungsstruktur
 - 2.3.1 vorhandene Bebauung
 - 2.3.2 Neubauten
 - 2.3.3 Kinderspielplätze
 3. Festsetzungen des Bebauungsplanes
 - 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 3.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)
 - 3.1.2 Kerngebiete (MK)
 - 3.2 Verkehrsflächen
 - 3.3 Öffentliche Grünflächen
 - 3.4 Gestaltung
 4. Ordnungsmaßnahmen
 - 4.1 Bodenordnung
 - 4.2 Beseitigung baulicher Anlagen
 - 4.3 Erschließung
 5. Ver- und Entsorgung
 6. Kosten
- Anlagen

1. Zweck und Ziel der Planung

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 108 E liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Innenstadt" der Stadt Neustadt am Rübenberge.

Der 1977 rechtsgültig gewordene Bebauungsplan Nr. 108 E enthält insbesondere im Uferbereich der Kleinen Leine problematische Festsetzungen für eine neue Erschließungsstraße und für eine Neubebauung. Die vorgesehene Uferstraße hätte, da sie hochwassersicher ausgeführt werden müßte, hohe Spundwände am Ufer erforderlich gemacht. Dadurch wäre der schöne Landschaftsraum der Kleinen Leine und zugleich ein wichtiger Teil des Stadtpanoramas erheblich gestört worden.

Um Anregungen für die Lösung dieser städtebaulichen Probleme zu bekommen, hat die Stadt 1985 einen städtebaulichen Ideenwettbewerb durchgeführt. Die Konzeption des 1. Preisträgers ist mit den Empfehlungen des Preisgerichts in das städtebauliche Konzept zur Änderung des Bebauungsplanes eingeflossen.

Das städtebauliche Konzept verfolgt folgende, vorrangigen Ziele:

- Erhaltung des Landschaftsraumes im Uferbereich der Kleinen Leine durch die Anlage einer öffentlichen Grünfläche mit einem Wanderweg, anstelle der bisher geplanten Erschließungsstraße,
- Hochwasserschutz; ursprünglich war als Hochwasserschutzmaßnahme zunächst eine Spundwand vorgesehen; diese Lösung wurde dann aus Kostengründen verworfen; anschließend wurde die Anlage eines Dammes mit Verankerungen im Ufer untersucht.
- Neubauten sollen sich in die historisch gewachsenen Strukturen einfügen und in Einzelschritten realisierbar sein.

2. Städtebauliches Konzept

2.1 Uferzone und Hochwasserschutz

2.1.1 Uferzone

Der landschaftlich schützenswerte Uferbereich mit seinen vorhandenen Bäumen bleibt in seiner Geländeausformung weitgehend erhalten. Er soll zu einer landschaftlich gestalteten öffentlichen Grünfläche mit einem Wanderweg entwickelt werden, der im Süden an den vorhandenen Wanderweg anschließt und im Norden am Mühlenkanal weitergeführt werden kann. Zwischen der Straße "An der Kleinen Leine" und der Kleinen Leinebrücke wird der Uferweg als beschränkt befahrbare Anlieferstraße entlang der Bebauung geführt.

Durch unterschiedliche Höhenlage des Uferweges, der Treppen und Rampen, Vor- und Rücksprünge der Mauern wird eine abwechslungsreiche Gestaltung des Uferbereiches erreicht.

2.1.2 Hochwasserschutz

Die westliche Uferkante der Kleinen Leine hat eine Höhe von NN + 36,67 m bis NN + 37,71 m. Das Hochwasser aus dem Jahre 1946 erreichte einen Wasserstand von NN = 38,65 m; das mittlere Hochwasser liegt bei einem Stand von NN + 36,06 m.

Als wirksamer Hochwasserschutz wurde zunächst die Anlage einer Ufermauer mit Spundwand, später dann aus Kostengründen die Anlage eines Dammes, d. h., eines durch Bewehrung stabilisierten Erdwall-les, geplant.

Auch diese Lösung wurde kritisch untersucht, dabei ließen sich 2 Probleme erkennen:

- a) Für die vorhandene Uferböschung läßt sich bereichsweise keine ausreichende Standsicherheit nachweisen.
Die natürliche Böschung ist zu steil, wodurch wiederholt kleinere Rutschungen aufgetreten sind.
Die "scheinbare Stabilität" wird im wesentlichen durch den Bewuchs gesichert.
- b) Für ein Böschungssystem mit einem Uferdamm mit einer dahinterliegenden Auffüllung läßt sich ebenfalls keine ausreichende Standsicherheit nachweisen.

