

✓

**BEBAUUNGSPLAN NR. 118 „LINDENSTRASSE“,
MIT DER 2., 3., 5. UND 7. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG,
STADT NEUSTADT A. RBGE., KERNSTADT**

BEGRÜNDUNG ZUR TEILAUFBEBUNG

1. Lage und Abgrenzung des Teilaufhebungsgebietes

Der Bebauungsplan Nr. 118 „Lindenstraße“ liegt zentral im Stadtgebiet, östlich der Bahntrasse und südlich des historischen Stadtkerns. Das Teilaufhebungsgebiet des Bebauungsplanes erstreckt sich von der Wunstorfer Straße als westliche Begrenzung bis zur Leutnantswiese an der Ostseite. Ausgenommen ist der Block Wunstorfer Straße/Stockenhausenstraße/Neue Straße/Marschstraße.

2. Planungsanlass, Ziel und Zweck der Teilaufhebung

Der Bebauungsplan Nr. 118 „Lindenstraße“, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, wurde am 29.12.1973 rechtsverbindlich. Der Plan ist zwischenzeitlich mehrfach im vereinfachten Verfahren geändert worden. Die 2. vereinfachte Änderung wurde am 01.08.1991 und die 3. vereinfachte Änderung am 07.04.1994 wirksam. Der Bereich der 4. vereinfachten Änderung (Rechtswirksamkeit am 13.05.1994) wurde durch die 5. vereinfachte Änderung, welche am 03.11.1994 Rechtskraft erlangte, bereits überplant. Die 7. vereinfachte Änderung ist seit dem 27.02.1997 die letzte rechtswirksame Änderung.

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 23 ha. Im Westen zwischen Bahnlinie und der Wunstorfer Straße, der heutigen B 442, ist ein Mischgebiet und im nördlichen Bereich ein Gewerbegebiet festgesetzt. Östlich der Bundesstraße befindet sich im Norden die Grundschule Stockhausenstraße und die Feuerwehr. Beide sind als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Im mittleren Bereich des Bebauungsplanes liegen die Wohngebiete, die einen Hauptbestandteil des Planes ausmachen. Im östlichen Plangebiet befindet sich die Leutnantswiese, eine öffentliche Grünfläche.

2.1 Mischgebiet und Gewerbegebiet westlich der Wunstorfer Straße

Im nördlichen Gewerbegebiet befindet sich eine alteingesessene Maschinenfabrik.

Das festgesetzte Mischgebiet weist eine sehr gemischte Nutzungsstruktur auf. Neben Wohngebäuden sind hier Einzelhandelsbetriebe, Büro- und Geschäftsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften, eine Tankstelle sowie sonstige Gewerbebetriebe ansässig.

Um weiterhin die planungsrechtliche Absicherung der beschriebenen Strukturen zu gewährleisten, soll der Bestand des Bebauungsplanes für diese Bereiche nicht angetastet werden.

Im Zusammenhang mit der geplanten Verlegung der B 442 auf die Westseite der Bahn könnte z. B. durch eine Trogführung der Siemensstraße zukünftig eine Überarbeitung einiger Teilbereiche erforderlich werden.

2.2 Grundschule Stockhausenstraße

Im Bebauungsplan sind die Flurstücke Nr. 13/8, 13/9, 13/10, 13/11, 12/86, 12/94, 12/96, 12/99 und 12/106, Flur 14, Gemarkung Neustadt a. Rbge., als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule festgesetzt. Dieser Bereich umfasst neben dem Schulgebäude selbst auch den Schulhof, den mit Hilfe von einer Elterninitiative hergerichteten angrenzenden Spielplatz, den Bolzplatz, die Aussensportanlagen, die ehemalige TSV-Halle und ein unbebautes Grundstück in Privateigentum. Alle anderen Grundstücke befinden sich im städtischen Eigentum. Ein Teil der zur Grundschule gehörenden Turnhalle liegt ausserhalb des Bebauungsplangebietes.

Bei der Grundschule Stockhausenstraße handelt es sich um eine 2 1/2-zügige volle Halbtagsschule. Aufgrund der Bevölkerungsstruktur in dem Grundschulbezirk ist mit einem weiteren Flächenbedarf der Schule nicht zu rechnen. Der an das denkmalge-

geschützte Schulgebäude angebaute Pavillontrakt ist abgängig und wird in den Sommerferien 2001 ersatzlos abgerissen.

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes würde der Grundschulbereich nach § 34 BauGB beurteilt werden. Im sogenannten „unbeplanten Innenbereich“ ist dann alles das zulässig, was sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Eigenart der näheren Umgebung kann sich in unbeplanten Gebieten im Laufe der Zeit ändern; ob sie einem allgemeinen Wohngebiet oder einem Mischgebiet entspricht, ist für den Bestandsschutz und die Entwicklungsmöglichkeit der Schule von nachrangiger Bedeutung, da Grundschulen und die dazugehörigen Anlagen als Anlagen für kulturelle Zwecke in beiden Baugebieten grundsätzlich zulässig sind.

