

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 120B.I NF „Behringstraße“

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet gehört zum Wohngebiet Silbernkamp. Es wird im Norden begrenzt durch die Nord- und Westgrenzen des Flurstückes 102 der Flur 34 der Gemarkung Neustadt a. Rbge. sowie die Nordgrenze des Flurstückes 105. Im Osten grenzt es an die Grünflächen der Leineniederung. Im Süden wird es begrenzt durch die Südgrenze der öffentlichen Grünfläche, die als Parkanlage und Spielfläche dient. Im Westen grenzt diese Grünfläche an die Albert-Schweitzer-Straße und den Fußweg, der die Bebauung am Marie-Curie-Weg nach Süden abschließt. Die Plangebietsgrenze verläuft weiterhin entlang der Westseite der Behringstraße und schließt nahe der Einmündung des Mitobiusweges zur Behringstraße zur Nordgrenze des Flurstückes 102 das Plangebiet ab. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 48.785 qm.

2. Rechtsverhältnisse

In dem abgeschlossenen Verfahren der Neufassung des Flächennutzungsplanes F2000 ist der Bereich zwischen Leineniederung, öffentlicher Grünfläche und Behringstraße als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der derzeit gültige Bebauungsplan Nr. 120B „Silbernkamp“ spezifiziert die gesamte Wohnbaufläche des Plangebietes als Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

3. Planungserfordernis/Ziele und Zwecke

In den Wohngebieten wurden teils die durch den Bebauungsplan vorgegebenen Festsetzungen nicht umgesetzt, so in den Teilbereichen, die im bisher gültigen Bebauungsplan als WR 17 und WR 18 benannt wurden. In einigen Teilbereichen wurden geneigte Dächer realisiert, die nicht exakt den Vorgaben des Planes entsprechen. Dies konnte manchmal durch Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Zustimmung der betroffenen Nachbarn erfolgen. Dabei besteht allerdings die Gefahr, dass die gestalterische Einheit sogar bei Reihenhauszeilen verloren geht. Außerdem können einige Anwohner bei Nachbarstreitigkeiten solche Maßnahmen nicht durchführen, was zu hohen Kosten bei wiederkehrenden Flachdachreparaturen führt. Neben dem daraus abzuleitenden Planungserfordernis bezüglich der gestalterischen und textlichen Festsetzungen ist die mit verschiedenen Spielangeboten versehene öffentliche Grünfläche im bisher gültigen Bebauungsplan nur mit dem Spielplatzsymbol festgesetzt, also nicht näher quantifiziert und spezifiziert und auch nicht eindeutig zugeordnet. Auch das soll hier nun erfolgen.

4. Das Konzept

Die Struktur des Plangebietes ist durch die vorhandene Grundstücksteilung und die bestehenden Verkehrsflächen sowie die Bebauung der späten 70er und frühen 80er Jahre gegeben. Diese Struktur bleibt selbstverständlich unangetastet. Die neuen Festsetzungen haben vor allem Auswirkungen auf die Dachlandschaft und damit die Fernwirkung dieses an der Leineniederung liegenden Wohngebietes. Im

Zusammenwirken mit der weiteren an der Leineniederung gelegenen Bebauung am Mitobiusweg und am Paracelsusweg bildet sie die Stadtansicht über die Leine hinweg für die auf der Bundesstraße 6 vorbeifahrenden Menschen. Um hier eine einheitliche und erträgliche Stadtansicht sicherzustellen, werden entsprechende Festsetzungen getroffen. Die bisher schon als Reines Wohngebiet sehr ruhige Wohnlage wird unverändert sichergestellt. Dazu wird die gute Durchgrünung durch Hausgärten und Bäume im öffentlichen Straßen- und Wegeraum erhalten, gestärkt und gesichert.

5. Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird als Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt, um die ruhige Wohnlage sicherzustellen, die auch im bisher gültigen Bebauungsplan festgeschrieben ist.

5.2 Maße der Nutzung

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bleibt für alle Gebiete unverändert. Die Bebauung in den Gebieten WR 1 und WR 1a ist teils bereits zweigeschossig und wird durch die Festsetzung I/II, wie es bei der besonderen Kammbauweise vorgesehen werden soll, nicht berührt. Auch die anderen Gebiete, in denen die besondere Kammbauweise festgesetzt wird und bleibt, erhalten diese Festsetzung. Im Bereich WR 5 bleibt die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ebenso unverändert wie im Bereich WR 6.

In allen Gebieten wird mit Rücksicht auf die vorhandene Bebauung und die bereits vorhandene starke Verdichtung an den Vorgaben des bisherigen Bebauungsplanes zu der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und auch der Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen festgehalten.

5.3 Bauweise

In den Bereichen WR 1, WR 1a, WR 2, WR 2a, WR 3 und WR 4 wird an der besonderen Kammbauweise festgehalten, um die gewachsene und ursprünglich so gewollte Ansicht des Gesamtgebietes Silbernkamp von Osten zu sichern.

In den Bereichen WR 5 und WR 6 haben sich bereits bauliche Veränderungen dahingehend ergeben, dass die besondere Kammbauweise im Bereich WR 6 nicht durchgehalten wurde und im Bereich WR 5 die vorgesehenen Atrium- oder Gartenhofhäuser gar nicht erst entstanden sind (wie z.B. auch am Marie-Curie-Weg). Darum wird hier vorgeschlagen, dem Bestand zu folgen und im Bereich WR 6 die geschlossene Bauweise sowie im Bereich WR 5 die Hausgruppe festzusetzen.