Deshalb wird auf einen Damm verzichtet und der geplante Uferweg dem vorhandenen Gelände angepaßt. Dabei sollen lediglich vorhandene Eintiefungen und Rinnen ausgeglichen werden.

Um dennoch einen gewissen Schutz vor Hochwasser zu gewährleisten, muß auf folgendes geachtet werden:

Bei einer Bebauung der Ufergrundstücke mit Gebäuden werden auf jeden Fall besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich.

- Auf eine Unterkellerung muß grundsätzlich verzichtet werden, da sowohl bei der Herstellung der Keller als auch bei der Auftriebssicherung erhebliche Probleme zu erwarten sind.
- Eine Einspundung von Baugruben oder die Sicherung von Geländesprüngen mit Spundwänden darf nicht zugelassen werden, da dadurch der Abstrom des Grundwassers in Richtung Leine behindert wird, was zu einem Aufstau des Grundwassers und zu erhöhtem Strömungsdruck führen kann.
- Alle Gebäude müssen eine Tiefgründung erhalten. Es kommt sowohl eine Stopfverdichtung als auch eine Pfahlgründung in Frage. Im Falle einer Pfahlgründung können nur Bohrpfähle oder Schraubbohrpfähle eingesetzt werden.
- Um auch bei Hochwasser wie 1946 einen gewissen Schutz vor Winddruck und Wellenschlag zu gewährleisten, wird die OK der Erdschoßfußböden auf + 39 m ü. NN festgesetzt.
- Innheralb der besonders gekennzeichneten Flächen zwischen den Gebäuden und dem öffentlichen Grünzug dürfen keine Nebenanlagen

oder Garagen errichtet werden; desgleichen sollen keine Auffüllungen vorgenommen werden.

2.1.1 Eingriff in Landschaft und Natur

Die entlang der Leinstraße vorhandenen und bebauten Grundstücke dehnen sich bzw. dehnten sich bis zur Uferlinie der Kleinen Leine aus. Auf mehreren Grundstücken reichte der Gebäudebestand ebenfalls bis an die Ufergrenze des Wasserlaufes.

Die Fläche stellt sich demzufolge nicht als ein Grünbereich dar, sondern als baulich und freizeitmäßig genutzte private Grundstücksanlage.

Für den Gebietsbereich zwischen der Leinstraße und der Kleinen Leine besteht seit dem 15.06.77 ein wirksamer Bebauungsplan, der folgende planerische Aussagen im Zusammenhang mit dem unmittelbaren Uferbereich zum Inhalt hat:

- a) Der Bebauungsplan sieht in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zwischen der Bebauung entlang der Leinstraße und dem Uferbereich der Kleinen Leine eine zweigeschossige Bebauung vor, deren Baugrenzen nach den Festsetzungen in Teilbereichen lediglich einen Abstand von 11 m zur Uferböschung der Kleinen Leine aufweisen.
- b) Für die Erschließung der rückwärtigen Bebauung ist eine Erschließungsstraße in einer Breite von 5,50 unmittelbar entlang der Uferböschung zur Kleinen Leine festgesetzt. Diese Planfestsetzung ist zugleich mit der Aussage verbunden, daß zur Herstellung der Erschließungsstraße technische Eingriffe zur Standsicherheit in den Uferbereich, hier insbesondere die Böschung, erforderlich werden.

Der Bebauungsplan Nr. 108 E - 1. Änderung - weicht hinsichtlich erforderlicher Eingriffe in den Uferbereich erheblich von den Festsetzungen des noch wirksamen Bebauungsplanes ab. Es wird zugunsten eines verträglicheren Eingriffes in den Uferbereich nunmehr auf eine Straßentrasse, die eine Erschließungsfunktion erfüllt, verzichtet und stattdessen eine den natürlichen Gegebenheiten weitgehend entsprechende öffentliche Grünfläche festgesetzt, die einen Uferweg in wassergebundener Ausführung erhält. Die überbaubaren Flächen auf den privaten Grundstücken sind mit ihren Baugrenzen fast im gesamten bisher unbebauten Bereich auf eine Entfernung von 15 m und mehr zur Uferböschung zurückgedrängt worden. Lediglich auf Grundstücksbereiche südlich der Straße An der Kleinen Leine als auch im nördlichen Bereich ist dieser Abstand unterschritten worden, insbesondere bedingt durch die Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz.