Für das sich in Privateigentum befindende Flurstück Nr. 13/11 entfällt bei einer Bebauungsplanaufhebung die Nutzungsbeschränkung für Gemeinbedarf und kann somit einer anderweitigen Verwendung zugeführt werden. Ein Flächenanspruch für Schullnutzung würde aufgegeben. Sollten zukünftig weitere Flächen von der Schule nicht mehr benötigt werden, so kann nach Planaufhebung flexibel auf die Situation reagiert werden und ohne langwieriges Bauleitplanverfahren andere Nutzungen umgesetzt werden.

2.3 Ehemalige TSV-Sporthalle

Die ehemalige TSV-Sporthalle ist ebenfalls als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule festgesetzt.

In der Halle ist zurzeit als Übergangslösung ein Möbellager und in dem Gymnastikraum eine Hortgruppe untergebracht. Die befristeten Nutzungsgenehmigungen laufen Mitte 2000 aus. Da die Grundschule aufgrund des Bestehens einer eigenen Turnhalle keinen Bedarf an der ehemaligen TSV-Sporthalle hat, soll eine anderweitige Nutzung gefunden werden. Die vor dem Grundstückserwerb ursprüngliche Absicht der Stadt, hier die Bibliothek einzurichten, wurde vom Rat am 04.12.1997 aufgehoben.

Für eine Wiedernutzung bzw. Vermarktung des Grundstückes besteht kein bauleitplanerischer Regelungsbedarf. Aus städtebaulicher Sicht ist der Erhalt der Halle auch unter dem Aspekt des mangelhaften baulichen Zustandes und der Umnutzungsschwierigkeiten nicht unbedingt anzustreben. Durch Beurteilung nach § 34 BauGB kann in größtmöglicher Flexibilität auf Bau- und Nutzungswünsche eingegangen werden.

Ein städtebaulicher Missstand kann nicht entstehen.

2.4 Feuerwehr

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Bereich der Feuerwehrwache als Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt. Das überwiegend bebaute Grundstück würde nach Planaufhebung planungsrechtlich ebenfalls nach § 34 BauGB beurteilt werden. Somit sind über den Bestandsschutz hinaus Erweiterungen möglich, die sich in die nähere Umgebung einfügen. Größere Erweiterungsabsichten sind nicht vorhanden und auf dem weitgehend ausgenutzten Grundstück auch räumlich nicht möglich.

2.5 Wohngebiete

2.5.1 Art der baulichen Nutzung

In dem Bebauungsplan sind die Wohngebiete zum Teil als reine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO und zum anderen Teil als allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Entlang der Wunstorfer Straße, der Stockhausenstraße und der Lindenstraße haben sich vereinzelt Dienstleistungs- und Büronutzungen niedergelassen. Die weit überwiegende und somit prägende Nutzung in dem Gebiet ist die Wohnnutzung. Eine Veränderung des Gebietscharakters nach Aufhebung des Planes ist nach realistischer Einschätzung nicht zu erwarten.

2.5.2 Maß der baulichen Nutzung

Geschossigkeit

In dem Bebauungsplan ist sehr differenziert die zulässige Anzahl der Vollgeschosse geregelt. In dem überwiegenden Bereich sind zwei Vollgeschosse zulässig; in dem Blockinnenbereich und An der Leutnantswiese ist nur eine eingeschossige Bebauung vorgesehen; an der von-Berckefeldt-Straße ist ein dreigeschossiger Baublock zulässig und an der Wunstorfer Straße zwischen Marschstraße und Stockhausenstraße sind drei überbaubare Grundstücksflächen mit viergeschossiger Bebauung festgesetzt.

Bis auf einzelne Bebauungsmöglichkeiten sind überwiegend Gebäude mit der maximal zulässigen Geschossigkeit erstellt worden. Es besteht somit kein weiterer Regelungsbedarf durch den Bebauungsplan. Sollte nach Planaufhebung ein Neubau oder die Aufstockung eines vorhandenen Gebäudes geplant sein, so bestehen durch die Prüfung des Einfügungskriterium nach § 34 BauGB ausreichend Regelungsmöglichkeiten. Eine geringe Zulässigkeit der Anzahl der Vollgeschosse nach Planaufhebung entsteht nicht.

