

BP 108A bis 108G

NEUSTADT AM RÜBENBERGE

61

BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN Nr. 108 A - 108 E
- VORMALS Nr. 8 A - 8 E
DER STADT NEUSTADT a. Rbge.

Verfasser:

Freie Planungsgruppe Berlin GmbH
1 Berlin 15, Kurfürstendamm 62

Arbeitsgruppe:

Rainer Meyfahrt
Karin Saebetzki
Gerhard Schneider
Volker Sparmann

Berlin , im Mai 1976

	VORBEMERKUNG	S. 1
1.	PLANUNGSANLASS	S. 3
1.1	Stadt und Umland	S. 3
1.2	Kernstadt	S. 4
2.	PLANUNGSZIELE	S. 7
2.1	Nutzungskonzept	S. 9
2.2	Räumliches Konzept	S. 13
2.3	Verkehrskonzept	S. 17
3.	ERLÄUTERUNGEN ZUM TEILBEBAUUNGSPLAN	S. 25
4.	STATISTISCHES MATERIAL	S. 29
4.1	Art und Maß der Nutzung	S. 33
4.2	Ruhender Verkehr	S. 36
4.3	Freiflächen	S. 40
5.	VORSCHLÄGE ZUR ZEITLICHEN VERWIRKLICHUNG	S. 43
6.	BODENORDNENDE MASSNAHMEN	S. 47
7.	ERMITTLUNG EINES KOSTENRAHMENS	S. 49

VORBEMERKUNG

Einem Bebauungsplan ist gemäß § 9, Abs. 6 BBauG eine Begründung beizufügen. Diese Begründung ist die Rechtfertigung einer Entscheidung, d.h. soweit im Offenlegungsverfahren Bedenken und Anregungen hervorgebracht und auf ihrer Grundlage - oder aber auch aus einem anderen Grund - Änderungen des Planinhaltes beschlossen werden, muß dies aus der Begründung hervorgehen. Die Begründung zum Bebauungsplan muß an der Beschlußfassung des Rates teilnehmen.

Im vorliegenden Fall der Bebauungspläne Nr. 108 A - 108 G wurden die Pläne bereits zweimal offengelegt, eine dritte Offenlegung ist für die Pläne Nr. 108 A - 108 E notwendig geworden. Soweit sich aus diesem Verfahren gegenüber der Entwurfsfassung Änderungen ergeben haben, sind diese zusammen mit den Erläuterungen zu den Einzelfestsetzungen unter - 3. ERLÄUTERUNGEN ZUM TEILBEBAUUNGSPLAN - dargestellt.

1. PLANUNGSANLASS

1.1 Stadt und Umland

Die Stadt Neustadt a.Rbge. liegt im unmittelbaren Einzugsbereich Hannovers. Trotz dieser Lage im Ballungsraum und dem damit verbundenen Sog durch die Hauptstadt übernimmt Neustadt eine wesentliche Versorgungsfunktion für einen großen Teil der Gemeinden des früheren Kreises Neustadt a.Rbge. Insbesondere die "Nordkreisgemeinden" sind versorgungsmäßig der Stadt Neustadt a.Rbge. zugeordnet und bilden mit der Stadt einen in sich geschlossenen Nahversorgungsbereich für die Güter und Dienstleistungen, die über den täglichen Bedarf hinausgehen. Zum Teil werden von der Stadt sogar Versorgungsfunktionen für die Gemeinden übernommen, die eindeutig der Grundversorgung zugeordnet werden müssen. Die Bundesbahnstrecke Hannover-Bremen und die wichtige Hauptverkehrsstraße B 6 Hannover-Bremen (bzw. Cloppenburg-Leer-Emden) definieren bereits eine leistungsfähige Entwicklungsachse.

Die Lage im Schwerpunktraum Hannover bedingt eine hohe Zahl von Auspendlern nach Hannover, die durch Einpendler nicht ausgeglichen wird.

Nach dem Landesraumordnungsprogramm 1973 ist Neustadt a.Rbge. als Mittelzentrum ausgewiesen. Besonders für die ehemaligen "Nordkreisgemeinden" werden Funktionen eines Mittelzentrums übernommen. Die Stadt ist Mittelpunktgemeinde für die Gemeinden Averhoy, Basse, Bordenau, Borstel, Büren, Dudensen, Eilvese, Empede, Hagen, Mariensee, Metel, Nöpke, Otternhagen, Poggenhagen, Scharrel, Schneeren, Suttorf und Wulfelade und damit Standort zentraler Einrichtungen für diese Gemeinden. Dies gilt bereits heute weitgehend für den Bildungsbereich.

Neustadt ist Mittelpunkt des Netzes für den öffentlichen Nahverkehr im nordwestlichen Randbereich des Schwerpunktraumes und durch einen leistungsfähigen Nahschnellverkehr der DB mit Hannover verbunden.

Die Lage im Schwerpunktraum bedingt eine starke Abhängigkeit der Siedlungstätigkeit (Wohnen und Gewerbe) vom Oberzentrum Hannover.

Der Vorrang landwirtschaftlicher Nutzung der Freiflächen gerät zunehmend in Konflikt mit Aufgaben der Naherholung, die der Raum um das Steinhuder Meer für den Schwerpunkt-
raum Hannover zu erfüllen hat.

1.2 Kernstadt

Die Kernstadt wird ihren derzeitigen Aufgaben als zentraler Bereich nur unzureichend gerecht.

Die Innenstadt ist von überregionalem Durchgangsverkehr weitgehend befreit, kann aber derzeit wegen zahlreicher Funktionsstörungen im Individualverkehr ihre sonstigen Funktionen schlecht wahrnehmen.

Besonders hervorzuheben ist die Funktionsüberlastung der Marktstraße und des Kreuzungsbereiches Marktstraße/B 442/Bundesbahn. Die Belastung der Marktstraße mit Durchgangsverkehr und die zum Teil noch höhengleichen Bahnübergänge führen zu erheblichen Belastungen für die weitere Entwicklung sowohl der Versorgungseinrichtungen als auch des innerstädtischen Wohnens.

Die Wohnverhältnisse in der Kernstadt sind ungenügend. Trotz starker Überbauung steht die Wohndichte hier nicht im Einklang mit der zentralen Lage. Besonders nördlich der Marktstraße sind sie gekennzeichnet durch

- einen hohen Anteil von Gebäuden mangelhafter Bausubstanz
- schlechte Ausstattung vieler Wohnungen (kein Anschluß, unzureichende sanitäre Ausstattung)
- Verbauung der Freiflächen durch Schuppen usw., dadurch schlechte Belichtung
- mangelhafte Zugänglichkeit der Grundstücke (Feuerschutz)
- einen hohen Anteil von Mietern und Eigentümern, die aus eigener Kraft nicht in der Lage sind, die Wohnverhältnisse zu verbessern (Alte, Rentner, ausländische Arbeitnehmer).

Die Wohnqualität der Kleinen Leine (Geruch) behindert die Ausbildung von Naherholungszonen. Eine Lösung dieses Problems kann nur auf Landesebene erreicht werden.

Das Flächenangebot für zukunftssichere Einzelhandel- und Dienstleistungsbereiche ist unzureichend. Die Funktionsfähigkeit der Kernstadt wird eingeschränkt durch den traditionellen Grundstückszuschnitt (kleine Blöcke), der sowohl den Neubau von Wohnungen als auch von zentralen Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetrieben behindert. Private und öffentliche Stellplätze fehlen.

Das Stadtbild im historischen Kerngebiet Neustadts, begrenzt durch die ehemaligen Wallanlagen im Norden, Westen und Süden und durch die Kleine Leine im Osten, zeichnet sich vorwiegend nördlich der Marktstraße durch eine geordnete Blockstruktur und einen hohen Prozentsatz an Häusern aus der "Ackerbürgerzeit" aus. Diese Häuser weisen vor allem vier Gestaltungselemente auf:

Fachwerkbau (allerdings nur zum Teil in der Fassade noch erhalten)

Giebelständigkeit

Satteldach bzw. Krüppelwalm

Relativ gleichmäßige Bauhöhe.

Hieraus ergibt sich für das Erscheinungsbild des beschriebenen Bereiches eine verhältnismäßig kleinteilige Gliederung der Straßenfronten und eine vorwiegend vertikale Betonung in der Bebauung.

2. PLANUNGSZIELE

Nach dem Verbandsplan Großraum Hannover 1973 ist die Stadt Neustadt a. Rbge. regionales Zentrum im Großraum Hannover. Sie ist Mittelzentrum (Landesraumordnungspr. 73) durch den Ausbau zentraler Einrichtungen überregionaler und regionaler Bedeutung für den nordwestlichen Randbereich des Schwerpunktraumes Hannover (Landesraumordnungsprogramm). Zwischen Neustadt am nordwestlichen Rand des Schwerpunktraumes Hannover-Braunschweig und dem zu entwickelnden Schwerpunktraum Nienburg (Weser) ist die spätere Weiterentwicklung der Schwerpunkträume zu sichern. (Landesraumordnungsprogramm - Plan A, Entwicklungskonzeption).

Im einheitlichen Entwicklungsraum Neustadt ist die Stadt Neustadt als Schwerpunkt regionaler Siedlungsentwicklung auszubauen. Die Schaffung industrieller und gewerblicher Arbeitsstätten ist zur Stärkung der regionalen Zentrumsfunktion anzustreben. Im westlichen Teil des Raumes geht die Erholung anderen Nutzungen vor (Naturpark Steinhuder Meer) und ist weiter auszubauen. Neben der überregionalen Naherholungsfunktion des Steinhuder Meeres sind für die Stadt und den Nahbereich Naherholungsmöglichkeiten im Leinetal, östlich der Kernstadt zu schaffen.

Die Konzentration sozialer und kommerzieller Dienstleistungen im Stadtzentrum ist vordringlich zu fördern. Sie soll zugleich auch einer Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes im Dienstleistungsbereich dienen. Besonders vordringlich sind in diesem Zusammenhang Einrichtungen der Altenfürsorge, Sportplätze und Spielplätze zu schaffen.

Das zukünftige Mittelzentrum Neustadt kann seine Funktion als Verkehrsknotenpunkt in seinem Einzugsbereich nur wahrnehmen, wenn im und für den Innenstadtbereich entsprechende Vorkehrungen getroffen werden. Dazu gehören

- Verlagerung des Durchgangsverkehrs aus dem Innenstadtbereich
- Beseitigung der höhengleichen Bahnübergänge, wie im Zuge der Marktstraße schon geschehen
- Schaffung attraktiver Umsteigemöglichkeiten im Nahverkehr

- Ausreichende Anlagen für das Parken von Kraftfahrzeugen
- Verkehrsberuhigung im Einkaufsbereich.

Der Ausbau des geplanten Innenstadtringes (tangentialer Erschließung) soll "normale Umweltbelastungen" ergeben.

Um den unterschiedlichen Bedürfnissen der Wohnbevölkerung gerecht zu werden, muß die Qualität "Innenstadtwohnen" erhalten und verbessert werden. Als Alternative zum Wohnen in den Außenbezirken soll hier attraktives, verdichtetes, städtisches Wohnen angeboten werden, das meist nur im Rahmen einer grundstücksübergreifenden Gesamtplanung erstellt werden kann. Eine ausgewogene Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten wird angestrebt, um die Grundlage der zentralen Funktionen zu erhalten. Dabei ist dem Wohnen höherer Dichte Vorrang einzuräumen. Als Standort für verdichtete städtische Wohnformen kommt in erster Linie das Gebiet nördlich der Marktstraße in Betracht, in dem substantielle Veränderungen erforderlich sind.

Die vier typischen Gestaltungselemente sollen beibehalten werden, um die Unverwechselbarkeit Neustadts zu betonen und die Orientierung der Zielkonzeption am jetzigen Bestand überhaupt sinnvoll zu machen (Erhaltung des historischen Stadtgrundrisses der Kernstadt).

Zusammenfassung der Ziele:

- Festigung und Ausbau des Zentralitätsgrades (Mittelzentrum)
- Steigerung der Stadtattraktivität für den Nahbereich
- Verbesserung der Geschäftssituation und Ausbau der zentralen Dienstleistungen
- Verbesserung der Verkehrsverhältnisse, speziell durch Herausnahme des Durchgangsverkehrs, Verkehrsberuhigung im Einkaufsbereich, Klärung der Parkraumfrage
- Schaffung günstiger Wohnmöglichkeiten im Innenstadtbereich
- Verbesserung der vorhandenen Wohnverhältnisse, besonders für sozial schwachgestellte Personen
- Erhaltung des historischen Stadtgrundrisses.

2.1 Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept in der hier wiedergegebenen Form ist eine in wenigen Punkten modifizierte Fassung des im Untersuchungsbericht der FPB zur Stadterneuerung Kernstadt Neustadt a.Rbge. abgedruckten Konzeptes.

Es sind differenzierte Nutzungsausweisungen entsprechend den Zielvorstellungen vorgenommen worden. Sie sollen dazu dienen, bei der Ausweisung der Nutzungsarten im verbindlichen Bauleitplan Funktionszusammenhänge und Bedürfnisse der Benutzer mit den gewachsenen Strukturen und dem Charakter der Teilbereiche in Einklang zu bringen.

Die vorhandenen Dienstleistungs- und Einzelhandelseinrichtungen konzentrieren sich um die zukünftigen Fußgängerbereiche und werden durch großflächige Ausweisungen im Südwesten der Marktstraße erweitert. Dieser Bereich ist insbesondere für die Ansiedlung flächenintensiver Betriebe vorgesehen (Kaufhaus, Supermarkt, shop-in-shop und dgl.), die vorzugsweise der aperiodischen Bedarfsdeckung dienen.

Für die qualitative und quantitative Verteilung und Ergänzung des Einzelhandelsangebotes sind in erster Linie die Bereiche Windmühlenstraße und Untere Leinstraße vorgesehen, die vorzugsweise für kleinere Ladeneinheiten mit spezialisierten Nutzungen infragekommen.

Es muß hier angemerkt werden, daß solche Entwicklungen durch kommunale Maßnahmen - z. B. Bebauungsplan - kaum beeinflußt werden können. Die Planung kann jeweils nur durch die Art der Ausweisung in rechtsverbindlichen Bauleitplänen bestimmte Entwicklungen möglich machen oder verhindern; ein direkter Einfluß ist in der Regel ausgeschlossen. Die Art und das Ausmaß der durch das Konzept dargestellten gewerblichen Nutzungen ist daher abhängig von der zukünftigen Entwicklung, wie sie sich aus der Prognose des Geschoßflächenbedarfs für den Einzelhandel abzeichnet (siehe auch: Stadterneuerung Kernstadt Neustadt a. Rbge. - FPB GmbH). Die Blockinnenflächen werden in Zukunft weitgehend halböffentlichen Nutzungen zugeführt werden müssen, entweder als Flächen für den ruhenden Privatverkehr oder aber als Begegnungsräume für die Bewohner (insbesondere Kinder). Diese letztgenannten Flächen sind in diesem Nutzungskonzept nicht gesondert dargestellt, da

sich ihre Notwendigkeit weitgehend durch gesetzliche Bestimmungen regelt (z.B. Niedersächsisches Gesetz über Spielplätze).

