

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan nr.120B "Silbernkamp" der Stadt Neustadt a.Rbge.
gem. § 9 Abs. 6 BBauG.

1. Erfordernis der Planaufstellung

Nach dem Verbandsplan des Verbandes Großraum-Hannover 1967 und dem Raumordnungsplan für den Regierungsbezirk Hannover (Entwurf Mai 1970) ist die Kreisstadt Neustadt am Rübenberge als ein zum Mittelzentrum zu entwickelndes Grundzentrum vorgesehen, und zwar als regionales Zentrum mit zentralen Einrichtungen und als Schwerpunkt regionaler Siedlungsentwicklung im äußeren Verbandsbereich des Großraumes Hannover. Aufgrund ihrer günstigen Lage zum Steinhuder Meer und der guten Verkehrsverbindungen im Ballungsraum Hannover bietet die Stadt alle Vorzüge eines qualifizierten Wohn- und Erholungsgebietes. Da die Verkehrslage durch die vorhandene elektrifizierte Eisenbahnstrecke und durch den weiteren autobahnähnlichen Ausbau der Bundesstraße 6 nach Hannover wesentlich verbessert wurde, dürfte sich Neustadt am Rübenberge zu einem echten Entlastungsort der Landeshauptstadt ausbilden.

Der der landesplanerischen Zielsetzung entsprechende Entwicklungsprozess hat bereits seit längerem begonnen. Die Stadt konnte sich als Wohngemeinde stark entwickeln, in dem sie zur Deckung des anhaltenden Bedarfs an Wohnungen neue Wohngebiete auswies und erschloß. Sie sind inzwischen weitgehend bebaut. Dennoch wird weiterhin eine starke Nachfrage nach Bauland verzeichnet. Diese entsteht einerseits durch den Wunsch zahlreicher Stadtbewohner, sich außerhalb des Ballungsraumes anzusiedeln, andererseits durch die Notwendigkeit, die zahlreichen in Neustadt am Rübenberge beschäftigten Menschen dort ansässig zu machen. So sah sich die Stadt veranlaßt, das Areal "Silbernkamp" als weiteres neues Wohngebiet auszuweisen. Aufgrund seiner Lage und Größe ist es für die weitere städtebauliche Entwicklung von Neustadt am Rübenberge von besonderer Bedeutung.

Die Stadt Neustadt am Rügenberge hat die Deutsche Stadtentwicklungs- und Kreditgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, mit der städtebaulichen Planung, der Bodenordnung und der Erschließung des neuen Wohngebietes beauftragt. Die Deutsche Stadtentwicklungs- und Kreditgesellschaft mbH hat zur Erlangung eines qualifizierten Planentwurfs ein städtebauliches Plangutachten durchgeführt. Der dabei erfolgreichen Arbeitsgemeinschaft ASPLAN Architektur und Stadtplanung Stuttgart · SYSTEMBAU KETTNER Neustadt am Rbge hat sie im Einvernehmen mit der Stadt Neustadt am Rbge die Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfs und der Satzung übertragen. Mit der Ausarbeitung des Freiflächenentwurfs ist das Büro für Landschaftsplanung und Gartenarchitektur Haag + Haag Engelbostel beauftragt worden.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 120B wurde gem. § 8 Abs. 2 BBauG aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt. Die Flächenausweisung beider Pläne stimmen überein.

3. Planungsgebiet

3.1 Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Gebiet "Silbernkamp" liegt im Südosten der bebauten Ortslage von Neustadt. Im Osten grenzt es an das Überschwemmungsgebiet der Leine (Leineaue), im Süden an die Röntgenstraße und das Gelände des Kreiskrankenhauses, im Westen an die Lindenstraße und im Norden an die verlängerte Marschstraße bzw. an das geplante Altenheim (B-Plan 120 A).

3.2 Topographie

Das Gelände ist im ganzen als eben anzusehen.

3.3 Vorhandene Einrichtungen des Verkehrs, der Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet kann direkt an das bereits ausgebaute

§traßennetz der Stadt Neustadt angebunden werden, und zwar an den gegenwärtigen Straßenendpunkt der "Röntgenstraße" und an die "Lindenstraße".

Die Wasser- und Energieversorgung ist gesichert.

4. Planentwurf

4.1 Größe und Nutzung des Planungsgebietes

Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 22,0 ha.

Die Ausweisung dieser Fläche erfolgt als "Allgemeines Wohngebiet" entlang der Lindenstraße, als "Kindergarten, Kindertagesstätte" im Norden, als "Spiel- und Bolzplatz" im Südosten im Bereich der früheren Mülldeponie und als "Reines Wohngebiet" für das gesamte übrige Gebiet.