Es ist im Zusammenhang mit dem Eingriff und der Bewertung demzufolge zunächst festzustellen, daß die durch diesen Bebauungsplan bewirkten Festsetzungen eine erhebliche Verbesserung im Sinne des Landschaftsschutzes und Biotopschutzes für den Uferbereich der Kleinen Leine enthalten. Der Bebauungsplan sieht nunmehr statt einer Erschließungsanlage mit Kfz-Verkehr eine öffentliche Grünfläche entlang dem Uferbereich der Kleinen Leine vor.

Die Stadt hat zwischenzeitlich bis auf eine kleine Teilfläche das Eigentum an dieser künftigen öffentlichen Grünfläche erworben bzw. die Besitzzuweisung im Umlegungsverfahren erhalten. Der Grunderwerb umfaßte auch Flächen, auf denen Gebäude bis zur Ufergrenze vorhanden waren. Diese Gebäude, die in ihrer Funktion weiterwirkenden Bestandsschutz hatten, sind inzwischen sämtlich unter erheblichem finanziellen Einsatz von Sanierungsmitteln beseitigt worden. Diese insgesamt bisher getroffenen Maßnahmen der Freimachung des eigentlichen Uferbereiches sowie die in diesem Bebauungsplanverfahren verfolgte Rücknahme von ursprünglich vorgesehenen stärkeren Eingriffen in den Uferbereich bewirken für sich betrachtet bereits eine Ausgleichsfunktion, die auch im Sinne des Naturschutzrechtes nicht unbeachtet bleiben kann.

Festzuhalten im Zusammenhang mit der Bewertung des Eingriffes ist, daß der vorhandene Baumbestand unmittelbar am Ufer der Kleinen Leine nicht angetastet wird, also erhalten bleibt. Dies sind derzeit allein die prägenden und herausragenden Grünbestandteile in dem Uferbereich, während westlich angrenzend im weiteren Bebauungsplangebiet noch neben der baulichen die Gartennutzung bestimmend ist. Der Bebauungsplan sieht für die dem weiteren Uferbereich zuzurechnenden privaten Flächen westlich der Grünanlage vor, daß hier keine baulichen Nebenanlagen bzw. Garagen errichtet werden dürfen, damit die landschaftsgestaltende Wirkung des Grünzuges als ein später typischer Uferbestandteil nicht beeinträchtigt wird. Die Stadt Neustadt a. Rbge. ist Eigentümerin fast sämtlicher Baugrundstücke mit dem vorhergehend erwähnten Festsetzungen bzw. Nutzungsausschlüssen. Sie wird im Rahmen von Kaufverträgen Regelungen für die künftigen Erwerber dahingehend einbeziehen, die Pflanz- und Gestaltungsgebote für die Freifläche beinhalten. Gefordert werden die Anpflanzungen von Roßkastanien, Stieleichen, Eschen, Ahorn, Linden. Als Sträucher zur Einfriedung sind empfohlen: Crataegus (Dorn), Hainbuchenhecken. Auszuschließen sind Nadelgehölze aller Art.

2.2 Erschließung

Neben den vorhandenen Straßen "An der Kleinen Leine" und "Am Wehr" sind drei neue Stichwege vorgesehen, die die Erschließung der Neubebauung entlang der Kleinen Leine sicherstellen. Die beiden nördlichen Stichwege erhalten jeweils Erweiterungen, um die sich die vorhandenen und geplanten Haupt- und Nebengebäude zu Höfen gruppieren und die als Wendemöglichkeit dienen. Jeweils ein Fußweg verbindet die Anlagen mit dem öffentlichen Bereich der Uferzone.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Flurstück 23/3 in dem Baublock Marktstraße/Leinstraße Nr. 2 - 8/"An der Kleinen Leine" sichert die vorhandene rückwärtige Erschließung des Grundstückes Leinstr. 6. Zur Andienung der rückwärtigen Grundstücksteile Leinstraße 2 und 4 sowie Marktstraße 2 wird der Wanderweg zwischen der Straße "An der kleinen Leine" und der Mühlenbrücke stärker ausgebaut.