Der eben beschriebene Sachverhalt trifft jedoch nicht für den Block Wunstorfer Straße/Stockhausenstraße/Neue Straße/Marschstraße zu. Entlang der Wunstorfer Straße sind laut Bebauungsplan viergeschossige Gebäude zulässig und tatsächlich vorhanden. Im übrigen Blockbereich sind maximal zweigeschossige Gebäude zulässig. Die Straßenrandbebauung besteht auch aus Häusern mit der maximalen Anzahl der Vollgeschosse, während sich im Blockinnenbereich ein eingeschossiges Wohnhaus befindet. Nach einer Planaufhebung würde sich auch im Blockinnenbereich eine drei- bis viergeschossige Bebauung einfügen. Da dies eine städtebaulich nicht wünschenswerte Nachverdichtung darstellte, wird für diesen Block eine Bebauungsplanänderung empfohlen.

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Im gesamten Plangebiet ist die Grundflächenzahl mit 0,3 festgesetzt; einzige Ausnahme ist ein Teilbereich der 5. vereinfachten Änderung, in dem die Grundflächenzahl 0,4 beträgt. Da der weit überwiegende Bereich bebaut ist, besteht für die Grundflächenzahl kein Regelungsbedarf mehr.

Der Bebauungsplan regelt die Geschossflächenzahl sehr differenziert im Zusammenhang mit der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse.

Da der Bebauungsplan 1973 Rechtskraft erlangt hat, beinhaltet er die BauNVO von 1968. Somit ist zur Berechnung der Geschossfläche zwingend die Fläche von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände in anderen als Vollgeschossen mitzurechnen. Zur Erleichterung des Dachgeschossausbaues ist dies in der aktuellen BauNVO entfallen. Im unbeplanten Innenbereich entfällt die detaillierte und einengende Berechnungsweise ebenfalls.

2.5.3 Bauweise

In dem Bebauungsplan ist grundsätzlich eine offene Bauweise festgesetzt. In einigen Änderungsbereichen wurde sie durch die ausschließliche Zulässigkeit von Einzel- und/oder Doppelhäusern weiter konkretisiert. Eine geschlossene Bauweise würde bedeuten, dass die Hauskörper eine Länge von über 50 m betragen. Dies ist aufgrund der bestehenden Bau-, Parzellen- und Eigentümerstrukturen kaum möglich. Es besteht somit kein Regelungsbedarf.

2.5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Durch Baugrenzen und Baulinien setzt der Bebauungsplan eng bemessene überbaubare Grundstücksflächen, die sogenannten Baufenster, fest. Der überwiegende Bereich ist bebaut und es entstehen bei Anbau- oder Erweiterungsabsichten häufig Konflikte mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Da kein weiterer städtebaulicher Regelungsbedarf besteht, könnten durch die Planaufhebung die Wünsche der Bauherren besser realisiert werden.

Durch die Aufhebung dieser Festsetzung entstehen ca. 4 neue Bauplätze durch Nachverdichtungsmöglichkeiten in den Blockinnenbereichen. Eine mäßige Nachverdichtung ist städtebaulich wünschenswert.

2.6 **Gestalterische Festsetzungen**

In dem Bebauungsplan sind keine Festsetzungen zur Gestaltung von baulichen Anlagen getroffen worden. Somit bedeutet die Aufhebung keine Änderung der Rechtssituation.

2.7 **Verkehrsflächen**

Die als Verkehrsflächen festgesetzten Straßen Stockhausenstraße, Marschstraße, von-Berckefeldt-Straße, Humboldtweg, Schwiecheldtstraße, Neue Straße, Lindenstraße und An der Leutnantswiese sowie der Fußweg Dietrich-Redeker-Weg sind dem öffentlichen Verkehr gewidmete Flächen. Die als öffentliche Parkfläche festgesetzten Parkplätze in der von-Berckefeldt-Straße und der Stockhausenstraße sind ausgebaut.

Einige Stichstraßen zur Erschließung der Blockinnenbereiche sind in privatem Eigentum und nicht gewidmet. Da sie in der Regel nur ein bis zwei Grundstücke erschließen, wird eine Übernahme durch die Stadt nicht angestrebt.

Die festgesetzte Erschließungsstraße mit Wendeanlage von der Lindenstraße aus, über die Querung des Dietrich-Redeker-Weges in den Blockinnenbereich Marschstraße/Neue Straße/von-Berckefeldt-Straße, ist nicht mehr erforderlich. Die Bauplätze sind bereits über private Zufahrten von der Marschstraße aus erschlossen. Darüber hinaus würde die Querung des Dietrich-Redeker-Weges zu verkehrstechnischen Schwierigkeiten führen.

Die sich im städtischen Eigentum befindende, nicht ausgebaute Ringstraße kann bei Bedarf auch ohne rechtswirksamen Bebauungsplan ausgebaut werden.