4.2 Fahrerschließung

Das Baugebiet wird über eine als Ring konzipierte Wohnsammelstraße erschlossen. Die Einbindung in das vorhandene Straßennetz erfolgt an der Lindenstraße, südlich des geplanten Altenheims, und in Verlängerung der Röntgenstraße, die von der geplanten Ringstraße in gleicher Trassenführung aufgenommen wird. Die Erschließung der Wohngebäude erfolgt, sofern nicht von der Lindenstraße bzw. von der Ringstraße aus, über Stichstraßen und ausreichend dimensionierte Wohnwege. Für den ruhenden Verkehr sind angemessene öffentliche Parkierungsflächen ausgewiesen.

4.3 Fußgängererschließung

Das angebotene Fußwegesystem, und hier vor allem die vom Fahrverkehr unabhängig geführten Wohnwege, verknüpft in intensiver Weise das neue Wohngebiet mit den angrenzenden bereits vorhandenen Nutzungsschwerpunkten. Die Hauptfußgängerachse auf der Ostseite der die Lindenstraße begleitenden Geschossbauten verbindet auf diese Weise das Baugebiet im Norden mit dem geplanten Altenheim, Kindergarten und der Innenstadt, im Westen mit dem auszubauenden Erholungsgebiet der Leineaue und im Süden mit dem Bereich des Kreiskrankenhauses und dem Schul- und Sportzentrum.

4.4 Bebauung

Durch das Baugebiet "Silbernkamp" erfährt die Stadt Neustadt eine für das zukünftige Ortsbild einschneidende Erweiterung. Der zukünftigen Bebauung kommt sowohl von seiner großemäßigen Ausdehnung, wie von seiner hervorgehobenen Lage zwischen Leineau und historischem Stadtkern eine große Bedeutung zu. Die vorgeschlagene kammartige Bebauungsstruktur versucht diese Gegebenheiten in besonderer Weise zu berücksichtigen und durch Öffnung der Bebauung sowie deren Höhenbegrenzung zur Leineau hin der landschaftlichen Situation Rechnung zu tragen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes über die zulässige Bauart sollen mit dabei helfen, der Stadt den gewünschten Rahmen für ihre heuliche Weiterentwicklung zu geben, ohne dem künftigen Bewohner in seinem berechtigten Interesse individueller Bauabsichten unzulässig stark einzuengen. In diesem Sinne dient die Festsetzung der "besonderen Kambauweise bka", und hier vor allem im Bereich der Leineau, zur Verwirklichung einer optimalen "Ortsrandbebauung" unter gleichzeitiger Berücksichtigung individueller Bauwünsche.

Die Bebauung sieht folgende Verteilung der verschiedenen Wohnformen vor:

in Form von Geschoßwohnungen	418 Wohneinheiten
in Form von Eigenheimen	282 Wohneinheiten

Bei einer angenommenen Belegungsziffer von 3,2 Einwohnern pro Wohneinheit kann somit im Baugebiet "Silbernkamp" mit einer Einwohnerzunahme von 2240 Einwohnern gerechnet werden.

Die Bebauung sieht des weiteren einen Kindergarten im Norden des Planungsgebietes und ein kleineres Ladenzentrum innerhalb der Geschoßbebauung in südlichen Bereich der Lindenstraße vor.

4.5 Freiflächen

Dem Baugebiet kommt auf Grund seiner exponierten Ortsrandlage und seiner gemeinsamen Grenzen mit ausgedehnten, landschaftlich wertvollen Freiflächen für das zukünftige Ortsbild der Stadt Neustadt ganz besondere Bedeutung zu. Aus diesem Grund trifft der Bebauungsplan Festsetzungen über die landschafts-

gärtnerische Gestaltung des Baugebietes mit dem Ziel, dieses harmonisch in das vorhandene Landschaftsbild einzubinden. Das Pflanzgebot ermöglicht auf der einen Seite durch die differenzierte Baumpflanzung (groß- und kleinkronig) eine gute Orientierung für den Bewohner und Besucher, bindet jedoch auf der anderen Seite alle Baulichkeiten sowohl in die umgebende, empfindliche Flußlandschaft ein, als auch an die vorhandenen Nutzungen (Schulen, Friedhof, Schloß) an. Die besondere Aufgabe der Raumgliederung wird zusätzlich erreicht.

Die Auswahl der Gehölze erfolgte zunächst in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation, wodurch ein optimales Wachstum garantiert wird, berücksichtigt aber auch die berechtigten Interessen der künftigen Nutzer an einer gewissen Vielfalt, ohne einer gestalterischen Grundkonzeption verlustig zu gehen.