Die heute vorhandene Nutzungsstruktur ist in der Planung weitgehend beibehalten worden, mit Ausnahme der Erweiterung von Wohnbauflächen entlang der kleinen Leine und den oben angesprochenen Flächen südwestlich der Marktstraße, die aufgrund ihrer Lage für diese Nutzungen prädestiniert sind. Kleinere Veränderungen werden auch noch an solchen Stellen vorgenommen, wo stark differierende Nutzungen auf engem Raum nebeneinander bestehen. Hier ist es notwendig, für die Zukunft die Entwicklungsschwerpunkte zu setzen. Der Bestand des alten Wallgrabens wird in Zukunft in einigen Teilen eingeschränkt werden. Jedoch erfolgten hier Veränderungen gegenüber den ersten Konzepten, die versuchen, die benötigten Flächen für Pkw-Einstellplätze so klein wie möglich zu halten (siehe auch: Verkehrskonzept).

Dem Fehlbedarf an Kindergärten und Kinderspielplätzen wurde insoweit Rechnung getragen, als der Neubau (bzw. Erweiterung) eines Kindergartens im Bereich des Bebauungsplanes 8 F vorgesehen ist und 2 Spielplätze im Bereich des Grabengeländes vorgesehen sind.

Leitbild dieses Konzeptes war der Gesichtspunkt der Konzentration unter Berücksichtigung der zu überwindenden Entfernungen, der tragbaren Geschäftskapazitäten, der Attraktivitäten, der dichten Atmosphäre und dem historischen Charakter. Gerade Attraktivität und Atmosphäre stehen dabei in einem wesentlichen Zusammenhang mit der Art der Nutzung und der Nutzungsmischungen.

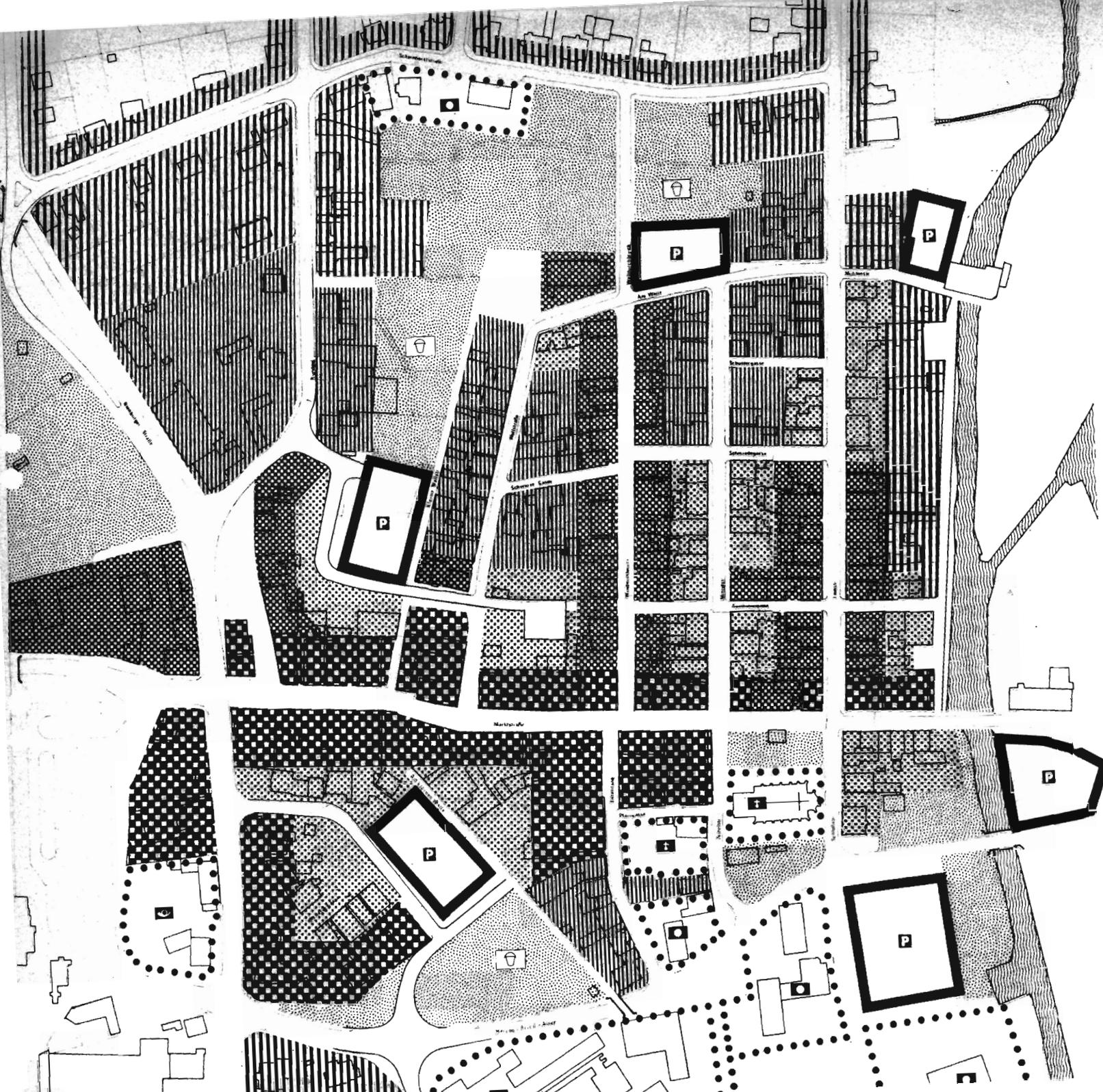
2.2 Räumliches Konzept

Der Charakter oder das Bild einer Stadt wird bestimmt durch das Verhältnis und die Qualität ein-, zwei- und dreidimensionaler Elemente, aber ebenso durch die Nutzung bzw. Nutzungsintensität. Mit zunehmender Unabhängigkeit des Menschen von einem bestimmten Arbeitsplatz, also mit zunehmender Mobilität und mit steigender Freizeit gewinnen derartige - formale - Elemente an Bedeutung, da sie einen bestimmten Stellenwert als Identifikationsfaktoren erhalten.

Grundsätzlich ergibt sich bei der baulichen Struktur und Gestaltung ein wesentlicher Unterschied zwischen den Bereichen nördlich der Marktstraße und südlich der Marktstraße zwischen Entenfang und Bahnhof. Während im nördlichen Teil die historisch gewachsene Struktur weitgehend erhalten ist, sind im südlichen Bereich, speziell entlang der Marktstraße, aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung maßstabsverändernde Bauten errichtet worden (Kreissparkasse, Kaufhaus Hibbe). Dieser Entwicklung ist im räumlichen Konzept Rechnung getragen worden insofern, als die zulässigen Geschosshöhen hier höher als im nördlichen Bereich sind. Dort gehen sie - abgesehen von einem Streifen entlang der Marktstraße - über drei Geschosse nicht hinaus.

Wesentlich für die räumliche Gestaltung des Gebietes nördlich der Marktstraße ist der Wunsch, die gewachsene Struktur nicht zu zerstören. Es wird also weitgehend die vorhandene Blockstruktur übernommen. Entscheidend für den Charakter einer Blockstruktur sind die verhältnismäßig geschlossenen Blockfronten. Soweit es die gesetzlichen Baubestimmungen (Abstandsflächen) zulassen und nicht andere gestalterische Absichten verfolgt werden, sind geschlossene Blockfronten vorgesehen. Das gilt vor allem für die Marktstraße, die Windmühlenstraße, die Leinstraße und die Westseite der Wallstraße. Aufgelockert werden die Blockfronten insbesondere im Bereich der Neubebauung entlang der Kleinen Leine. Hier wird versucht, die Bebauung so anzuordnen, daß Durchgänge und Durchblicke zum Leineufer möglich werden. Die neuen Bauzeilen werden in Zukunft die Silhouette Neustadt von der Leine aus bilden. Der Uferbereich wird der Öffentlichkeit zugänglich gemacht (Uferpromenade).

Südlich der Marktstraße zwischen Am kleinen Walle und Wunstorfer Straße im Anschluß an die Gebäude an der Markt-



NUTZUNGSKONZEPT

	EG	1. OG	2. OG	ab 3. OG
	E (D)	E D (W)	E D W	W (E)
	E D	(E) D W	W D	
	E H D P GL	W H D	W	
	H E D W P	D W	W	
	W (E) (D)	~W	W	

- W = Wohnen
- D = Dienstleistung
- E = Einzelhandel
- H = Handwerk
- GL = Gewerbliche Lager
- P = Parken

- öffentlich genutzt
- Grünflächen
- Spielplatz



**KERNSTADTERNEUERUNG
NEUSTADT A. RBGE.**

FPB

straße ist eine Bebauung vorgesehen, die sich in städtebaulicher Hinsicht wesentlich von der Struktur nördlich der Marktstraße unterscheidet. Diese Bebauung wird als zusammenhängender Komplex besonders von der Herzog-Erich-Allee her deutlich in Erscheinung treten und somit optisch auf seine zentrale Funktion hinweisen. Wichtig ist, daß dieser Bereich durch sinnvolle Fußgängerverbindungen gegliedert wird.

Weiter oben ist bereits auf vier wesentliche Gestaltungselemente hingewiesen worden: Fachwerkbau, Giebelständigkeit, Satteldach bzw. Krüppelwalm und eine relativ gleichmäßige Bauhöhe. In dem beschriebenen Bereich nördlich der Marktstraße kann auf die drei letztgenannten Kriterien nicht verzichtet werden, um die angesprochenen Maßstäblichkeit und kleinteilige Gliederung nicht zu zerstören.

Eine weitere Auflage, die die Außenhaut der Gebäude betrifft, bleibt auch weiterhin notwendig. Es sollten vorwiegend konventionelle Baumaterialien für die Fassadengestaltung verwendet werden. Auf keinen Fall sind großflächige Kunststoff- oder Metallelemente geeignet, die gewünschte Wirkung (Kleinteiligkeit und Maßstäblichkeit) zu erzielen. Das gilt auch für einige Bereiche südlich der Marktstraße, besonders aber für den Marktplatz. Eine verbindliche Regelung dieser Gestaltungsvorschriften ist jedoch im Rahmen der Bebauungspläne nicht möglich und erfordern die Erstellung einer Gestaltungssatzung gemäß Landesbauordnung.

Der Marktplatz wird im Zusammenhang mit der Marktstraße als Fußgängerstraße eine entscheidende Funktion übernehmen. Räumlich muß diese Funktion deutlich gemacht werden. Wichtig dabei ist, daß die Randbebauung geschlossen und in gleichmäßiger Höhe ausgewiesen ist.

Das alte Rathaus wird freigestellt werden, d. h. Beseitigung des Anbaus auf der westlichen Seite und damit auch Öffnung des Blockinnern.

Entscheidend für das Stadtbild ist, die ausgewiesenen drei Parkpaletten geschickt zu integrieren, das heißt, es muß bei der Erstellung darauf geachtet werden, die an zwei Standorten vorhandenen Geländesprünge auszunutzen und eine Verbindung zwischen den Parkpaletten und dem Gelände herzustellen (eventuelle Begrünung der Dächer) . Am dritten Standort ist eine Integration die die neuherzustellende Bausubstanz möglich.

2.3 Verkehrskonzept

Das Verkehrskonzept baut auf dem Generalverkehrsplan von Dr.-Ing. Schubert auf.

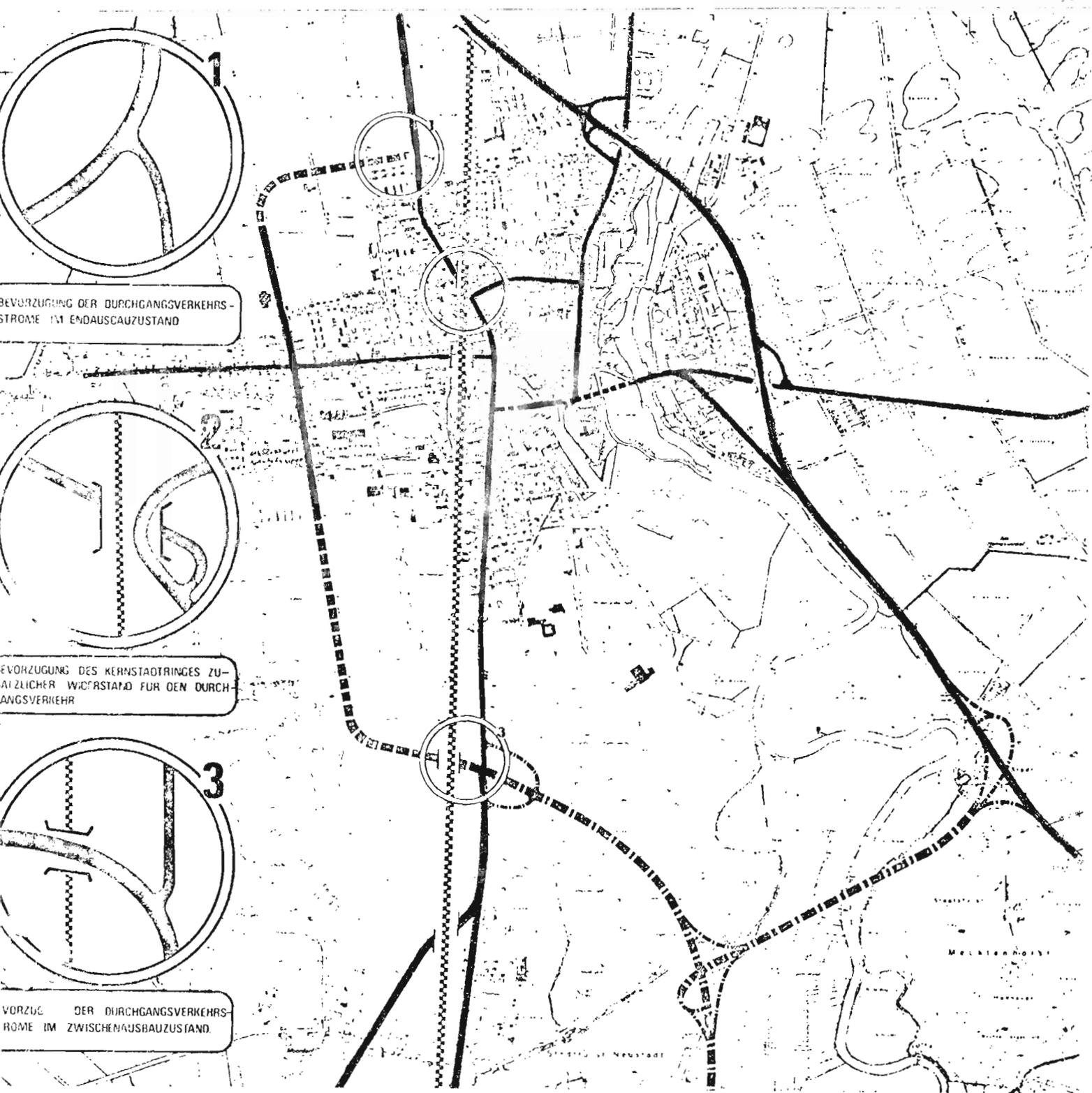
Öffentlicher Nahverkehr

Die Probleme des öffentlichen Nahverkehrs können als weitgehend geklärt betrachtet werden. Neustadt ist an den Verkehrsverbund des Großraum Hannover angeschlossen, eine günstige Verbindung ist über die Bundesbahn hergestellt. Außerdem bestehen Busverbindungen mit den Umlandgemeinden und Stadtbuslinien, Erweiterungen sind vorgesehen. Als wichtigster Knotenpunkt für den öffentlichen Nahverkehr ist der zentrale Omnibusbahnhof im Bereich des Bundesbahnhofs anzusehen. Im Verlauf des Innenstadterschließungsringes ist außer den vorhandenen Bushaltestellen auf der westlichen und östlichen Seite zur besseren Überlagerung der Einzugsbereiche die Möglichkeit gegeben, solche auch im nördlichen und südlichen Bereich zu erstellen.