Bilanz Wohneinheiten - Garagenstellplätze:

In den WA-Gebieten zwischen "An der Kleinen Leine" und "Am Wehr" können max. ca. 20 neue Wohneinheiten realisiert werden. In dem Bebauungsvorschlag werden hier 23 Garageneinstellplätze dargestellt, die allerdings zum Teil auch für den Bestand an der Leinstraße benötigt werden.

Weitere Kfz-Einstellplätze im Hofbereich sowie Garagenstellplätze im Erdgeschoß von Neubauten sind bei Bedarf möglich.

2.3 Bebauungsstruktur

2.3.1 vorhandene Bebauung

Die vorhandene geschlossene Straßenrandbebauung ist durch giebelständige Bebauung mit Traufgassen und überwiegend 1- bis 2-geschossigen, in Ausnahmen auch 3-geschossigen Gebäuden geprägt. Das erhaltenswerte Gesamtbild wird durch die für diesen Bereich geltende örtliche Bauvorschrift gesichert. 3 Baudenkmale sind als zu erhaltende Einzelanlagen gekennzeichnet.

Die Erdgeschosse an der Leinstraße werden überwiegend durch Geschäfte (Läden und Gaststätten) genutzt; in den Obergeschossen sind Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen vorhanden. Diese Nutzungsmischung mit Schwerpunkt "Läden" in den Erdgeschossen und Schwerpunkt "Wohnen" in den Obergeschossen soll wegen der zentralen Lage der Leinstraße erhalten bleiben.

Die im nördlichen Bereich liegende Mühle soll nicht mehr als Mühle betrieben werden und wird daher im Sinne einer Mischgebietsnutzung (MI) umfunktioniert.

2.3.2 Neubauten

Neubaumöglichkeiten bestehen vorrangig im Anschluß an die öffentliche Uferzone der Kleinen Leine. Die Neubauten sollen vorwiegend für Wohnungen genutzt werden. Es ist eine differenzierte Anordnung der Hausgruppen vorgesehen:

- geschlossene Bebauung im Norden an der Mühle und im Süden jeweils im Anschluß an die vorhandene Bebauung,
- im Zwischenbereich können Einzel- und Doppelhäuser gebaut werden.

Durch die Stellung der Einzelbaukörper wird erreicht, daß diese sich sowohl zum Leinetal als auch nach Süden ausrichten. Außerdem bleibt durch die Abstände zwischen den Neubauten die Sichtbeziehung zwischen der Bebauung an der Leinstraße und der Leine erhalten.

Es werden ca. 20 Wohneinheiten geschaffen werden können.

2.3.3 Kinderspielplätze

Die Wohn-(WA) und Mischgebiete (MI) und die Möglichkeit von Wohnungen in den Kerngebieten (MK) machen es erforderlich, auf die

Anforderungen des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes (NSpPG) hinsichtlich der Ausstattung des Planungsgebietes mit Kinderspielplätzen einzugehen.

Während die Spielplätze für Kleinkinder bis zu 6 Jahren auf den Grundstücken eingerichtet werden sollen und können, stehen für Kinder im Alter von 6 - 12 Jahren folgende Spielmöglichkeiten zur Verfügung:

1. Der Kinderspielplatz am Erichsberg liegt im 400 m-Einzugsbereich der Wohnlagen im Planungsgebiet;
2. Die zusammenhängenden, öffentlichen Grünflächen entlang der Kleinen Leine, einschließlich Wallgärten und Leineinsel bieten vielfältige, wohnungsnahe Spielflächen.

Hierzu noch folgendes:

Die Kinderspielplätze beiderseits des Erichsberges sollen zur Deckung des Bedarfes nach dem Nds. Spielplatzgesetz dienen.