Der im südöstlichen Bereich des Baugebietes ausgewiesene Spiel- und Bolzplatz übernimmt auf Grund seiner Größenauslegung die Versorgung eines übergeordneten Einzugsbereiches. Die gleiche Funktion übernimmt der im Bepflanzungsplan Nr. 120A ausgewiesene Spielplatz für die angrenzenden Gebiete.

4.6 Bodenordnung

Die erforderlichen bodenordnenden Maßnahmen sind abgeschlossen. Das gesamte Gebiet befindet sich bis auf einen nördlichen Teilbereich im Besitz des Maßnahmeträgers. Der Erwerb dieser Parzellen durch den Maßnahmeträger ist vorgesehen.

4.7 Versorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser, und Strom sowie die Entwässerung sind sichergestellt. Die Anlagen werden im Zuge der Erschließung durch den Maßnahmeträger erstellt.

Der Anschluß des Gebietes an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt durch eine Buslinie, für die an der Lindenstraße im Bereich des Altenheims eine Haltebucht vorgesehen ist.

Für die Deckung des täglichen Bedarfs sind ausreichende Ladenflächen vorgesehen.

Im Norden ist die erforderliche Fläche für einen Kindergar-

ten ausgewiesen.

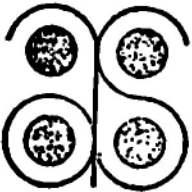
4.8 Kosten

Der Stadt Neustadt a.Rbge. werden durch die städtebauliche Maßnahme Kosten in Höhe von 4,25 Mio DM entstehen.

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 120B "Silbernkamp" gem. § 2 Abs. 6 BBauG vom ~~19.7.76~~ bis ~~20.8.76~~ öffentlich ausgelegt.

Ausgangsexemplar

Stuttgart, den *9.4.1978*



ASPAN
Architektur und
Stadtplanung
7000 Stuttgart
Hauptstätterstr. 149
Tel. 60 44 22

Anlage I

zur Begründung Bebauungsplan Nr. 20 "Silbernkamp" der Stadt
Neustadt a. Rbge.

Daten

Größe des Planungsgebietes	ca. 22 ha
Anzahl der geplanten Wohnungen	ges. 703 WE
davon:	
in Form von Geschoßwohnungen	418 WE
in Form von Eigenheimen	285 WE
Die zukünftige Einwohnerzahl des Gebietes wird betragen ca: (703 x 3,2)	2250 EW
An Parkplätzen (öffentlichen) sind geplant	313 P
Private Stellplätze, Sammel- und Einzelgaragen sind geplant für:	836 PKW

Anlage 2

zur Begründung Bebauungsplan Nr. 20 "Silbernkamp" der Stadt
Neustadt a. Rbge.

Berechnung und Nachweis der nach dem

- Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze vom 6.2.1973, den
- Ausführungsbestimmungen zum
- Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze vom 3.5.1974
und den
- Richtlinien der Deutschen Olympischen Gesellschaft
(DOG) vom 30.5.1974

erforderlichen Spielflächen:

Gebiet	Vorgesehene Wohnfl.	Nutzbare Spiel- fläche für <u>Kleinkinder =</u> 5% d. Wohnfl.	zulässige Geschoßfl.	Nutzbare Spiel- fl. für <u>Kinder =</u> 2% der zulässigen Geschoßfl.
	qm	qm	qm	qm
WR 25	12.700	381	11.488	230
WA 4	8.500	255	7.013	140
WA 5	11.200	336	10.410	208
WR 37	5.500	156	4.656	93
WA 6	8.000	240	6.906	138
WR 52	4.200	126	3.174	64
WR 36	5.200	156	4.417	88
gesamt	55.300	1.659	48.064	961
Bruttofläche		2.488		1.438

Um die erforderliche Bruttogröße der Spielplätze zu erhalten,
muß man auf die nutzbaren Spielflächen einen Aufschlag von mindestens
50 % vorsehen (lt. AB NVpPG und DIN 18 034)

Die in den "zeichnerischen Festsetzungen" des Bebauungsplanes
dargestellten Spielplätze genügen dem Gesetz sowohl in der Er-
füllung der erforderlichen Größen als auch hinsichtlich son-
stiger Vorschriften (Entfernungen von den Wohnungen, Erreich-
barkeit, Mindestgröße etc.). Sie genügen außerdem den Richt-
linien der DOG für Kleinkinder und Kinder.

Die Richtlinien der DOG schreiben eine Fläche von 1.128 qm nutzbare Spielfläche, d. h. 1.692 qm Bruttofläche für Jugendliche bis 17 Jahre vor (0,5 qm/E.)

Es ergibt sich eine Gesamtspielfläche von 3.748 qm (netto), d. h. 5.622 qm (brutto).

Stadt