Individualverkehr

Hierbei muß zwischen Durchgangsverkehr, Ziel- und Quellverkehr und Binnenverkehr unterschieden werden. Die unmittelbare Andienung sämtlicher Funktionen des Innenstadtbereiches auf der Grundlage des ungehinderten motorisierten Individualverkehrs wäre nur mit einem städtebaulich unverantwortbaren Aufwand möglich oder würde die Grundkonzeption der Nutzung und Benutzbarkeit dieses Bereiches infragestellen. Der Maßstab der Innenstadt erlaubt dagegen im Zusammenhang mit der Schaffung des Erschließungsvierecks deren weitgehende Abschirmung vom motorisierten Verkehr, ohne daß ihre Funktionsfähigkeit infragegestellt wird.

Voraussetzung für die zukünftige Funktionsfähigkeit der Innenstadt ist die weitgehende Trennung der Verkehrsarten bei Ausgliederung des Durchgangsverkehrs - er macht heute etwa 2/3 des Gesamtverkehrs aus - aus dem Innenstadtbereich auf großräumig angelegte Umgehungsstraßen. Die dazu notwendigen Maßnahmen sind dem Plan "Verkehrsanbindungen" zu entnehmen.



1
BEVORZUGUNG DER DURCHGANGSVERKEHRS-
STROME IM ENDAUSBAUZUSTAND

2
BEVORZUGUNG DES KERNSTADTRINGES ZU-
SÄTZLICHER WIDERSTAND FÜR DEN DURCH-
GANGSVERKEHR

3
VORZUG DER DURCHGANGSVERKEHRS-
STROME IM ZWISCHENAUSBAUZUSTAND

VERKEHRSANBINDUNGEN

-  Eisenbahnlinie
-  Übergeordnetes Verkehrsnetz
-  Untergeordnetes eingehängtes Verkehrsnetz
-  1. Ausbaustufe
-  Endausbaustufe

Weitere vordringliche Aufgabe ist die Neuordnung des verbleibenden Verkehrs, insbesondere die Beruhigung des Verkehrs in der Innenstadt. Deshalb kommt der südlichen und westlichen Kernstadterschließung (Herzog-Erich-Allee, Wunstorfer Straße und Nienburger Straße) besondere Bedeutung zu, da sie in Zukunft den Verkehr an den Kernstadtbereich heranzuführen hat und zusammen mit der östlichen und nördlichen Erschließung als wesentliche Voraussetzung zur Befreiung der Marktstraße vom fließenden Verkehr zu betrachten ist. In diesem Zusammenhang muß gesagt werden, daß trotz zu erwartender Störungen, von denen insbesondere die heutige Realschule - eine langfristige Umnutzung ist zu erwarten - betroffen sein wird, eine andere Linienführung - z. B. weiter südlich - nicht denkbar ist, da diese Straße dann die wichtige Aufgabe der kernstadtnahen Erschließung nicht mehr wahrnehmen kann. Diese Lösung ist also der einzig mögliche Kompromiß.

Die östliche und nördliche Kernstadterschließung soll lediglich Schutz- und Erschließungsfunktionen für ihren Bereich übernehmen und bildet somit die Ergänzung des Systems.

Das Erschließungsviereck nimmt den Binnenverkehr zwischen den Stadtbezirken auf und soll den kernstadtorientierten Quell- und Zielverkehr verteilen. Die Kernstadt selbst wird über eingehängte Schleifen angedient. Diese sollten im Interesse der Verkehrsberuhigung durch den Einsatz entsprechender straßenrechtlicher Festsetzungen - wie sie im Plan dargestellt sind - allein dem Anlieger- und Anlieferungsverkehr vorbehalten bleiben.

Linienführung und Querschnittgestaltung der inneren Netzelemente wurden so gewählt, daß unerwünschte Verkehrsarten - Kerndurchfahrten - auf dem Erschließungsviereck in jedem Fall einen Zeitvorsprung haben. Mit den Schleifen soll einerseits zwar der unverzichtbare Verkehrsbedarf des Kerns möglichst umwegarm angedient werden, andererseits die interne Verkehrsführung für nicht kernstadtorientierte Verkehre unattraktiv sein.

Ruhender Verkehr

Von grundlegender Bedeutung für die Funktionsfähigkeit des Konzeptes für den fließenden Verkehr ist dessen Ergänzung durch ein entsprechendes Parkraumkonzept und dem gezielten Einsatz der - schon angesprochenen - straßenrechtlichen

Festsetzungen. Quelle und Ziel jeder motorisierten Individual-Verkehrsbeziehung ist ein Parkplatz. Die Attraktivität der Kernstadt hängt somit unmittelbar von Parkieranlagen ab, die folgende Forderungen erfüllen sollten:

- sowohl für den Fahrverkehr gut erreichbar, aber vom fließenden Verkehr abgeschirmt;
- direkt an das Fußwegenetz angeschlossen;
- auf die beiden Haupterschließungen bezogen;
- leicht auffindbar;
- in möglichst einheitlichem Ablaufschema organisiert;
- mit ausreichenden Überschneidungen der Einzugsbereiche angelegt.

Diese Punkte können bei allen drei ausgewiesenen Anlagen als gut erfüllt betrachtet werden. Nähere Einzelheiten siehe auch unter 4.2 - Ruhender Verkehr.

Fußläufiges Wegenetz

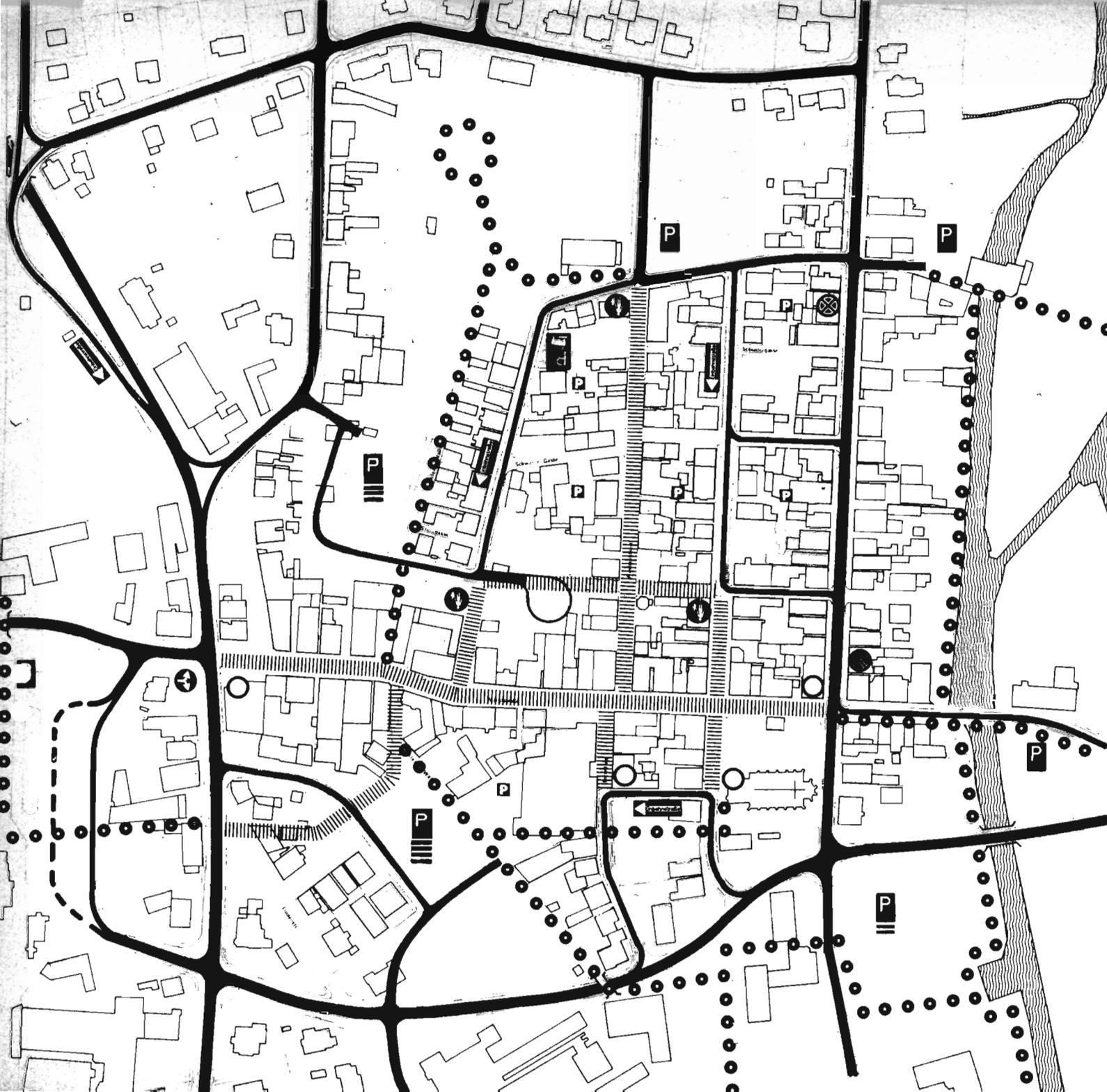
Das Fußwegenetz des Innenstadtgebietes (aus dem Plan ersichtlich) muß mit dem gesamtstädtischen Wegenetz verbunden werden, das allerdings zum Teil erst noch geschaffen werden muß. Die Stadt bemüht sich zur Zeit, im Rahmen einer Planung "Freizeitpark Leinetal" und einem Grünplan für die Gesamtstadt letzte noch vorhandene Probleme zu klären.

Die Verknüpfung im Norden erfolgt über die Scharnhorststraße hinweg in den Wohnbereich nördlich des Theresenstiftes, im Nordwesten entlang der Nienburger Straße und im Westen über die Bundesbahnanlagen in den "Wohnpark Neustadt". Im Süden ist eine Fußwegführung sowohl entlang der Lindenstraße als auch entlang der Tennisplätze unterhalb des Schloßgartens vorgesehen, um die geplanten Wohngebiete am Silbernkamp anzuschließen. Es ist geplant, einen Fußweg mit Spazierwegcharakter zu erstellen, der den alten historischen Stadtkern und die Schloßanlagen umschließt. Im Norden und Westen verläuft dieser Spazierweg auf den alten Wallanlagen (Am Walle - Kleine Wallstraße und Am kleinen Walle), im Süden im Bereich des Schlosses und des Schloßparks, im Osten entlang der Kleinen Leine bis zur Mühlenstraße. An dieser Stelle sollte eine fußläufige Verbindung über Brücken zum Friebad und Freizeitheim hergestellt werden, um diese Ein-

richtungen an das Kernstadtgebiet anzubinden. Außerdem wird die Möglichkeit geschaffen, von der Kleinen Leinebrücke auf den Uferpromenadeweg zu gelangen.

Im Verkehrssystem der Innenstadt gibt es zwei Punkte, an denen sich ausgesprochene Fußwegverbindungen mit stark befahrenen Ringabschnitten schneiden. Einmal ist das die Überquerung der Wunstorfer Straße, etwa in Höhe der heutigen Schäfergasse – die aber besonders wichtig ist für die einwandfreie Anbindung der Kernstadt an den zentralen Knotenpunkt des öffentlichen Nahverkehrs –, und zum anderen die Überquerung der Herzog-Erich-Allee auf Höhe des Weges "Am kleinen Walle". Es ist jedoch möglich, wenn sich die Notwendigkeit ergibt, an diesen Stellen Ampelanlagen aufzubauen. In diesem Zusammenhang sollte mit Rücksicht auf das steigende Verkehrsaufkommen auf der Herzog-Erich-Allee die Erschließung der Realschule über den südlichen Eingang erfolgen. (Auch der Zugang zum Fahrradkeller sollte auf die Hofseite verlegt werden.)





VERKEHRSKONZEPT

-  Verkehrsstrasse
2-spurig befahrbar
-  Verkehrsstrasse
1-spurig befahrbar
-  verkehrsfreie Zone
-  fußläufige Verbindungen
-  Anlieferung zu
festgelegten Zeiten gestattet
-  2-geschossige Parkieranlage
-  privates Parken



**KERNSTADTERNEUERUNG
NEUSTADT A. RBGE.**

3. ERLÄUTERUNGEN ZUM TEILBEBAUUNGSPLAN NR. 108 A

In seiner Sitzung vom 13.7.1973 hat der Rat der Stadt den Aufstellungsbeschluß für die Bebauungspläne 8 A - 8 G ¹⁾ gefaßt und damit auch die Entscheidung über die Abgrenzung der Einzelpläne getroffen. (siehe Plan). Eine Zusammenfassung zu einem Plan ist nicht notwendig, da dem gesamten Bereich ein einheitliches Konzept zugrunde liegt. Andererseits könnte ein Gesamtplan zu ungerechtfertigten Behinderungen von Maßnahmen führen, wenn z. B. an einer ganz anderen Stelle Probleme mit einer Einzelmaßnahme auftreten sollten. Berücksichtigen muß man ebenfalls den Vorteil bei späteren Änderungen, bei denen dann nicht immer der gesamte Plan geändert werden muß.