Der Einzugsbereich für diese Spielplätze kann sich trotz der möglichen 400 m Radien nur beschränken ungefähr auf den Bereich zwischen den Straßen "Nienburger Straße", "Theodor-Heuss-Straße", der "Kleinen Leine" und "Marktstraße". Die Erreichbarkeit des Platzes durch Benutzer nördlich der Theodor-Heuss-Straße ist zwar gegeben, dennoch sollte diese Benutzung zunächst außer Betracht gelassen werden, weil die Theodor-Heuss-Straße wegen der Verkehrsbelastung zur Zeit jedenfalls eine ziemlich starke Barriere für die Erreichbarkeit bildet. Die für den genannten Bereich - B-Pläne 108 A bis E incl. Teil von Nr. 105 - erforderliche Spielplatzfläche beträgt ca. 2.300 qm incl. einem etwa 50%igen Anteil für nicht bespielbare Flächen wie Wege etc. Tatsächlich vorhanden sind jedoch ca. 1.800 qm - wobei der nicht nutzbare Anteil tatsächlich jedoch nur 9 % beträgt. Diese Berechnung gilt für den gesamten Bereich der Bebauungspläne 108 A bis E bis zur Marktstraße und für die Wohngebiete des Bebauungsplanes Nr. 105, soweit diese unmittelbar an der Theodor-Heuss-Straße liegen. Somit dürften die Spielplätze am Erichsberg den realistischen Bedarf abdecken. Bezüglich der Forderung nach gefahrloser Erreichbarkeit ist anzumerken, daß die Spielplätze am Rande der Fußgängerzone der Kernstadt liegen und durchweg über verkehrsberuhigte Wege und Straßen erreichbar sind (z. B. Tempo 30 in der Leinstraße - s. auch Zusammenstellung S. 14).

3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Der zentralen Lage der Baugebiete entsprechend sollen die allgemeinen Wohngebiete (WA) entlang der Kleinen Leine Bauten auf relativ kleinen Grundstücken ermöglichen. Aus diesem Grunde wurde (wie auch schon im alten Bebauungsplan) die zulässige Geschößflächenzahl (GFZ) auf 1,0 erhöht.

Da es sich um eine exponierte und für die Silhouette der Stadt Neustadt a. Rbge. wichtige Lage handelt, werden folgende Festsetzungen getroffen, um ein möglichst geschlossenes Gesamtbild zu erreichen:

- max. 2-geschossige Bauweise
- Begrenzung der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens auf durchschnittlich max. 0,80 m über + 39,00 mü. NN (§ 3 der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung), da sonst auf dem abfallenden Gelände talseitig der Eindruck von 3-geschossigen Gebäuden entstehen könnte. (Gleichzeitig wird dadurch auch ein Hochwasserschutz erreicht).
- Ausschluß von Nebenanlagen zwischen Wohngebäuden und Kleiner Leine; hierdurch wird verhindert, daß die Silhouette der Stadt durch Nebenanlagen gestört wird.
- Ausschluß von mehr als 2 Wohnungen je Wohngebäude (§ 2 der textlichen Festsetzungen); Geschoßwohnungsbau mit Kleinstwohnungen soll ausgeschlossen werden, da er weder in die vorhandene Bebauungsstruktur der Leinstraße paßt, noch für diese exponierte Lage die angemessene Bauform wäre.
- Ausschluß von Nutzungen, die nach BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können (§ 3 der textlichen Festsetzungen); und zwar werden ausgeschlossen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Es sollen qualitativ hochwertige, kleinteilige Wohnanlagen erreicht werden, wobei die o. g. Nutzungen zu Störungen führen würden.

3.1.2 Mischgebiete (MI)

Der Bereich nördlich der Straße Am Wehr (das sind die überwiegend als Wohngebäude genutzten Bauten an der Leinstraße sowie die ehemalige Mühle) wird entsprechend der tatsächlichen und beabsichtigten Nutzung als Mischgebiet festgesetzt. Die Mühle soll als Betrieb des Beherbergungsgewerbes umgenutzt und umgebaut werden.

Bei der Festsetzung der Grund- und Geschoßflächenzahl wurde der Bestand berücksichtigt und somit eine weitergehende Nutzung ermöglicht. Dabei wurde auch gem. § 17 Abs. 2 und 3 dem Baunutzungsverordnung Umstand Rechnung getragen, daß der Bereich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes bereits bebaut war und daß wegen seiner Lage zu den Infrastruktureinrichtungen der Innenstadt eine höhere Ausnutzung gerechtfertigt ist.

