

Planbegründung BP Nr. 108 G, 1. Änderung

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rhge. hatte 1987 einen Auftrag an das Institut für Städtebau, Wohnungswesen und Landesplanung der Universität Hannover (Prof. Spengelin, Prof. Wunderlich) vergeben zur Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes. Dieses Entwicklungskonzept wurde dann als Städtebauliches Leitbild für die weitere Stadtplanung beschlossen. Die folgenden Aussagen beruhen im wesentlichen aus diesen Leitbildern.

Die Neubebauung des Eckgrundstückes Marktstraße Nr. 35 sowie die beabsichtigte Überbauung einer Zufahrt von der Pfarrgasse her in den Baublock hinein bilden nun den Anlaß, den Bebauungsplan 108 G im Sinne dieses Leitbildes zu ändern.

Die Gebäudegruppe (Marktstraße) hat einen für die Altstadt bedeutenden stadtbildprägenden Standort. Dies wird besonders deutlich bei der Blickrichtung aus der Marktstraße von Westen, aus der gesamten Länge der Windmühlenstraße und vom kleinen Stadtraum vor der Sparkasse her. Dieser Bedeutung wird jedoch die vorhandenen Bebauung nicht gerecht, besonders nicht die des Grundstückes Marktstraße Nr. 35.

Sowohl das Grundstück als auch der Block bedürfen daher einer grundsätzlichen Neuordnung. Deshalb ist geplant, die neuen Gebäudeteile weitgehend in gleicher Höhe an die jeweiligen vorhandenen Gebäude in der Marktstraße und im Entenfang anzuschließen. Hierdurch ergibt sich ein ausreichend großer Hofraum, der auch noch eine sparsame Begrünung durch Bäume zuläßt. Der Gesamtblock stellt sich dann als eine geschlossen wirkende Häuserfront dar. Durch die Betonung des Eckgebäudeteils sowohl in der Höhe, als auch durch das geringfügige Hinausschieben in den Straßenraum wird eine Betonung dieser besonderen städtebaulichen Situation erreicht, dazu dient die Festsetzung von Baulinien anstelle von Baugrenzen entlang der von Baublock umgebenden Straßen. Im Bereich des Grundstückes Marktstraße Nr. 35 wurde bereits der Bereich der Überbauung (75 cm-Bereich) als Verkehrsfläche entwidmet und vertraglich als Teil des Baugrundstückes veräußert.

Eine weitere Änderung betrifft die beabsichtigte Blockrandschließung und damit verbundene Überbauung der Zufahrt an der Pfarrgasse.

Der Baublock ist insgesamt von den ihn umgebenden Straßen erschlossen, so daß das zur Zeit noch festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Erschließung nicht erforderlich ist. Das Innere des Baublockes erhält zusätzlich eine Zugangsmöglichkeit als Durchfahrt von der Pfarrgasse her, die es erlaubt, Parkplätze auf den Freiflächen anzufahren. Die Bebauung soll bis an die Grenze zu den Flurstücken 3/1 und 3/2 erfolgen, um eine sinnvolle Ausnutzung der Geschosse (ca. 8 m tief) zu gewährleisten. Daher werden in diesem Bereich für die Flurstücke 5/3 und 5/2 Baulinien festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes befinden sich 2 Baudenkmäler gemäß § 3 Abs. 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz: Ein Brunnen auf dem

Flurstück 3/2 sowie das Gebäude An der Liebfrauenkirche Nr. 2. Diese werden ihrer Eigenschaft als Baudenkmal entsprechend im Bebauungsplan durch Hinweis gekennzeichnet.

Bei dem Baudenkmal An der Liebfrauenkirche Nr. 2 handelt es sich nach den Definitionen und Berechnung der BauNVO von 1990 i. V.m. der NBauO um ein 2-geschossiges Gebäude. Aufgrund des bestehenden Gebäudesockels und der zur damaligen Bauzeit typischen hohen Räume geht von dem Gebäude eine architektonische Wirkung wie von einem modernen Dreigeschossiger aus.

Die Traufe ist nicht wesentlich niedriger als die der benachbarten 3- bzw. 4-geschossigen Gebäude. Das Denkmal ist durch die Erhaltungspflicht gemäß § 6 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz ausreichend abgesichert. Sollten jedoch die Grenzen der Erhaltungspflicht nach § 7 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz erreicht sein, so wäre bei Neuerrichtung aus städtebaulichen Gründen ein 3-geschossiges Bauwerk anstrebenswert.

In unmittelbarer Umgebung sind weitere Baudenkmäler vorhanden, die Liebfrauenkirche selbst sowie die Gebäude auf den Grundstücken An der Liebfrauenkirche Nrn. 4, 6, 7 und 8. Der Umgebungsschutz ist bei der Festsetzung von maximal drei Vollgeschossen ausreichend berücksichtigt.

Für die 4-geschossig bebaubaren Grundstücke ist entsprechend den bestehenden Nutzungen (z. T. 100%-ige Überbauung) gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO eine Geschoßflächenzahl von 4,0 vorgesehen. Im Bereich der Zulässigkeit von drei Vollgeschossen wird die Obergrenze für Kerngebiete, eine Geschoßflächenzahl von 3,0, festgesetzt, um eine bauliche Dichte in der Innenstadt zu ermöglichen.

Maßgeblich ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)