Einem Bebauungsplan ist nach § 9, Abs. 6 BBauG eine Begründung beizufügen, um die dem Plan zugrundeliegenden planerischen Überlegungen verständlich zu machen und der Genehmigungsbehörde die Prüfung eines Planes zu ermöglichen. Unter diesem Gesichtspunkt soll in den folgenden Erläuterungen die Notwendigkeit der unter städtebaulichen Gesichtspunkten getroffenen Festsetzungen dargestellt werden und ferner die zur Durchführung notwendigen bodenordnenden und enteignungsrechtlichen Maßnahmen aufgeführt und begründet werden. Soweit sich aus dem bisherigen Verfahrensverlauf Änderungen in den Festsetzungen ergeben haben, sind diese ebenso dargestellt.

1) Aufgrund der Gemeindeneugliederung geändert
in Nr. 108 A - 108 G



Königs-Herulfs-Schule

in der

Neues Rathaus
ERICH-S-B

Uberschw-Grenze

Mühlentwede

LEINE

Sensengasse

31.6

33.6

35

Originalplan

Landesamt
Schloss

Amte-werde

KLEINE LEINE

Hohen-G

Hohen-Gärtel

38

Wesentlichste Maßnahme dieses Bebauungsplanes ist der Straßendurchbruch im Zuge der B 442 (Wunstorfer Straße - Nienburger Straße). Sie bedingt den Abbruch eines Teils eines Hauptgebäudes und dreier Nebengebäude (gewerblich genutzt). Für diese Planung läuft das Planfeststellungsverfahren. Im Zusammenhang mit dem Straßendurchbruch muß auch der Neuausbau der Anbindung der Straße Rundeel und die Neugestaltung der alten Nienburger Straße als Fußgängerbereich gesehen werden.

Eine kleine Fläche des Friedhofes wird für Straßenbaumaßnahmen benötigt.

Das Gebiet zwischen Nienburger Straße und Rundeel ist von seiner heutigen Nutzung her als Mischgebiet zu betrachten. Im Norden schließt der Bebauungsplan Nr. 5 (Ergänzung und i. Änderung) an, der für diesen Bereich ein allgemeines Wohngebiet vorsieht. Als Ergänzung dieses Wohngebietes wird ein Grundstück als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Für den Rest der Fläche erfolgt eine Ausweisung als Mischgebiet. Bei Baugenehmigungen sind die Belange des Immissionschutzes besonders zu berücksichtigen. Zur Sicherung der besonderen städtebaulichen Ecksituation erfolgt im Bereich Nienburgerstr./Rundeel eine Ausweisung mit einer Baulinie. Jedoch sind Vor- und Rücksprünge zulässig, so daß die Gestaltungsmöglichkeiten im Detail nicht ungebührlich eingeschränkt werden. Zur weiteren städtebaulichen Gestaltung ist eine Bepflanzung mit Bäumen vorgesehen.

Zur Wahrung des Ortsbildes - zumal es sich hier um einen Bestandteil des historischen Stadtkernes handelt - ist in dem Kerngebiet zwischen Nienburgerstr. und der geplanten B 442 auf der Grundlage des § 17, Abs. 8 BauNVO eine Überschreitung der nach § 17, Abs. 1 BauNVO höchstzulässigen GFZ von 1,6 auf eine GFZ von 2,0 vorgesehen. Sonstige öffentliche Belange stehen dem nicht entgegen, bzw. können durch andere Maßnahmen ausgeglichen werden, z. B. Ablösung der Stellplatzverpflichtungen etc.

Die für das Planungsgebiet notwendigen Kinderspielplätze sind im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 108 B vorgesehen.

Die im Planentwurf zur 2. Offenlegung vorgesehene teilweise Überbauung der Nienburgerstr. ist nicht mehr notwendig und entfällt, das gleiche gilt für das im Zusammenhang ausgewiesene Geh- und Fahrrecht.

Auf Vorschlag des Kreisbrandprüfers wird innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ein Brunnen für Feuerlöschzwecke festgesetzt.

Soweit die Festsetzungen von Baulinien und Baugrenzen entlang von Straßen zu geringeren Gebäudeabständen als nach § 7 NBauO zulässige führen, so sollen Ausnahmen gemäß § 13 Abs. 2 NBauO zugelassen werden.

Hinweis:

Auf den mit dem Buchstaben " D " gekennzeichneten Grundstücken sollen nach der Ortsgestaltungssatzung für die Kernstadt Gebäude mit Giebeldächern errichtet werden. Bei Neuerstellung sind die Firste auf die angrenzende Straße auszurichten. Die Basis der Giebeldreiecke soll nicht größer als 12 m sein.

Öffentliche Maßnahmen

Knoten B 442 (Nienburger Straße - Marktstraße - Wunstorfer Straße), Anbindung Rundeel an B 442, Fußgängerbereich Rundeel - Nienburger Straße.

Private Initiativen

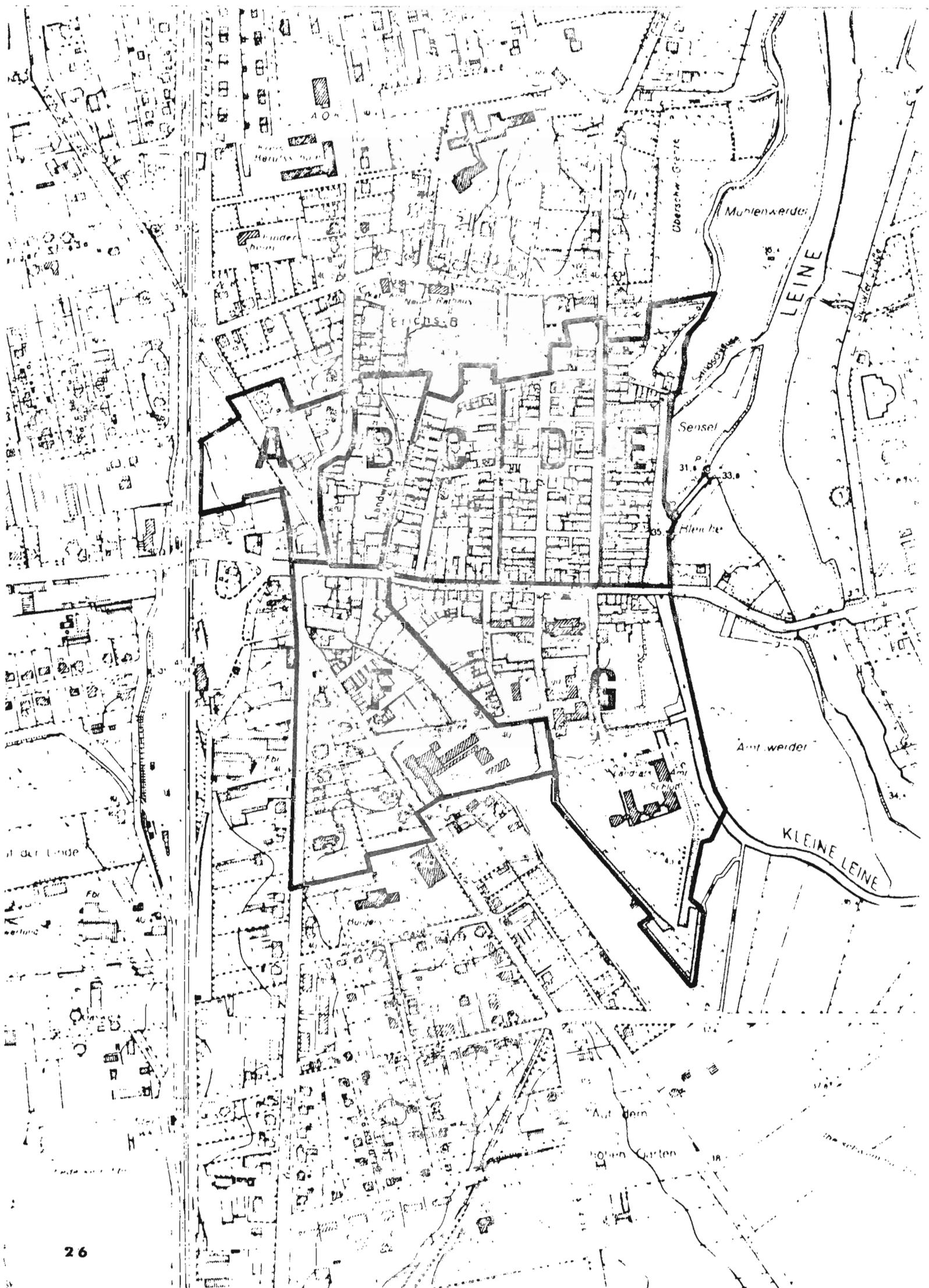
Neubebauung der Grundstücke zwischen Nienburger Straße und Rundeel.

3. ERLÄUTERUNGEN ZUM TEILBEBAUUNGSPLAN NR. 108 B

In seiner Sitzung vom 13.7.1973 hat der Rat der Stadt den Aufstellungsbeschluß für die Bebauungspläne 8 A - 8 G ¹⁾ gefaßt und damit auch die Entscheidung über die Abgrenzung der Einzelpläne getroffen. (siehe Plan). Eine Zusammenfassung zu einem Plan ist nicht notwendig, da dem gesamten Bereich ein einheitliches Konzept zugrunde liegt. Andererseits könnte ein Gesamtplan zu ungerechtfertigten Behinderungen von Maßnahmen führen, wenn z. B. an einer ganz anderen Stelle Probleme mit einer Einzelmaßnahme auftreten sollten. Berücksichtigen muß man ebenfalls den Vorteil bei späteren Änderungen, bei denen dann nicht immer der gesamte Plan geändert werden muß.

Einem Bebauungsplan ist nach § 9, Abs. 6 BBauG eine Begründung beizufügen, um die dem Plan zugrundeliegenden planerischen Überlegungen verständlich zu machen und der Genehmigungsbehörde die Prüfung eines Planes zu ermöglichen. Unter diesem Gesichtspunkt soll in den folgenden Erläuterungen die Notwendigkeit der unter städtebaulichen Gesichtspunkten getroffenen Festsetzungen dargestellt werden und ferner die zur Durchführung notwendigen bodenordnenden und enteignungsrechtlichen Maßnahmen aufgeführt und begründet werden. Soweit sich aus dem bisherigen Verfahrensverlauf Änderungen in den Festsetzungen ergeben haben, sind diese ebenso dargestellt.

1) Aufgrund der Gemeindeneugliederung geändert
in Nr. 108 A - 108 G



In diesem Bebauungsplan ist das Parkhaus, die rückwärtige Erschließung des Kerngebietes, die Parkhauserschließung und die Neuanlage eines Spielplatzes im Bereich des Landwehrgrabens die wesentlichsten Maßnahmen.

Das Parkhaus und die dazu notwendige Erschließung erfordert den Abriß zweier Haupt- und eines Nebengebäudes. Da es sich hier um einen sehr entscheidenden Eingriff handelt, wurden im Laufe des Planungsprozesses hierzu verschiedene Alternativen untersucht. Sie wiesen jedoch wesentliche Nachteile auf:

- Eine Beeinträchtigung des Wohnhauses Rundeel 13 ist in keinem Fall vermeidbar,
- in jedem Fall werden erhebliche Grundstücksteile des obigen Anwesens benötigt,
- eine funktionsgerechte Anbindung der Parkhauserschließung ist nur bedingt möglich (entweder müßte sie direkt in den Knotenbereich Rundeel - Nienburger Straße eingefädelt werden, was nur unter Verzicht auf die Abbiegemöglichkeit Nienburger Straße von Norden kommend - Rundeel möglich wäre oder sie müßte weiter nördlich auf das Rundeel geführt werden, was aber auch zu Abriß (Rundeel 15) und zum Verzicht auf die rückwärtige Erschließung des Kerngebietes an der Marktstraße führt).

Aus planerischer Sicht kommt daher nur die gewählte Möglichkeit in Betracht.

Das Parkhaus, das als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen ist, wird fast vollständig von Kerngebieten umschlossen. Nur an der Kleinen Wallstraße liegt ein Teil eines allgemeinen Wohngebiets gegenüber. Hier ist zum Schutze des Wohnens eine Bepflanzung mit Baum- und Buschwerk festgesetzt.

Im Zuge der Erstellung der rückwärtigen Erschließung ist vorgesehen, die Fläche des verrohrten Landwehrgrabens als Fußwegverbindung von der kleinen Wallstraße zur Nienburger Straße auszubauen.

Als langfristige Maßnahme ist die Umnutzung der privaten Gärten am Landwehrgraben zum öffentlichen Spielplatz

vorgesehen. Dieser Spielplatz dient auch der Versorgung der umliegenden Bereiche. Auch hier ist eine Bepflanzung zum Schutze des Wohnens vorgesehen.

Zur Wahrung des Ortsbildes – zumal es sich hier um einen Bestandteil des historischen Stadtkernes handelt – ist im gesamten Planungsgebiet auf der Grundlage des § 17, Abs. 8 BauNVO eine Überschreitung der nach § 17, Abs. 1 BauNVO höchstzulässigen GFZ vorgesehen. Sonstige öffentliche Belange stehen dem nicht entgegen, bzw. können durch andere Maßnahmen ausgeglichen werden, z. B. Ablösung der Stellplatzverpflichtungen etc.

Soweit die Festsetzungen von Baulinien und Baugrenzen entlang von Straßen zu geringeren Gebäudeabständen als nach § 7 NBauO zulässige führen, so sollen Ausnahmen gemäß § 13 Abs. 2 NBauO zugelassen werden.

Hinweis:

Auf den mit dem Buchstaben " D " gekennzeichneten Grundstücken sollen nach der Ortsgestaltungssatzung für die Kernstadt Gebäude mit Giebeldächern errichtet werden. Bei Neuerstellung sind die Firste auf die angrenzende Straße auszurichten. Die Basis der Giebeldreiecke soll nicht größer als 12 m sein.

Öffentliche Maßnahmen

Rückwärtige – und Parkhauserschließung, Parkhaus, Fußweg zur Nienburger Straße, Spielplatz am Landwehrgraben.