3.1.3 Kerngebiete (MK)

Die Ausnutzung der Kerngebiete entlang der Leinstraße entspricht dem alten Bebauungsplan; lediglich die überbaubaren Grundstücksflächen und Gebietsgrenzen wurden im rückwärtigen Bereich geringfügig geändert, um sie auf die neue Konzeption der Bebauung an der Kleinen Leine abzustimmen.

Die aus dem alten Bebauungsplan unverändert übernommenen erhöhten Werte für die Geschoßflächenzahlen (2.2) entsprechen der zentralen Bedeutung des Gebietes und der gewachsenen, vorhandenen Bebauung.

Um die vorhandene Nutzungsmischung zu erhalten, wurden die Möglichkeiten für Wohnnutzungen erhöht: sie sind jetzt nach § 4 der textlichen Festsetzungen schon oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig (im alten B-Plan oberhalb des 1. Obergeschosses).

Da Vergnügungsstätten zu Störungen der gewachsenen und gewünschten Nutzungsmischung - insbesondere der Wohnnutzung - führen können, werden sie durch § 5 der textliche Festsetzungen ausgeschlossen.

Die enge Verflechtung qualitativ hochwertiger Wohnlagen an der Kleinen Leine mit dem Kerngebiet an der Leinstraße ist einerseits angestrebtes Ziel der Planung, andererseits wird es erforderlich, daß Nutzungen ausgeschlossen werden, die negative Auswirkungen auf die Wohnsituation vermuten lassen. Im übrigen sind Vergnügungsstätten in anderen Kerngebieten der Innenstadt weiterhin zulässig.

Der Bereich der Mühle war ursprünglich mitsamt der Einschränkung, daß hier nur Mühlenbetriebe mit dazugehöriger Wohnnutzung zulässig sind, wie im alten Bebauungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Zwischenzeitlich haben sich neue Nutzungsmöglichkeiten ergeben, die im Rahmen dieser Festsetzung nicht realisierbar sind. Es wird daher im Rahmen dieser erneuten Auslegung des Bebauungsplanes dieser Bereich entsprechend der an dieser Stelle städtebaulich sinnvollen und angestrebten Nutzung als Mischgebiet festgesetzt. Hierdurch wird die Möglichkeit geschaffen, sobald der Betrieb endet, ein Restaurant o. ä. sowie Wohnungen in den Obergeschossen, ggfs. ein Hotel, einzurichten. Ein Teil des Gebäudes ist Baudenkmal im Sinne des Nds. Denkmalschutzgesetzes, das hat zur Folge, daß Um- und Anbauten nur im begrenzten und städtebaulich abgestimmten Rahmen erfolgen können. Es ist daher vorgesehen, daß eine solche Umnutzung nur im vorhandenen baulichen Rahmen vorgenommen werden kann. Die entsprechende MI-Fläche beschränkt sich daher im wesentlichen auf die vorhandene Mühle.

An der Straße "Am Wehr" wurde gegenüber dem Mühlenbetrieb bisher ein Mischgebiet festgesetzt. Damit wurde zum einen den Emissionen des angrenzenden Gewerbegebietes (Mühle) Rechnung getragen, zum anderen wurden damit auch die vorhandenen Nutzungen berücksichtigt (Wäscherei mit Heißmangel und Chemischer Reinigung). Im Rahmen der erneuten Auslegung wird jedoch der Bedeutung dieses Standortes entsprechend, d. h. angrenzend an die Parkplatzfläche (zukünftig gegebenenfalls Parkpalette) und des MK-Gebietes an der Leinstraße ebenfalls ein MK-Gebiet festgesetzt.

3.2 Verkehrsflächen

a) Flächen für den fließenden Verkehr (Kfz, Fußweg, Radweg)

Die im alten Bebauungsplan vorgesehene neue Erschließungsstraße entlang der Kleinen Leine wird aufgegeben. Hier ist stattdessen eine öffentliche Grünfläche mit einem durchgehenden Uferweg geplant.

Um die Erschließung der Baugebiete entlang der Kleinen Leine zu sichern, werden 2 Stichstraßen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Öffentliche Fußwege verbinden diese Stichstraßen bzw. die Leinstraße mit dem Uferweg entlang der Kleinen Leine.

b) Fläche für den ruhenden Verkehr

Die geplante öffentliche Parkfläche Am Wehr bleibt wie im alten Bebauungsplan bestehen und wurde lediglich in ihren Grenzen geringfügig modifiziert. Nördlich daran angrenzend besteht bereits ein Parkplatz.

