

✓

**BEBAUUNGSPLAN NR. 118 „LINDENSTRASSE“,
8. ÄNDERUNG,
STADT NEUSTADT A. RBGE., KERNSTADT
B E G R Ü N D U N G**

Der Bebauungsplan Nr. 118 „Lindenstraße“ der Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, ist am 13.10.1972 vom Rat als Satzung beschlossen worden. Durch die Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover hat der Bebauungsplan am 29.12.1973 Rechtsverbindlichkeit erlangt.

Gegenwärtige Festsetzungen

In dem Bereich, auf den sich diese Änderung bezieht, ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die maximale Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen, der Grundflächenzahl von 0,3 und der Geschossflächenzahl von 0,6. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind eng gefasst, als sog. „Baufenster“. Sie werden gebildet durch Baulinien entlang der Neuen Straße und der Marschstraße und Baugrenzen entlang der Stockhausenstraße und im rückwärtigen Bereich. Im Blockinnenbereich befindet sich nur eine überbaubare Grundstücksfläche. Das Grundstück wird erschlossen über eine festgesetzte Verkehrsfläche.

Bestehende Nutzungen

Das Plangebiet ist bereits nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes vollständig bebaut. Entlang der Stockhausenstraße, der Neuen Straße und der Marschstraße befinden sich zweigeschossige Gebäude; im rückwärtigen Bereich steht ein eingeschossiges Wohnhaus.

Planungsanlass und Inhalte der Bebauungsplanänderung

Durch diese Bebauungsplanänderung soll eine behutsame Nachverdichtung des Blockinnenbereiches ermöglicht werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in dem Entwurf großzügig festgesetzt. Im Blockinnenbereich besteht aus städtebaulicher Sicht kein Regelungsbedarf bezüglich des Standortes der Nachverdichtungen. Das Niedersächsische Bauordnungsrecht regelt durch die Abstandsvorschriften die sozialpflegerischen Aufgaben und die Gefahrenabwehr ausreichend. Darüber hinaus können Änderungs- und Erweiterungsabsichten an den bestehenden Gebäuden besser umgesetzt werden, als in der zurzeit festgesetzten Bautiefe von nur 12 m. Diese ist überwiegend bereits ausgeschöpft. Zum Erhalt der Gebäudeflucht werden die Baulinien entlang der Straßen weiterhin festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 angehoben, um die Grundstücke besser ausnutzen zu können. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl ist nicht erforderlich, da sie durch die vorgegebene Anzahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl in Verbindung mit der aktuellen Baunutzungsverordnung von 1990 ausreichend bestimmt ist. Im

Bereich der Straßenrandbebauung ist weiterhin die offene Bauweise vorgesehen; während für den Blockinnenbereich aufgrund der Parzellenstruktur kein Regelungsbedarf besteht.

Im Blockinnenbereich ist ein reines Wohngebiet gemäß § 3 BauVO vorgesehen. Dadurch sind ausschließlich Wohngebäude zulässig und die Wohnruhe der rückwärtigen Bereiche der Straßenrandbebauung wird möglichst wenig gestört. Auch sollen aus diesem Grund nur eingeschossige Gebäude errichtet werden. Eine stärkere Nachverdichtung ist aus städtebaulichen Gründen, insbesondere wegen der Stellplatzproblematik, nicht wünschenswert.

Die Erschließung der rückwärtigen Bebauung erfolgt privat über die vorderen Grundstücksteile. Die Festsetzung einer Verkehrsfläche ist nicht erforderlich.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft (gemäß § 7 NNatG) in sehr geringem Umfang - es entstehen nur ca. 5 neue Bebauungsmöglichkeiten - zu erwarten. Die ökologische Wertigkeit der Fläche ist aufgrund der innerstädtischen Lage und der bestehenden Gartennutzung als gering einzustufen. Durch die Schaffung des Angebotes der Nachverdichtung wird eine weitere Flächeninanspruchnahme im Aussenbereich bei optimaler Ausnutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen vermieden. Eine Wohnbebauung in zentraler Lage ist im Sinne des Leitzieles „Die Stadt der kurzen Wege“. Somit ist diese Planänderung aus ökologischen Gesichtspunkten begrüßenswert. Auf die Kompensation des Eingriffs wird verzichtet.

Kinderspielplatz

Nördlich an das Plangebiet der 8. Änderung angrenzend liegt die Grundschule Stockhausenstraße. Auf dem Schulgelände befindet sich ein mit interessanten Spielgeräten ausgestatteter Kinderspielplatz. Dieser ist ebenso wie der befestigte Schulhof öffentlich zugänglich.

Beide Flächen sind im städtischen Eigentum und haben eine Gesamtgröße von ca. 2.800 m².

Durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen und die Erhöhung der GRZ von 0,3 auf 0,4 wird der Spielflächenbedarf nur so geringfügig erhöht, dass auf einen rechnerischen Nachweis verzichtet wird.

Dem Spielbedürfnis der Kinder wird durch die vorhandenen Spielflächen entsprochen.

Kosten und Finanzierung

Der Stadt Neustadt a. Rbge. entstehen durch die Planänderung ausser dem Verwaltungsaufwand keine Kosten.

Die Finanziellen Rahmenbedingungen in der Bauleitplanung gemäß Ratsbeschluss vom 05.06.1997 sind nicht anzuwenden. Es wird kein neues Bauland ausgewiesen, sondern es entstehen durch die Planänderung lediglich wenige neue Baurechte. Die Grundstücksgrößen liegen stets unter den für die Kernstadt festgelegten 600 m².

Ausgearbeitet:

Neustadt a. Rbge, den 01.02.2000

Stadtplanungsamt
Im Auftrage

Kull

Kull

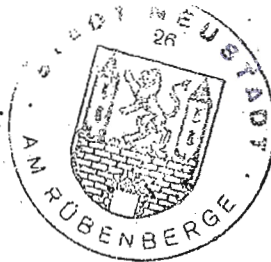
Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am **8.06.2000** als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 118 „Lindenstraße“, 8. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, vom 06.03.2000. bis einschließlich 06.04.2000. öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den **13. Juni 2000**

STADT NEUSTADT A. RBGE.

gez. Heidemann
Bürgermeister



gez. Häselw
Stadtdirektor

ku412beg

J. Z. d. A.