Private Initiativen

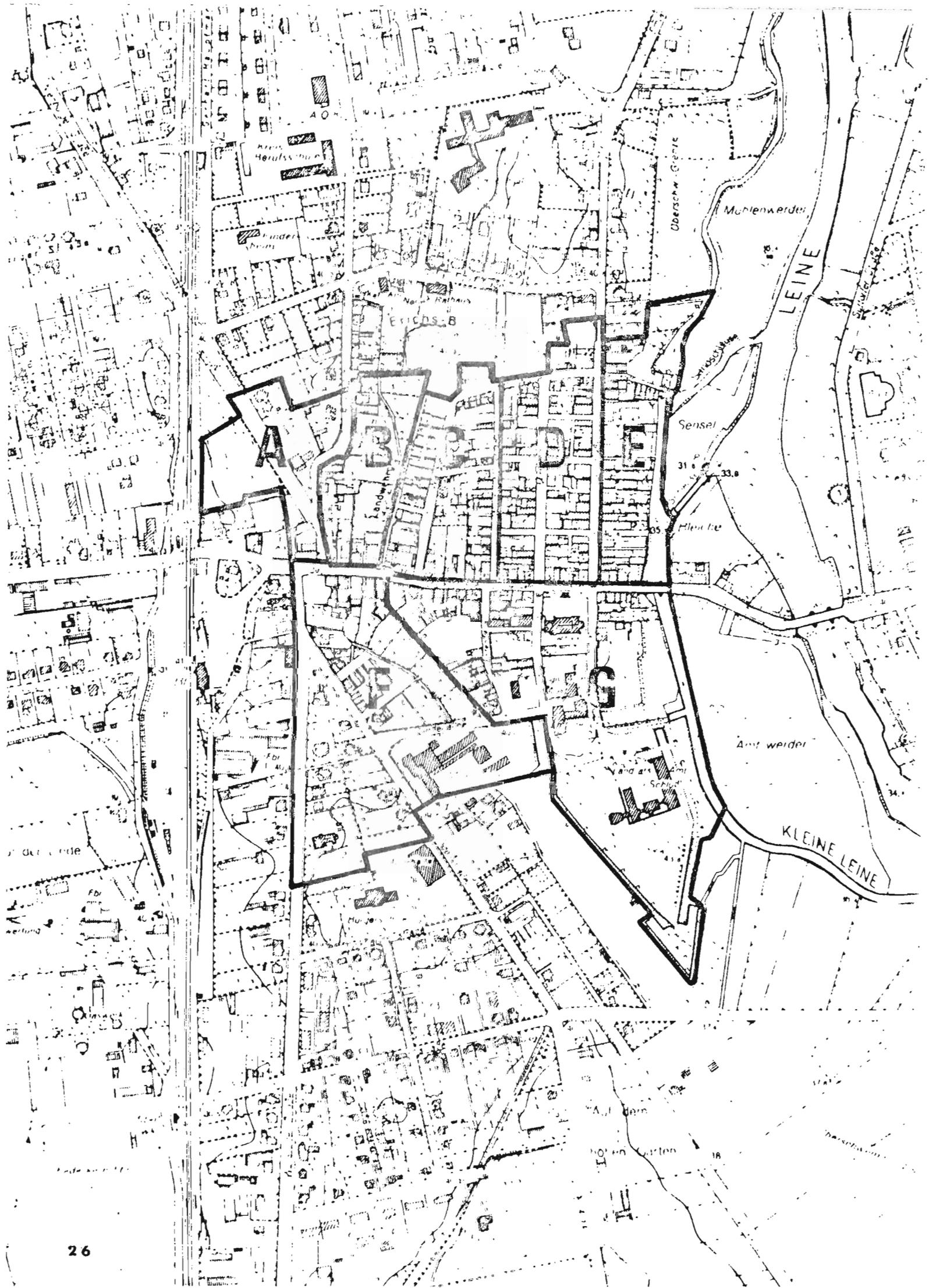
Aus- und Neubau im Kerngebiet

3. ERLÄUTERUNGEN ZUM TEILBEBAUUNGSPLAN NR. 108 C

In seiner Sitzung vom 13.7.1973 hat der Rat der Stadt den Aufstellungsbeschluß für die Bebauungspläne 8 A - 8 G ¹⁾ gefaßt und damit auch die Entscheidung über die Abgrenzung der Einzelpläne getroffen. (siehe Plan). Eine Zusammenfassung zu einem Plan ist nicht notwendig, da dem gesamten Bereich ein einheitliches Konzept zugrunde liegt. Andererseits könnte ein Gesamtplan zu ungerechtfertigten Behinderungen von Maßnahmen führen, wenn z. B. an einer ganz anderen Stelle Probleme mit einer Einzelmaßnahme auftreten sollten. Berücksichtigen muß man ebenfalls den Vorteil bei späteren Änderungen, bei denen dann nicht immer der gesamte Plan geändert werden muß.

Einem Bebauungsplan ist nach § 9, Abs. 6 BBauG eine Begründung beizufügen, um die dem Plan zugrundeliegenden planerischen Überlegungen verständlich zu machen und der Genehmigungsbehörde die Prüfung eines Planes zu ermöglichen. Unter diesem Gesichtspunkt soll in den folgenden Erläuterungen die Notwendigkeit der unter städtebaulichen Gesichtspunkten getroffenen Festsetzungen dargestellt werden und ferner die zur Durchführung notwendigen bodenordnenden und enteignungsrechtlichen Maßnahmen aufgeführt und begründet werden. Soweit sich aus dem bisherigen Verfahrensverlauf Änderungen in den Festsetzungen ergeben haben, sind diese ebenso dargestellt.

1) Aufgrund der Gemeindeneugliederung geändert
in Nr. 108 A - 108 G



In diesem Bebauungsplan sind nur wenige öffentliche Maßnahmen notwendig. Zum Durchbruch der rückwärtigen Erschließung der Marktstr. (siehe auch B-Plan Nr. 108 B) ist der Abriß eines baufälligen Nebengebäudes notwendig. Außerdem muß eine Fläche zur Sicherung der rückwärtigen Erschließung für einen Bereich der Marktstr. erworben werden.

Ein kleiner Teil der Wallstraße (Südende) ist langfristig als Fußgängerzone zu gestalten.

In diesem Bebauungsplan sind gute Möglichkeiten für private Initiativen mit größerem Volumen gegeben.

- Im Zuge der Wallstraße (allgemeines Wohngebiet/ Kerngebiet),
- an der Marktstraße zwischen kleiner Wallstraße und Wallstraße (Kerngebiet 4- bis 6-geschossig),

Zur Sicherung der inneren Erschließung ist im Baublock zwischen Wallstraße, Schwarzer Gasse und Windmühlenstraße ein Geh- und Fahrrecht ausgewiesen. Ein in der ersten Offenlegungsfassung des Planes vorgesehenes Geh- und Fahrrecht im nördlich angrenzenden Block wurde auf Betreiben der betroffenen Grundbesitzer fallen gelassen.

Die rückwärtige Baugrenze im Block zwischen Kleiner Wallstraße und Wallstraße wurde nach der 2. Offenlegung auf Grund einer Anregung mit Beschluß des Rates um ca. 2,5 m nach Westen verschoben.

Die für das Planungsgebiet notwendigen Kinderspielplatzflächen sind im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 108 B bzw. nördlich der Wallstraße in der Wallanlage vorgesehen bzw. vorhanden.

Zur Wahrung des Ortsbildes - zumal es sich hier um einen Bestandteil des historischen Stadtkernes handelt - ist im gesamten Planungsgebiet auf der Grundlage des § 17, Abs. 8 BauNVO eine Überschreitung der nach § 17, Abs. 1 BauNVO höchstzulässigen GFZ vorgesehen. Sonstige öffentliche Belange stehen dem nicht entgegen, bzw. können durch andere Maßnahmen ausgeglichen werden, z. B. Ablösung der Stellplatzverpflichtungen etc.

Soweit die Festsetzungen von Baulinien und Baugrenzen entlang von Straßen zu geringeren Gebäudeabständen als nach § 7 NBauO zulässige führen, so sollen Ausnahmen gemäß § 13 Abs. 2 NBauO zugelassen werden.

Hinweis:

Auf den mit dem Buchstaben " D " gekennzeichneten Grundstücken sollen nach der Ortsgestaltungssatzung für die Kernstadt Gebäude mit Giebeldächern errichtet werden. Bei Neuerstellung sind die Firste auf die angrenzende Straße auszurichten. Die Basis der Giebeldreiecke soll nicht größer als 12 m sein.

Öffentliche Maßnahmen

Rückwärtige Erschließung zur Marktstraße, Ausbau der südlichen Wallstraße zur Fußgängerzone.

Private Initiativen

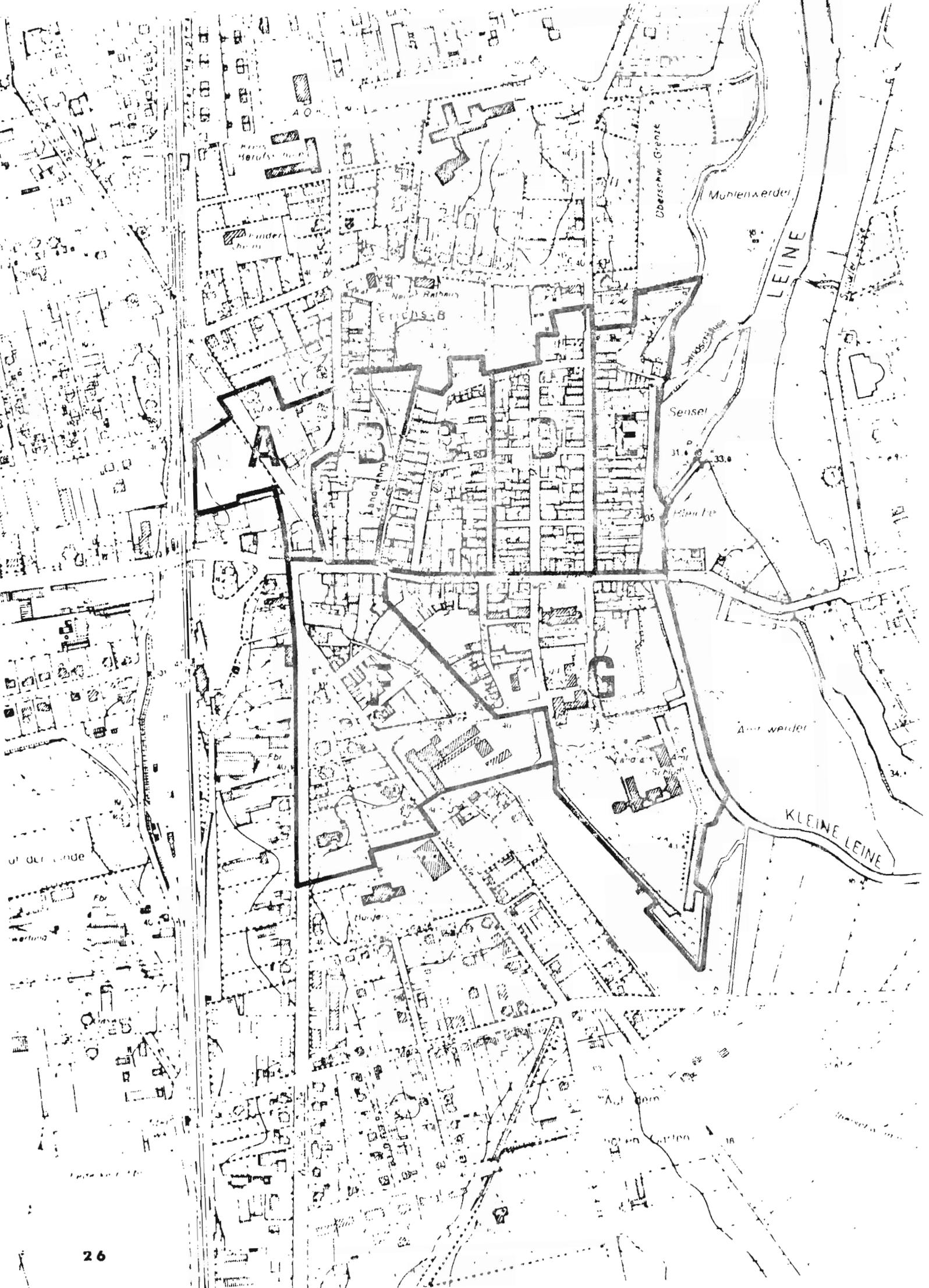
Neubebauung des Kerngebietes an der Marktstraße (alter Posthof), Neubebauung an der Ostseite der Wallstraße.

3. ERLÄUTERUNGEN ZUM TEILBEBAUUNGSPLAN NR. 108 D

In seiner Sitzung vom 13.7.1973 hat der Rat der Stadt den Aufstellungsbeschluß für die Bebauungspläne 8 A - 8 G ¹⁾ gefaßt und damit auch die Entscheidung über die Abgrenzung der Einzelpläne getroffen. (siehe Plan). Eine Zusammenfassung zu einem Plan ist nicht notwendig, da dem gesamten Bereich ein einheitliches Konzept zugrunde liegt. Andererseits könnte ein Gesamtplan zu ungerechtfertigten Behinderungen von Maßnahmen führen, wenn z. B. an einer ganz anderen Stelle Probleme mit einer Einzelmaßnahme auftreten sollten. Berücksichtigen muß man ebenfalls den Vorteil bei späteren Änderungen, bei denen dann nicht immer der gesamte Plan geändert werden muß.

Einem Bebauungsplan ist nach § 9, Abs. 6 BBauG eine Begründung beizufügen, um die dem Plan zugrundeliegenden planerischen Überlegungen verständlich zu machen und der Genehmigungsbehörde die Prüfung eines Planes zu ermöglichen. Unter diesem Gesichtspunkt soll in den folgenden Erläuterungen die Notwendigkeit der unter städtebaulichen Gesichtspunkten getroffenen Festsetzungen dargestellt werden und ferner die zur Durchführung notwendigen bodenordnenden und enteignungsrechtlichen Maßnahmen aufgeführt und begründet werden. Soweit sich aus dem bisherigen Verfahrensverlauf Änderungen in den Festsetzungen ergeben haben, sind diese ebenso dargestellt.

1) Aufgrund der Gemeindeneugliederung geändert
in Nr. 108 A - 108 G



Der Bebauungsplan erfordert nur wenige öffentliche Maßnahmen. Langfristig sollte die Mittelstraße zumindest in ihrem südlichen Teil umgestaltet werden (Fußgängerzone) und der Knoten Am Walle - Leinestraße - Mühlenstraße neu ausgebaut werden.