2.8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Teilaufhebung dieses Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 7 NNatG zu erwarten. Diese Planung stellt zwar keinen Eingriff im Sinne eines Realaktes dar, aber sie bereitet Eingriffe vor, indem sie planungsrechtliche Veränderungen schafft. So muss hier über die umweltschützenden Belange in der Abwägung mit den allgemeinen Planungsgrundsätzen gemäß § 1 a BauGB entschieden werden. Durch die Planaufhebung wird die Möglichkeit einer mäßigen Nachverdichtung der Blockinnenbereiche eröffnet und der Dachgeschossausbau erleichtert. Die ökologische Bedeutung der Flächen ist aufgrund der innerstädtischen Lage und der bestehenden Gartennutzung als gering einzustufen. Durch eine mögliche Nachverdichtung wird eine weitere Flächeninanspruchnahme im Aussenbereich bei optimaler Ausnutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen vermieden. Dies ist aus ökologischen Gesichtspunkten begrüßenswert. Darüber hinaus entfällt der Ausbau einer festgesetzten Erschließungsstraße mit Wendeanlage. Die Bilanz der versiegelten Fläche stellt sich somit als ausgeglichen dar.

2.9 Grünfläche

Die Leutnantswiese ist in dem Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzt. Zur planungsrechtlichen Absicherung dieser, auch unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten, bedeutenden öffentlichen Grünanlage, soll der Bebauungsplan für diesen Teilbereich aufrechterhalten werden.

3. Rechtsfolgen

3.1 Planungsrechtliche Bewertung

Mit dem rechtswirksamen Abschluss dieses Teilaufhebungsverfahrens werden die Festsetzungen des Teilaufhebungsgebietes des Bebauungsplanes Nr. 118 und der 2., 3., 5. und 7. vereinfachten Änderungen aufgehoben.

Die Aufhebung führt dazu, dass der gesamte Bereich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB beurteilt werden muss. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Aufgrund der baulichen Abgeschlossenheit des Gebietes sind für alle diese Kriterien Maßgaben vorhanden, die die Einordnung eines beantragten Vorhabens ermöglichen.

3.2 Entschädigungsfolgen

Wird die zulässige Nutzung eines Grundstückes aufgehoben oder geändert und tritt dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstückes ein, kann der Eigentümer gemäß § 42 Abs. 2 BauGB eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen. Dieser Anspruch auf Entschädigung erlischt jedoch nach Ablauf von sieben Jahren, nachdem die Nutzung zulässig und die Erschließung gesichert war.

Diese Frist ist für die Geltungsbereiche des Bebauungsplanes Nr. 118 und der 2. vereinfachten Änderung abgelaufen, nicht jedoch für den Geltungsbereich der 3., 5. und 7. vereinfachten Änderung. Durch die Teilaufhebung des Planes werden in keinem Bereich Entschädigungsansprüche hervorgerufen, da bei dem Eintritt der planungsrechtlichen Bewertung nach § 34 BauGB keinem Grundstück die Qualität des Baulandes entzogen wird. Auch das Maß der baulichen Nutzung, welches sich einfügt, ist nicht geringer als die Festsetzungen im Bebauungsplan.

Des Weiteren wird durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht in die Ausübung genehmigter Nutzungen eingegriffen, so dass daraus auch kein Entschädigungsanspruch abgeleitet werden könnte.

3.3 Beitragsfolgen

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist beitragsmäßig abgerechnet.

Bei einer Aufhebung des Bebauungsplanes würde für die bebauten Grundstücke keine Nachveranlagung bezüglich des Erschließungsbeitrages erfolgen.

Erhält ein Grundstück nach § 34 BauGB Baurechte, die vorher nicht vorhanden waren, ist im Einzelfall zu prüfen, ob bei Bebauung der Kanalbaubeitrag fällig wird.

4. Altlasten

Das Grundstück Marschstraße 12 ist als altlastverdächtige Fläche gemäß § 2 Abs. 4 des Bundesbodenschutzgesetzes anzusehen, da hier durch die Nutzung als Dach- und Schornsteinsanierungsbetrieb mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen und sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Im Baugenehmigungsverfahren muss geklärt werden, ob Kontaminationen vorliegen.

5. Kosten

Ausser den Verfahrens- und Personalkosten entstehen durch die Teilaufhebung dieses Bebauungsplanes 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 Planaufhebung lediglich wenige neue Baurechte nach § 34 BauGB. Die Grundstücksgrößen liegen immer unter den für die Kernstadt festgelegten 600 m².

Ausgearbeitet:

Neustadt a. Rbge., den 18.10.1999

Stadtplanungsamt
Im Auftrage

Kull
(Kull)

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 8.6.2000 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung zur Teilaufhebung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 118 „Lindenstraße“, mit der 2., 3., 5. und 7. vereinfachten Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, vom 6.3.2000 bis einschließlich 6.4.2000 öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den 13.06.2000

STADT NEUSTADT A. RBGE.

gez. Heidemann
Bürgermeister

gez. Häsel
Stadtdirektor

ku413beg

J. Z. d. A.