3.3 Öffentliche Grünflächen

Als wesentliche Änderung der Festsetzungen im alten Bebauungsplan wird eine zusammenhängende, öffentliche Grünfläche am Ufer der Kleinen Leine ausgewiesen. Dadurch kann der landschaftliche Charakter des Flußuferbereiches erhalten bleiben. Durch die geplante Anlage eines durchlaufenden Uferweges wird dieser Bereich der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Da das Geländeprofil am Ufer weitgehend beibehalten bleibt, liegt die öffentliche Grünfläche z. T. in der Hochwasserzone.

Die "Wallgärten" im Norden des Planungsgebietes sind als öffentliche Parkanlage ausgewiesen. Über diese Grünflächen soll der Wanderweg entlang der Leine nach Norden weitergeführt werden.

3.4 Gestaltung

Im Plangebiet gilt die "Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung des Stadt- und Straßenbildes der Kernstadt" vom 7. Juli 1986 bzw. deren Fortschreibung.

Zusätzliche Gestaltungsanforderungen sind in folgenden Festsetzungen begründet:

- Entlang der Leinstraße und der Marktstraße wird die max. Höhe des Dachfußpunktes auf 8,25 m festgelegt, um allzu starke Höhengänge in der Fassadenabwicklung zu verhindern. Diese Höhenabfolge ist für die Leinstraße bedeutender als für die Ansicht von der Leine her. Die östliche Straßenseite der Leinstraße ist durch überwiegend 1- bis 2-geschossige Bebauung mit Traufhöhen zwischen 4,0 und 6,0 m geprägt (§ 2 der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung).
- Die privaten Grundstücksflächen zwischen dem öffentlichen Grün des Ufers und den überbaubaren Flächen sind von Nebengebäuden und Garagen freizuhalten, um zu vermeiden, daß dieser für die Stadtansicht wichtige Bereich durch untergeordnete Gebäude gestört wird.
- Entlang der Leinstraße werden Baulinien festgesetzt, um entsprechend dem historisch gewachsenen Charakter des Straßenzuges eine geschlossene Straßenfront ohne Vor- und Rücksprünge zu erhalten.

Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zur Gliederung der Fassaden bleibt nach § 23 Abs. 2 BauNVO zulässig.

- An einigen Stellen, insbesondere an Durchgängen und Straßenräumen, werden die bauordnungsrechtlichen Abstände unterschritten. Hierbei wird auf die historisch gewachsene Situation eingegangen; sei es, daß vorhandene, städtebaulich wertvolle und reizvolle Situationen erhalten werden sollen, sei es, daß neue Konzepte der Erschließung und Bebauung mit der alten Struktur korrespondieren sollen. Nach § 13 NBauO sollten die Abstandsunterschreitungen zugelassen werden, sofern sie den Erfordernissen des Brandschutzes genügen und den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen.
- Durch die Festsetzung der Hauptfirstrichtungen, einer Sockelhöhe (OK Ergeschoßfußboden) von max. 1,00 m und einer max. Dachfußpunkthöhe von 7,00 m über + 39,00 m ü. NN in den WA-Gebieten an der Kleinen Leine soll eine abgestimmte Gestaltung der Stadtansicht aus der Leineniederung erreicht und dabei verhindert werden, daß durch maximale Ausnutzung baurechtlicher Möglichkeiten hier Gebäude entstehen, deren Fassaden zur Leine den Eindruck 3- bis 4-geschossiger Gebäude vermitteln.

4. Ordnungsmaßnahmen

Zur Durchführung der Sanierung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet werden folgende Ordnungsmaßnahmen erforderlich:

4.1 Bodenordnung

Der Uferstreifen für die öffentliche Grünfläche entlang der Kleinen Leine südlich der Straße "Am Wehr" ist bis auf wenige Grundstücksteile im Besitz der Stadt. Die restlichen, erforderlichen Grundstücksteile müssen von der Stadt erworben werden.

Ebenfalls von der Stadt zu erwerben sind die Flächen für die öffentliche Parkfläche und die öffentliche Grünfläche nördlich der Straße "Am Wehr".