Private Initiativen sind nur auf Einzelgrundstücken zu erwarten. Zur Sicherung innerer Erschließungen sind Geh- und Fahrrechte vorgesehen.

Die für das Planungsgebiet notwendigen Kinderspielplatzflächen sind nördlich der Straße Am Walle in der Wallanlage bereits vorhanden.

Zur Wahrung des Ortsbildes - zumal es sich hier um einen Bestandteil des historischen Stadtkernes handelt - ist im gesamten Planungsgebiet auf der Grundlage des § 17, Abs. 8 BauNVO eine Überschreitung der nach § 17, Abs. 1 BauNVO höchstzulässigen GFZ vorgesehen. Sonstige öffentliche Belange stehen dem nicht entgegen, bzw. können durch andere Maßnahmen ausgeglichen werden, z. B. Ablösung der Stellplatzverpflichtungen etc.

Soweit die Festsetzungen von Baulinien und Baugrenzen entlang von Straßen zu geringeren Gebäudeabständen als nach § 7 NBauO zulässige führen, so sollen Ausnahmen gemäß § 13 Abs. 2 NBauO zugelassen werden.

Hinweis:

Auf den mit dem Buchstaben " D " gekennzeichneten Grundstücken sollen nach der Ortsgestaltungssatzung für die Kernstadt Gebäude mit Giebeldächern errichtet werden. Bei Neuerstellung sind die Firste auf die angrenzende Straße auszurichten. Die Basis der Giebeldreiecke soll nicht größer als 12 m sein.

Öffentliche Maßnahmen

Ausbau des Knotenpunktes Am Walle - Leinestraße - Mühlenstraße, Ausbau der Fußgängerzone im Süden der Mittelstraße.

Private Initiativen

Aus- und Neubebauung auf Einzelgrundstücken

3. ERLÄUTERUNGEN ZUM TEILBEBAUUNGSPLAN NR. 108 E

In seiner Sitzung vom 13.7.1973 hat der Rat der Stadt den Aufstellungsbeschluß für die Bebauungspläne 8 A - 8 G ¹⁾ gefaßt und damit auch die Entscheidung über die Abgrenzung der Einzelpläne getroffen. (siehe Plan). Eine Zusammenfassung zu einem Plan ist nicht notwendig, da dem gesamten Bereich ein einheitliches Konzept zugrunde liegt. Andererseits könnte ein Gesamtplan zu ungerechtfertigten Behinderungen von Maßnahmen führen, wenn z. B. an einer ganz anderen Stelle Probleme mit einer Einzelmaßnahme auftreten sollten. Berücksichtigen muß man ebenfalls den Vorteil bei späteren Änderungen, bei denen dann nicht immer der gesamte Plan geändert werden muß.

Einem Bebauungsplan ist nach § 9, Abs. 6 BBauG eine Begründung beizufügen, um die dem Plan zugrundeliegenden planerischen Überlegungen verständlich zu machen und der Genehmigungsbehörde die Prüfung eines Planes zu ermöglichen. Unter diesem Gesichtspunkt soll in den folgenden Erläuterungen die Notwendigkeit der unter städtebaulichen Gesichtspunkten getroffenen Festsetzungen dargestellt werden und ferner die zur Durchführung notwendigen bodenordnenden und enteignungsrechtlichen Maßnahmen aufgeführt und begründet werden. Soweit sich aus dem bisherigen Verfahrensverlauf Änderungen in den Festsetzungen ergeben haben, sind diese ebenso dargestellt.

1) Aufgrund der Gemeindeneugliederung geändert
in Nr. 108 A - 108 G

Bei diesem Bebauungsplan sind vonseiten der Stadt einige Maßnahmen erforderlich. Zum einen die Anlage eines Parkplatzes an der Mühle (langfristig) und zum anderen die Sicherung des kleinen Leineufers als "Promenade". Allerdings wird mit dieser Wegführung auch neues Bauland für eine alternative Wohnbebauung erschlossen, die den Abriß eines alten Gebäudes voll aufwiegen dürfte.

Im Bereich der Mühle ist eine weitere Bebauung aus wasserwirtschaftlichen Gründen nicht möglich. Da das Planungsgebiet und auch die umliegenden Bereiche nicht ausreichend mit Parkplätzen versorgt sind wird an dieser Stelle eine entsprechende Ausweisung vorgenommen. Auf der gleichen Fläche wird auf Anregung der Stadtwerke eine Umformstation vorgesehen.

Die Mühle selbst wird als Gewerbegebiet für Mühlenbetriebe ausgewiesen um eine Umnutzung zu einem anderen Gewerbe zu verhindern, das den Zielen der Bezirksplanung widersprechen würde.

Südlich der Mühle ist entlang der Kleinen Leine ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, das zusammen mit der Uferpromenade ein attraktives Wohnen ermöglicht. Für die Versorgungsfahrzeuge ist am nördlichen Ende der Promenade ein Wendehammer vorgesehen. Auf eine Durchfahrtsmöglichkeit wurde bewußt verzichtet um in dieser Anliegerstraße alle unnötigen Verkehre zu vermeiden. Der Wendehammer wurde zur 2. Offenlegung geringfügig nach Süden verschoben und gestattet so eine bessere Gestaltung der Bebauung. Ein Fußweg entlang der Kleinen Leine stellt die notwendige Verbindung zwischen dem Wendehammer und der Mühlenstraße her. Von hier besteht die Möglichkeit in einen zukünftigen Grünbereich zu gelangen.

Ein ursprünglich vorgesehener zweiter Wendehammer im Süden wurde auf Grund der Bedenken und Anregungen der betroffenen Grundbesitzer schon zur zweiten Offenlegung aufgegeben.

Die für das Planungsgebiet notwendigen Kinderspielplatzflächen sind nördlich der Straße Am Walle vorhanden bzw. im Bereich der Leineauve langfristig im Rahmen eines Ausbaues des Leineparkes vorgesehen.

Zur Wahrung des Ortsbildes – zumal es sich hier um einen Bestandteil des historischen Stadtkernes handelt – ist im gesamten Planungsgebiet auf der Grundlage des § 17, Abs. 8 BauNVO eine Überschreitung der nach § 17, Abs. 1 BauNVO höchstzulässigen GFZ vorgesehen. Sonstige öffentliche Belange stehen dem nicht entgegen, bzw. können durch andere Maßnahmen ausgeglichen werden, z. B. Ablösung der Stellplatzverpflichtungen etc.

Soweit die Festsetzungen von Baulinien und Baugrenzen entlang von Straßen zu geringeren Gebäudeabständen als nach § 7 NBauO zulässig führen, so sollen Ausnahmen gemäß § 13 Abs. 2 NBauO zugelassen werden.

Hinweis:

Auf den mit dem Buchstaben " D " gekennzeichneten Grundstücken sollen nach der Ortsgestaltungssatzung für die Kernstadt Gebäude mit Giebeldächern errichtet werden. Bei Neuerstellung sind die Firste auf die angrenzende Straße auszurichten. Die Basis der Giebeldreiecke soll nicht größer als 12 m sein.

Öffentliche Maßnahmen

Ausbau des Knotens Am Walle – Leinestraße – Mühlenstraße, Parkplatz an der Mühlenstraße, Ausbau der Apothekengasse und der "Feurgasse", Neubau der Leinepromenade und Gestaltung als Grünanlage.

Private Initiativen

Neubebauung der Uferzone als allgemeines Wohngebiet, Aus- und Neubau auf einzelnen Grundstücken.

4. STATISTISCHES MATERIAL

Zur statistischen Erfassung der planungsrelevanten Daten ist es notwendig, die vorliegenden Einzelpläne in noch kleinere Bereiche zu unterteilen.

Sinnvoll ist hierbei eine Gliederung nach Nutzungsbereichen, die dann allerdings nicht mehr deckungsgleich mit der im Rahmen der Bestandsaufnahme (siehe FPB Stadterneuerung - Kernstadt Neustadt a.Rbge.) benutzten Einleitung sein kann. Die sich ergebenden neuen Einteilungen sind dem folgenden Plan zu entnehmen.

4.1 Art und Maß der Nutzung

Zur Beurteilung der Einzelpläne, aber auch zur Überprüfung von kommenden Bauanträgen ist es notwendig, möglichst detaillierte Angaben über Art und Maß der Nutzung sowie über überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen zu haben. Während die Art der Nutzung prinzipiell den Bebauungsplänen selbst zu entnehmen ist, bedarf das Maß der Nutzung noch weiterer Erläuterungen, um die Quantität der daraus folgenden Einrichtungen und Anlagen (z. B. Parkplätze und Spielplätze) besser abschätzen zu können. Allerdings können sich die Angaben über die Ausnutzung - GRZ und GFZ - nur auf Grundstücke beziehen, deren endgültiger Zuschnitt und endgültige Größe noch nicht feststehen. Ihre tatsächliche Grenze findet die Ausnutzung damit in der Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen in Verbindung mit der zulässigen Geschoszahl und GFZ. Baulinien und -grenzen sollen die Gestaltung im einzelnen aber nicht ungebührlich einengen, daher ist davon auszugehen, daß die Flächen nicht voll ausgenutzt werden können.

Bei einem Nachweis der nutzbaren Geschosflächen ist daher folgendes vorzusetzen:

- das angegebene höchstzulässige Maß der Nutzung bezieht sich auf ein Grundstück;
- das tatsächlich mögliche Maß der Nutzung wird ohne bodenordnende Maßnahmen diese Höchstwerte nicht erreichen können.

In der Zusammenstellung wird daher zwischen einer Prognose der wahrscheinlich erreichbaren Werte auf Grundlage der FPB-Untersuchung und einem maximal möglichen Maß der Nutzung innerhalb der Festsetzungen (nach Vollabbruch und Wiederaufbau) unterschieden. Der Prognosewert wird dabei durch einen Abschlag vom Höchstwert bestimmt, der blockweise aufgrund der vorliegenden Daten - Bauzustand, Erschließungsstand, Bauvorhaben, historisch wertvolle Substanz, usw. - geschätzt wurde.

Art und Maß der Nutzung

B-Plan	Nutzung	maximal möglich				Prognose FPB			Grund- stücks- fläche
		Geschäftfläche		GRZ	GFZ	GF Wohnen	GF Gewerbe u. Sonstiges	CFZ	
		EG	Summe						
A 1	WA / M1	2.130	5.950	0,35	1,0	3.300	600	0,66	5.945
2	MK	400	800	0,88	2,0	320	480	0,88	455
3 1)	Grün	-	-	-	-	-	-	-	6.160
S. A 2)		2.530	6.750	0,39	1,05	3.620	1.080	0,73	6.400
B 1	WA	1.140	2.660	0,40	0,93	1.410	360	0,62	2.850
2	MK	5.450	11.930	0,97	2,12	3.340	5.010	1,48	5.615
3	Parkhaus	2.125	6.375	0,89	2,66	-	-	2,66	2.400
4	Grün	-	-	-	-	-	-	-	3.600
S. B 3)		6.590	14.590	0,77	1,72	4.750	5.370	1,20	8.465
C 1	WA	1.455	3.640	0,40	1,00	3.000	640	1,00	3.640
2	MK	400	1.080	0,74	2,00	350	400	1,38	540
3	MK	1.090	4.025	0,65	2,40	500	3.525	2,40	1.680
4	MK	750	1.500	0,74	1,50	-	1.500	1,50	1.010
5	MK	2.010	5.645	0,78	2,20	2.270	2.250	1,75	2.570
6	WA	560	1.400	0,40	1,00	670	450	0,80	1.400
7	WA	530	1.500	0,35	1,00	1.250	250	1,00	1.500
8	MK	5.340	13.390	0,88	2,20	6.800	4.580	1,87	6.085
S. C		12.135	32.180	0,66	1,75	14.340	13.595	1,54	18.425
D 1	WA	870	2.240	0,39	1,00	1.140	1.100	1,00	2.240
2	MK	1.150	3.220	0,78	2,20	1.720	1.500	2,20	1.460
3	WA	710	1.780	0,40	1,00	1.100	500	0,90	1.780
4	MK	1.300	3.000	1,00	2,00	1.100	1.700	1,87	1.500
5	MK	1.500	2.400	1,00	1,60	1.300	900	1,47	1.500
6	MK	2.085	4.590	1,00	2,20	2.230	1.670	1,87	2.085
7	WA	800	2.000	0,40	1,00	1.200	400	0,80	2.000
8	WA	490	1.225	0,40	1,00	1.075	150	1,00	1.225
9	MK	810	1.920	0,93	2,20	1.000	920	2,20	870
10	MK	1.370	2.190	1,00	1,60	1.300	890	1,60	1.370
11	MK	2.330	5.125	1,00	2,20	1.800	2.800	1,97	2.330
12	MK	1.635	5.300	0,62	2,00	2.500	2.800	2,00	2.650
S. D		15.250	34.990	0,73	1,67	17.465	15.330	1,56	21.010
E 1	WA	400	1.000	0,40	1,00	780	-	0,78	1.000
2	GEe	460	1.380	1,00	3,00	-	1.380	3,00	460
3	MK	3.460	8.340	0,90	2,20	3.170	4.750	2,09	3.790
4	WA	1.675	4.190	0,36	0,91	4.190	-	0,91	4.610
5	MK	1.990	4.680	0,94	2,20	2.000	2.000	1,88	2.130
6 4)	Grün	-	-	-	-	-	-	-	1.300
S. E 5)		7.985	19.590	0,67	1,63	10.140	8.130	1,52	11.990
F 1	MK	3.970	9.640	0,91	2,20	500	9.140	2,20	4.360
2	MK	7.640	23.140	0,79	2,40	12.140	11.000	2,40	9.640
3	WA	4.290	8.580	0,40	0,80	4.500	500	0,47	10.720
4 6)	Gem. B.	-	-	-	-	-	-	-	2.750
5 7)	Gem. B.	-	-	-	-	-	-	-	2.330
6	Parkhaus	2.040	6.120	0,85	2,55	-	-	-	2.400
7 8)	Grün	-	-	-	-	-	-	-	7.500
8 9)	Gem. B.	-	-	-	-	-	-	-	9.570
9 10)	Gem. B.	-	-	-	-	-	-	-	1.000
S. F 11)		15.900	41.360	0,60	1,67	17.140	20.640	1,53	24.740
G 1	MK	4.430	12.380	0,67	1,88	4.100	8.280	1,88	6.570
2	WA	1.050	2.550	0,40	1,00	2.200	350	1,00	2.550
3	MK	1.515	4.300	0,77	2,20	1.400	2.900	2,20	1.960
4 12)	Gem. B.	-	-	-	-	-	-	-	1.480
5 12)	Gem. B.	-	-	-	-	-	-	-	540
6 13)	Gem. B.	-	-	-	-	-	-	-	1.090
7 14)	Gem. B.	-	-	-	-	-	-	-	2.810
8 15)	Grün	-	-	-	-	-	-	-	740
9 16)	Gem. B.	-	-	-	-	-	-	-	4.900
10	MK	1.260	3.150	0,35	0,87	1.890	945	0,78	3.620
11	Parkhaus	-	-	-	-	-	-	-	3.450
12 17)	Gem. B.	-	-	-	-	-	-	-	1.520
13 18)	Grün	-	-	-	-	-	-	-	24.320
S. G 19)		8.255	22.380	0,56	1,25	9.590	12.475	1,50	14.700
Summe 20)		68.645	171.840	0,65	1,63	77.545	76.620	1,46	105.730

Anmerkungen

- 1) A 3 Friedhof
- 2) ohne A 3
- 3) ohne B 3 und B 4
- 4) E 6 Wallgärten
- 5) ohne E 6
- 6) F 4 Kindergarten
- 7) F 5 Kirchengrundstück
- 8) F 7 Spielplatz
- 9) F 8 Realschule
- 10) F 9 Amtsgericht (Ergänzungsfläche)
- 11) ohne F 4; F 5; F 6; F 7; F 8 und F 9
- 12) G 4; G 5 ev. Gemeindezentrum
- 13) G 6 Stadtbücherei
- 14) G 7 Liebfrauenkirche
- 15) G 8 Öffentliche Grünfläche
- 16) G 9 Amtsgericht
- 17) G 12 Schloßpark, Schloß und Kreisverwaltung
- 18) G 13 Öffentliche Grünfläche "Amtrichterergarten"
- 19) ohne G 4; G 6; G 7; G 8; G 9; G 11; G 12 und G 13
- 20) Summe S. A; S. B; S. C; S. D; S. E; S. F und S. G

4.2 Ruhender Verkehr

Im Rahmen der vorliegenden Planung läßt sich der Nachweis über die Lösung des ruhenden Verkehrs nur unter bestimmten Einschränkungen führen. Da die Nutzung im einzelnen nicht festgelegt werden kann, muß von fiktiven Durchschnittswerten ausgegangen werden.

Als Richtwerte für den Stellplatzbedarf sind in Anlehnung an den Musterentwurf der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU etwa folgende Werte anzunehmen.

- 1 - 1,5 Stellplätze je Wohneinheit im Mehrfamilienhaus,
- 1 Stellplatz je 30 - 40 qm Verkaufsnutzfläche.

Für eine überschlägige Ermittlung des Stellplatzbedarfs kann jedoch nur von der Bruttogeschoßfläche ausgegangen werden. In Anlehnung an die Richtwerte wird für 100 qm BGF ein Stellplatz nachgewiesen. Dem entspricht etwa 1 Wohnung mit 75 qm Wohnfläche, ein Ladengeschäft mit 30 - 40 qm Verkaufsnutzfläche oder Büro- und Verwaltungsräume mit etwa 40 qm Nutzfläche.

Ein weiteres Problem ergibt sich aus der Lage der Stellplätze auf den Grundstücken. Die Beibehaltung der historischen Blockgrundrisse beschränkt die Aufweitung von Straßenprofilen, so daß nur die Grundstücke selbst für den Nachweis infragekommen. Die für Fußgängerstraßen erforderliche rückwärtige Erschließung im Zusammenhang mit privaten Stellplätzen auf den Blockinnenflächen lösen zwar Teile des Problems relativ kostensparend, vermindern jedoch die Qualität des innerstädtischen Wohnens beträchtlich und sind auch nicht überall möglich. Die Errichtung von Sammelgaragen auf privater Basis (als Tiefgarage oder Garagenschoß) ist eine mögliche Alternative. Die Festsetzung solcher Lösungen in Bebauungsplänen bleibt jedoch solange unverbindlich, als die erforderliche Bereitschaft und Initiative nicht gesichert ist.

Der Stellplatznachweis geht daher von folgenden Voraussetzungen aus:

- Auf den Grundstücken (im Hof oder rückwärtigen Anbauten) werden nur die Stellplätze nachgewiesen, die für die

Bewohner der Wohnungen und für die Betriebsinhaber erforderlich sind, jedoch auch nur soweit es möglich ist.

- Die Stellplätze für Besucher der Wohnungen (ca. 10% der entsprechenden Stellplätze) für Beschäftigte und Besucher der Geschäfts- und Dienstleistungseinrichtungen werden in Stellplatzanlagen (Parkpaletten und Parkplätze) nachgewiesen, die über entsprechende Ablösesummen finanziert werden können.
- Wenn das unter 4.1 ermittelte Maß der möglichen Nutzung (das heißt bei Vollabbruch und maximaler Ausnutzung der Festsetzungen bei der Neubebauung) zu besonders hohen Ausnutzungen führt, kann davon ausgegangen werden, daß aufwendigere Stellplatzlösungen zumutbar werden und die Blockfreiflächen nicht herangezogen werden.

Erforderliche Stellplätze

B-Plan	erforderliche Stellplätze	
	max.	Prognose
8 A	68	47
8 B	146	101
8 C	322	287
8 D	349	327
8 E	196	178
8 F	394	356
8 G	230	225
Summe	1.705	1.521

STATISTISCHE EINTEILUNG

- A** Teilbebauungsplan
- ①** Nutzungsbereiche
- Abgrenzung der Teilbebauungspläne
- Abgrenzung der Nutzungsbereiche



M. 1:2000



**KERNSTADTERNEUERUNG
NEUSTADT A. RBGE.**

FPB

Stellplatznachweis (Prognosewerte)

B-Plan	erforderl. Stellplätze		auf dem Grundstück		abzulösen	
	max	Prognose	Freifläche	beb. Fl.	Anzahl	Ort
A 1	60	39	4	35	-	-
A 2	8	8	-	-	8	P 2
A 3	-	-	-	-	-	-
S. A	68	47	4	35	8	
B 1	26	18	15	3	-	-
B 2	120	83	-	26	57	P 2
B 3	-	-	-	-	-	-
B 4	-	-	-	-	-	-
S. B	146	101	15	29	57	
C 1	37	37	5	12	20	P 2
C 2	11	8	-	2	6	P 2
C 3	40	40	4	20	16	P 2
C 4	15	15	-	-	15	P 2/P 3
C 5	56	46	3	17	26	P 2/P 3
C 6	14	12	4	-	8	P 2
C 7	15	15	2	13	-	-
C 8	134	114	2	46	66	P 2/P 3
S. C	322	287	20	110	157	
D 1	22	22	18	4	-	-
D 2	32	32	-	-	32	P 2/P 3
D 3	18	16	5	5	6	P 2/P 3
D 4	30	28	-	10	18	P 2
D 5	24	27	-	8	14	P 2
D 6	46	39	-	8	31	P 2/P 5
D 7	20	16	6	4	6	P 3/P 4
D 8	12	12	2	4	6	P 3
D 9	19	19	-	3	16	P 4
D 10	22	22	-	10	12	P 4/P 2
D 11	51	46	-	10	36	P 4/P 6
D 12	53	53	2	6	45	P 6
S. D	349	327	33	72	222	
E 1	10	8	4	-	4	P 4
E 2	14	8	-	-	8	P 4
E 3	83	80	-	16	64	P 4/P 6
E 4	42	42	-	38	4	P 4
E 5	47	40	3	5	32	P 6
E 6	-	-	-	-	-	-
S. E	196	178	7	59	112	
F 1	91	91	-	5	86	P 5
F 2	231	231	-	50	181	P 5
F 3	72	34	-	34	-	-
F 4	-	-	-	-	-	-
F 5	-	-	-	-	-	-
F 6	-	-	-	-	-	-
F 7	-	-	-	-	-	-
F 8	-	-	-	-	-	(P 5)
F 9	-	-	-	-	-	(P 6)
S. F	392	356	-	89	267	
G 1	124	124	12	30	82	P 5
G 2	26	26	6	8	12	P 5
G 3	43	43	3	-	40	P 5/P 6
G 4	-	-	-	-	-	-
G 5	-	-	-	-	-	-
G 6	-	-	-	-	-	(P 5/P 6)
G 7	-	-	-	-	-	(P 7)
G 8	-	-	-	-	-	-
G 9	-	-	-	-	-	(P 6)
G 10	32	28	6	-	22	P 6
G 11	-	-	-	-	-	-
G 12	-	-	-	-	-	(P 6)
G 13	-	-	-	-	-	-
S. G	225	221	27	38	156	
Summe	1700	1517	106	432	979	

Parkhäuser und Parkplätze der Innenstadt

Bezeichnung	Standort B-Plan	Ausführung	Stellplätze	Bemerkung
P 1	6 A	Parkplatz	82	im Bau
P 2	8 B	Parkhaus	273	Stufenausbau möglich
P 3	-	Parkplatz 1)	45	vorhanden
P 4	8 E	Parkplatz	54	-
P 5	8 F	Parkhaus	352	Stufenausbau möglich 2)
P 6	8 G	Parkhaus	277	Stufenausbau möglich
P 7	-	Parkplatz 3)	45	vorhanden, evtl. Ausbau
Summe			1.128	

Anmerkungen:

- 1) Parkplatz am Walle
- 2) ohne Tiefgarage
- 3) Parkplatz "Zwischen den Brücken"

4.3 Freiflächen

Für die Aufstellung einer Freiflächenbilanz müssen folgende notwendigen Anlagen berücksichtigt werden:

- auf den Freiflächen unterzubringende private Stellplätze nach Teil 4.2
- Kleinkinderspielplätze
- Flächen für interne Erschließungsanlagen (für Stellplätze sowie Notzufahrten und Zufahrten für technische Versorgungsdienste bzw. Anlieferverkehr)

Spielplätze für größere Kinder (6 bis 12 Jahre) sind nur am Rande der Innenstadt vorgesehen:

- im Bebauungsplan Nr. 108 B
- nördlich des Bebauungsplanes Nr. 108 D
- im Bebauungsplan Nr. 108 F
- südlich des Bebauungsplanes Nr. 108 G

Alle Spielplätze liegen im Bereich der historischen Wallanlagen und sind so bemessen, daß auch die Versorgung der umliegenden Bereiche sichergestellt wird.

Spielplätze für Kleinkinder:

Spielplätze für Kleinkinder sind für Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen auf dem entsprechenden Grundstück anzulegen, es sind jedoch auch Zusammenfassungen mehrerer Spielplätze zulässig (z. B. als Gemeinschaftsanlage). Die Entfernung zur jeweiligen Wohnung darf nicht mehr als 100 m betragen. Die Mindestgröße beträgt 30 qm und mindestens 3 % der entsprechenden Wohnfläche.

Die Gestaltung und Aufteilung der Freiflächen ist nur dann optimal möglich, wenn alle in den Freiflächen anzulegenden Anlagen als Gemeinschaftsanlagen betrieben werden. Jedoch wurde auf eine entsprechende Ausweisung in den Bebauungsplänen verzichtet, um unnötige Behinderungen bei der Plandurchführung zu vermeiden. Darüberhinaus müssen bei hoher Ausnutzung auch für die Unterbringung von Stellplätzen innerhalb der überbaubaren Flächen - als Tiefgaragen, Garagen oder Parkgeschosse - Gemeinschaftslösungen angestrebt werden, da nur in den seltensten Fällen genügend große Grundstücksflächen zur Verfügung stehen werden. In diesem Zusammenhang sei auch noch darauf hingewiesen, daß in einzelnen Fällen auch eine Stapelung solcher Anlagen denkbar ist, z. B. ein Kleinkinderspielplatz auf Höhe des ersten Geschosses über einer Stellplatzanlage.

Freiflächenbilanz (Prognosewerte)

B-Plan	nicht bebau- bare Fläche	Freiflächennutzung			sonstige Freiflächen
		interne Erschl.	Spielpl.	Stellpl.	
A 1	3.815	-	100	100	3.615
2	55	-	-	-	55
3 1)	6.160	-	-	-	6.160
S. A	10.030	-	100	100	9.830
B 1	1.710	-	45	375	1.290
2	165	-	100	-	65
3 2)	275	-	-	-	275
4 3)	3.600	-	-	-	3.600
S. B	5.750	-	145	375	5.230
C 1	2.185	-	90	125	1.970
2	140	-	30	-	110
3	590	-	-	100	490
4	260	-	-	-	260
5	560	160	70	75	255
6	840	70	30	100	640
7	970	115	40	50	765
8	745	135	210	50	350
S. C	6.290	480	470	500	4.840
D 1	1.370	-	40	450	880
2	310	-	50	-	260
3	1.070	-	40	125	905
4	0	-	-	-	-
5	0	-	-	-	-
6	0	-	-	-	-
7	1.200	125	40	150	885
8	415	-	40	50	325
9	60	-	-	-	60
10	0	-	-	-	-
11	0	-	-	-	-
12	1.015	240	80	50	645
S. D	5.440	365	290	825	3.960
E 1	600	-	30	100	470
2	0	-	-	-	-
3	330	-	-	-	330
4	2.935	-	130	-	2.805
5	140	-	-	75	65
6 4)	1.300	-	-	-	1.300
S. E	5.305	-	160	175	4.970
F 1	410	-	-	-	410
2	2.000	-	370	-	1.630
3	6.430	-	150	-	6.280
4 5)	-	-	-	-	-
5 5)	-	-	-	-	-
6 2)	360	-	-	-	360
7 3)	7.500	-	-	-	7.500
8 5)	-	-	-	-	-
9 5)	-	-	-	-	-
S. F	16.700	-	520	-	16.180
G 1	2.140	460	130	300	1.250
2	1.500	-	70	150	1.280
3	445	325	45	75	0
4 5)	-	-	-	-	-
5 5)	-	-	-	-	-
6 5)	-	-	-	-	-
7 5)	-	-	-	-	-
8 6)	740	-	-	-	740
9 5)	-	-	-	-	-
10	2.360	-	60	150	2.150
11 2)	135	-	-	-	135
12 7)	-	-	-	-	-
13 4)	-	-	-	-	-
S. G	7.320	785	305	675	5.555
Summe	56.835	1.630	1.990	2.650	50.565

Anmerkungen:

- 1) Friedhof
- 2) Schutzbepflanzungsgrün
- 3) Spielplatz
- 4) Grünfläche
- 5) Gemeinbedarfsfläche
- 6) Grünanlage
- 7) Schloß mit Amtgarten

5. VORSCHLÄGE ZUR ZEITLICHEN VERWIRKLICHUNG

Die Reihenfolge für die Durchführung der Pläne ist weitgehend abhängig von öffentlichen und privaten Initiativmaßnahmen. Wesentlichste öffentliche Initiativmaßnahmen sind dabei der Neu- bzw. Ausbau der Hauptverkehrsstraßen (B 442 im Knotenbereich Marktstraße, südliche Innenstadterschließung im Zuge der Herzog-Erich-Allee usw.) und auch die Förderung der Parkhausbauten, während im privaten Bereich besonders Gemeinschaftsmaßnahmen zur inneren Blockerschließung und Gestaltung von Bedeutung sind.