Um die für die Erschließung und den Uferweg notwendigen Flächen für die Stadt zu erhalten und im übrigen bebaubare Grundstücke zu schaffen, wird ein Umlegungsverfahren durchgeführt.

4.2 Beseitigung baulicher Anlagen

Für die Herstellung der öffentlichen Grünflächen und der öffentlichen Erschließung wurden eine Reihe baulicher Anlagen erworben und abgebrochen. Es handelte sich überwiegend um Nebengebäude, z. T. in baufälligem Zustand.

4.3 Erschließung

Zur Erschließung der neuen Baugebiete entlang der Kleinen Leine müssen die erforderlichen Erschließungsstraßen incl. Ver- und Entsorgung hergestellt werden.

4.4 Hochwasserschutz

Ohne Hochwasserschutz (s. Pkt. 2.1.2) läßt sich eine Bebauung im Bereich der Kleinen Leine, wie sie im städtebaulichen Konzept vorgesehen ist, nicht realisieren.

5. Ver- und Entsorgung

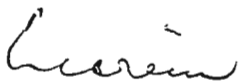
Die vorhandene Bebauung ist an die Leitungssysteme in der Leinstraße angeschlossen.

Die Neubaugebiete entlang der Kleinen Leine müssen an die vorhandenen Leitungssysteme über die geplanten Erschließungsstraßen angeschlossen werden.

6. Kosten

Siehe gesonderte tabellarische Zusammenstellung (Seiten 14 und 15).

Stadtplanungsamt der
Stadt Neustadt a. Rbge.
Im Auftrage



Knieriem

Neustadt a. Rbge., den 16.11.92

61Kn283.Beg

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 4. Februar 1993 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 108 E "Kleine Leine" mit örtlicher Bauvorschrift der Stadt Neustadt a. Rbge. - Kernstadt - vom 13.10.92 bis einschl. 13.11.92 öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den 8. Februar 1993

STADT NEUSTADT A. RBGE.

gez. Dreyer

Bürgermeister

L. S.

gez. Rohde

Stadtdirektor

6. Kostenzusammenstellung

A. Kosten der Maßnahmen, die zu 2/3 mit Mitteln aus dem Sanierungstreuhandvermögen und zu 1/3 aus städtischen Haushaltsmitteln beglichen werden:

	insgesamt DM	Treuhand DM	Stadt DM
	3/3	2/3	1/3
a) Grunderwerb	930.000,--	620.000,--	310.000,--
b) Substanzwertentschädigung	40.000,--	26.700,--	13.300,--
c) Abbruchkosten	55.000,--	36.700,--	18.300,--
d) Erschließung Straßen Parkplatz	755.000,-- 625.000,--	503.300,-- 416.700,--	251.700,-- 208.300,--
Regenwasserkanal als Entwässerung der Straßenfläche (50 %)	60.000,--	40.000,--	20.000,--
e) Grünflächen nördlich "Am Wehr"	92.000,--	61.300,--	30.700,--
f) Uferstreifen (öffentl. Grün und Uferweg)	274.000,--	182.700,--	91.300,--
	2.831.000,--	1.887.400,--	943.600,--

insgesamt DM	Anlieger DM	Stadt DM
-----------------	----------------	-------------

B. Kosten für Maßnahmen, die zum Teil mit Gebühren und Beiträgen finanziert werden, wobei der bei der Stadt verbleibende Anteil mit 30 % geschätzt wird:

a) Ver- und Entsorgung			
1. SW-Kanalisation	114.000,--	80.000,--	34.000,-
2. RW-Kanalisation (50 %)	60.000,--	42.000,--	18.000,-
zusammen	174.000,--	122.000,--	52.000,-

Städtischer Anteil aus A. und B.

DM 995.600,-
=====

Anmerkung:

- a) Eventuell kann der städtische Anteil um sanierungsbedingte Abschöpfungsbeträge bei der Umlegung verringert werden.
- b) Die Ausgaben für die Maßnahmen A. a) - c) sind zum Teil bereits getätigt und kommen daher nicht mehr in voller Höhe zum Tragen. (Der Grunderwerb ist fast vollständig getätigt, Abbruch und Substanzwertentschädigung ist bezahlt.)