Die Aufsteilung von Rahmenplänen (wie im vorliegenden FPB-Gutachten) ermöglicht es, Einzelmaßnahmen zu beurteilen und in die Zielkonzepte einzuordnen. Die Aufstellung eines Teilstufenplanes für private Maßnahmen bleibt jedoch ohne Folgen, sie hat selbst als Hinweis auf die Absichten der Stadt keine Wirkung.

Die erforderlichen privaten Initiativen müssen also außer Betracht bleiben. Einzelmaßnahmen der öffentlichen Hand können jedoch hinsichtlich ihrer Folgewirkungen von sehr unterschiedlicher Wirksamkeit sein und eine Rangfolge wäre dabei sinnvoll. Die in Betracht kommenden Maßnahmen beziehen sich fast ausschließlich auf die Lösung von Problemen des fließenden und ruhenden Verkehrs. Dabei muß die Verbesserung des fließenden Verkehrs mit der Bereitstellung von Parkraum außerhalb des Straßenraumes einhergehen.

Die gegenseitige Abhängigkeit aller Maßnahmen erschwert jedoch eine Einordnung in Zeitstufen, da die vorfristige Fertigstellung einer Maßnahme (z. B. bedingt durch verschiedene Maßnahmenträger oder haushaltstechnische Erfordernisse) eine völlig neue Rangfolge der restlichen Maßnahmen erfordert.

In der folgenden Zusammenstellung sind nur die Maßnahmen berücksichtigt worden, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Durchführung der Planungen im Innenstadtbereich stehen, es fehlen also die Einordnung von Maßnahmen wie die Realisierung einer südlichen Tangente zur Verbindung der B 6 mit der B 442 außerhalb des Kernstadtbereiches.

Zeitstufen der Maßnahmen

Nr.	Zeitstufe	Bezeichnung	B-Plan
Fließender Verkehr			
1	1 - 2	Trogstrecke Marktstraße - Landwehr	6 A
2	2 - 3	Knoten B 442 (Nienburger Str. - Wunstorfer Str.)	6 A; 8 A; 8 F
3	2 - 3	Anbindung Rundeel - Nienburger Str.	8 A
4	3 - 6	Herzog-Erich-Allee zwischen Wunstorfer Str. u. Lindenstr.	8 F
5	3 - 6	Ausbau B 442 (Wunstorfer Str.)	8 F
6	4 - 6	Herzog-Erich-Allee (Schloßstr. - Löwenbrücke) Brückenbau	8 G
7	5 - 6	Herzog-Erich-Allee (Lindenstr. - Schulstr.) mit Anschluß Lindenstraße	8 F 8 G
8	5 - 6	Parkhauserschließung	8 F
9	6	Ausbau Schloßstraße	8 G
10	6	Herzog-Erich-Allee (Schulstr. - Schloßstr.)	8 G
11	5 - 6	Rückwärtige Erschließung (Westteil)	8 C
12	5 - 6	Rückwärtige und Parkhauserschließung	8 B
13	6	Mittelstraße	8 D
14	5 - 7	Erschließungsstraße	8 F
15	6 - 7	Erschließungsstraße (Ostteil)	8 C
16	7	Am Walle - Mühlenstr.	8 D; 8 E
17	8	B 442 (Nienburger Str.)	
Ruhender Verkehr			
18	x	Busbahnhof (im Bau)	6 A
19	2 - 6	Parkhaus (Stufenausbau möglich)	8 F
20	5 - 8	Parkhaus (Stufenausbau möglich)	8 B
21	7	Parkplatz	8 E
22	6 - 8	Parkplatzausbau "Zwischen den Brücken"	-
23	6 - 8	Parkhaus (Stufenausbau möglich)	8 G
Fußgängerbereich			
24	2	Rundeel - Nienburger Str.	8 A
25	2 - 8	Fußweg Am kleinen Walle - Wunstorfer Str.	8 F
26	3 - 8	Apothekengasse, Leinepromenade, "Feuergasse"	8 E
27	5 - 6	Fußweg	8 B
28	5 - 6	Wallstraße	8 C
29	6	Mittelstraße	8 D
30	6 - 8	Marktstraße	8 F; 8 G
31	6 - 8	Leinepromenade	8 G
Öffentliche Grünfläche			
32	2 - 8	Spielplatz (in Stufen)	8 B
33	3 - 8	Promenade (in Stufen)	8 E
34	5 - 8	Spielplatz	8 F
35	6 - 8	Grünanlage an der Liebfrauenkirche	8 G
36	6 - 8	Leinepromenade	8 G
37	7 - 8	Wallgärten	8 E

6. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Der Stadt steht nach Genehmigung des Bebauungsplanes ein allgemeines Vorkaufsrecht aufgrund des § 24 BBauG für die im Plan festgesetzten Verkehrs- und Grünflächen zu.

In einigen Fällen wird zur Neuordnung der Grundstücke ein Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff BBauG notwendig werden, soweit eine Grenzregelung nach §§ 80 ff BBauG nicht ausreicht.

7. ERMITTLUNG EINES KOSTENRAHMENS

In der Begründung zu Bebauungsplänen sollen auch die überschlägig ermittelten Kosten angegeben werden, mit denen die Stadt bei der Durchführung der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen zu rechnen haben wird. Der Rat der Stadt soll dadurch veranlaßt werden, bereits bei der Planaufstellung über die erforderlichen Durchführungsmaßnahmen und die sich daraus ergebenden finanziellen Anforderungen Überlegungen anzustellen, insbesondere darüber, ob die voraussichtlich entstehenden Kosten von der Stadt getragen werden können oder ob nach anderen Möglichkeiten gesucht werden muß, um die Finanzierung sicherzustellen.

Für die Ermittlung der entstehenden Kosten soll ohne Einsatz von Einheitspreisen - die ja je nach Zeitpunkt der Realisierung stark schwanken können - die kostenverursachenden Maßnahmen quantitativ erfaßt werden. Es erscheint dabei aber wenig sinnvoll, einen Kostenrahmen für die Durchführung aller in den Plänen enthaltenen Festsetzungen zu ermitteln, da zahlreiche Maßnahmen nur im Rahmen normaler Erneuerungen durchgeführt werden, mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes oder der Erreichung der Planungsziele, also nicht in ursächlichem Zusammenhang stehen.

Die Kosten für den Grunderwerb von Flächen, die als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt sind, können jedoch bereits kurzfristig anfallen. Ähnliches gilt für den Abbruch von Bausubstanz. In der folgenden Zusammenstellung sind für das gesamte Gebiet die Größen grob erfaßt. Es sind nur die Maßnahmen einbezogen, deren Durchführung für die den Planungszielen entsprechende Erschließung erforderlich werden.

Kostenverursachende Maßnahmen

B-Plan	Anzukaufende Grundstücksflächen (qm)	Abzubrechende Gebäude (cbm)	Zweckbestimmung
8 A	1.100	2.400	Verkehrsflächen
8 B	1.550 2.300 3.600	1.200 - -	Verkehrsflächen Parkhaus Grünflächen
S. B	7.450	1.200	
8 C	1.000	800	Verkehrsflächen
8 D	100	-	Verkehrsflächen
8 E	3.000 400	1.400 -	Verkehrsflächen Grünflächen
S. E	3.400	1.400	
8 F	3.900 7.500	6.200 -	Verkehrsflächen Grünflächen
S. F	11.400	6.200	
8 G	3.800 3.450 3.450	3.000 - -	Verkehrsflächen Parkhaus Grünflächen
S. G	10.700	3.000	
Summe	35.150	15.000	

Eine weitergehende Kostenschätzung erscheint sinnvoll für die im Zeitstufenplan angegebenen Maßnahmen. Im Hinblick auf eine Qualifizierung der Straßen nach einer Beitragsatzung ist zu erwarten, daß es sich zumeist um Haupterschließungsstraßen handeln wird, deren Kosten nur zu einem geringen Teil auf die Anlieger abgewälzt werden können. Die Kosten für die Lösung des ruhenden Verkehrs können für die Parkpaletten zum Teil über Ablössungssummen finanziert werden.

Fließender Verkehr

B-Plan	Bezeichnung	Straßenprofil		lfd. m	qm Gesamt
		Gesamt Br. \varnothing	Fahrbahn \varnothing		
8 A	B 442 (Nienburger Straße Rundeel	18	10,5	205	3.600
		12	7	70	850
8 B	Erschließungsstr. Parkhauserschl.	12	6	95	900
		9	7	30	300
8 C	Erschließungsstr.	11	6	75	1.000
8 F	Herzog-Erich-Allee	15	10,5	210	3.150
	Parkhauserschl.	12	7	95	1.150
	Erschließungsstr.	11	6	140	1.550
	Lindenstraße	20	7	50	750
8 G	Herzog-Erich-Allee Schloßstraße	15	10,5	230	3.200
		12	7	150	1.800

Ruhender Verkehr

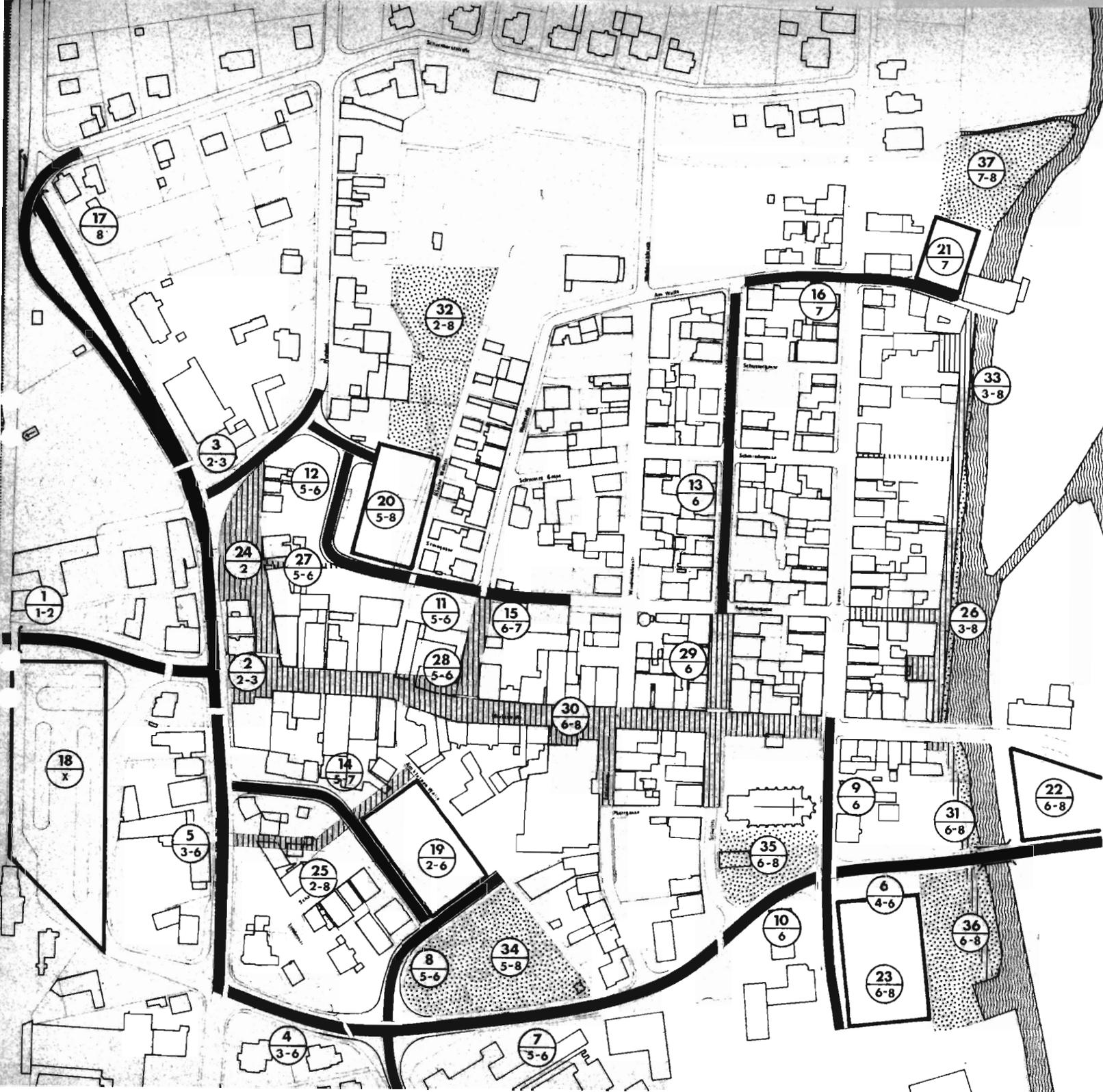
B-Plan	Ausführung	Benötigte Grundstücks- fläche (qm) 1)	Stellplätze maximal
8 B	Parkhaus	2.400	273
8 E	Parkplatz	1.390	54
8 F	Parkhaus	2.400	352 2)
8 G	Parkhaus	3.450	277

Anmerkungen:

- 1) ohne im Besitz der Stadt befindlichen Flächen und
ohne Erschließungsflächen
- 2) ohne Tiefgarage

Fußgängerbereiche

B-Plan	Bezeichnung		lfd. m	qm
8 A	Rundeel/Nienburger Str.	16	100	1.520
8 B	Landwehrgraben (kleine Wallstraße)	2,5	38	95
		4	200	800
8 C	Wallstraße	10	55	550
8 D	Mittelstraße	12	55	660
8 E	Feurgasse	2,5	52	130
	Apothekengasse	7	53	370
	Leinepromenade	5,5	220	1.600
8 F	Marktstraße	14	95	1.290
	"Schäfergasse"	5	96	480
8 G	Marktstraße	11	228	2.820
	Leinepromenade	3	167	500



ZEITSTUFEN DER MASSNAHMEN

- ① Nummern der Maßnahme
 - ①-2 Zeitstufe
- Maßnahmen:
- fließender Verkehr
 - ruhender Verkehr
 - Fußgängerbereich
 - öffentliche Grünfläche



**KERNSTADTERNEUERUNG
NEUSTADT A. RBGE.**