5.4 Baugrenzen, Baulinien, überbaubare Flächen

Die bisher geltenden Baugrenzen wurden fast alle übernommen. Im Bereich WR 6 wurde die Baugrenze dem Bestand angepaßt und im Bereich WR 3 wurden wegen der möglichen Grundstückserweiterung auch die Baugrenzen etwas nach Osten verlagert. Somit werden z.B. Wintergartenanbauten in die überbaubare Fläche einbezogen.

5.5 Stellplätze, Garagen

Die privaten Stellplätze und Garagen befinden sich ausnahmslos auf den privaten Grundstücken, Gemeinschaftsgaragenanlagen befinden sich in diesem Bereich des Gesamtgebietes Silbernkamp nicht.

Die für den beplanten Bereich erforderlichen öffentlichen Stellplätze befinden sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Behringstraße. An den drei Knickstellen im Straßenverlauf sind die öffentlichen Flächen so aufgeweitet, dass hier genügend öffentliche Stellplätze geschaffen werden konnten. Für die 31 Häuser dieses Plangebietes sind mindestens 11 öffentliche Parkplätze erforderlich. Es gibt aber ca. 20 öffentliche Parkplätze in diesem Bereich, die dem Plangebiet zur Verfügung stehen.

5.6 Stellung baulicher Anlagen

Um einerseits die Gestaltung der Dachlandschaft zu regeln und andererseits die Belichtung der jeweils benachbarten Gebäude und Gartenbereiche nicht zu stark durch die Zulassung von geneigten Dächern zu beeinträchtigen, wird die Firstrichtung in den einzelnen Bereichen vorgeschrieben.

5.7 Textliche Festsetzungen

Um das ungestörte Wohnen auch weiterhin zu sichern, werden die gemäß § 3 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

5.8 Örtliche Bauvorschriften

In den Bereichen WR 1, WR 1a, WR 2, WR 2a und WR 4 wurden schon im bisher geltenden Plan sogenannte Richtungswinkel festgesetzt, um die Außenseiten der Gebäude parallel oder rechtwinklig zu den Baugrenzen anzuordnen und somit die gestalterische Einheit zu sichern. Diese Festsetzungen werden aus dem gleichen Grund übernommen (ÖBV Nr. 2).

Im Bereich WR 5 werden nunmehr Satteldächer zugelassen, die eine Neigung von 25 Grad haben müssen, um auch hier die Möglichkeit zu schaffen, die technischen Flachdachprobleme zu lösen (ÖBV 3).

In den Bereichen, in denen die besondere Kammbauweise festgesetzt bleibt, also den Bereichen WR 1, WR 1a, WR 2, WR 2a, WR 3 und WR 4, wird vorgegeben, dass die Dächer nur als Flachdächer, Pultdächer oder Satteldächer ausgeführt werden dürfen, um die gestalterische Einheit auch in der Zukunft einigermaßen zu sichern aber andererseits auch die schon vorhandenen Dachformen zu legalisieren. Das Mansarddach als untypisches Dach wird ausdrücklich für die Zukunft nicht zugelassen. Aus dem gleichen Grund wird als Dachfarbe anthrazitgrau oder schwarz festgesetzt (ÖBV 4.1).

In den einzelnen Bereichen werden die Dachneigungen vorgegeben, um die gestalterische Einheit zu sichern, d. h. neue Dächer müssen sich bezüglich der Dachneigung an die bereits vorhandenen anpassen (ÖBV 4.1). Im Bereich WR 6 wird zur Sicherstellung der Gartenbesonnung festgesetzt, dass an der Ostseite der Gebäude die Traufe zu errichten ist, die eine Höhe von 5,0 m über gewachsenem Gelände nicht überschreiten darf.

In den Bereichen, in denen die besondere Kammbauweise festgesetzt wird, wird diese insbesondere gestalterisch wirksame Regelung differenziert vorgegeben (ÖBV 4.2).

Bei allen Dächern im Plangebiet sind Solaranlagen von den Festsetzungen zur Dachfarbe ausgenommen, um die Nutzung regenerativer Energien zu fördern (ÖBV 5).

6. Verkehrserschließung

Das System der Verkehrserschließung bleibt gegenüber dem bisher gültigen Bebauungsplan unverändert.

Die Behringstraße dient wie bisher als Wohnstraße, die durch einen abknickenden Verlauf verkehrsberuhigt wirkt. Sie wird an den Abknickungen durch Aufweitungen der öffentlichen Fläche in ihrem Verlauf strukturiert und gliedert so gleichzeitig das Wohngebiet in Nachbarschaften. Die befahrbaren Verkehrsflächen werden durch ein öffentliches Fuß- und Radwegenetz ergänzt, das einzelne Wohnzeilen erschließt oder die Verbindung zur Leineniederung und zur öffentlichen Grünfläche herstellt. Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze sind in mehr als ausreichender Anzahl innerhalb der Verkehrsfläche Behringstraße vorhanden (siehe auch 5.5).

7. Technische Versorgung/Entsorgung

Sowohl die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Wasser, Gas und Telekommunikation, als auch die Entsorgung des Gebietes von Schmutzwasser, Niederschlagswasser und Müll bleibt unverändert gegenüber den bisherigen Gegebenheiten, sie werden durch die Planung nicht berührt.

8. Grünflächen

Die im bisher geltenden Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche wird in ihrer ganzen Größe übernommen.

Die darin in der Realität vorhandene Nutzung wird nunmehr konkreter festgesetzt. Während die Spielplatznutzung bisher nur als Symbol ohne Flächenzuordnung auftritt, wird diese nun quantifiziert. Die einzelnen Spielmöglichkeiten werden durch entsprechende Symbole festgeschrieben.

Die weitere öffentliche Grünfläche wird als Parkanlage festgesetzt, um sie für die Bewohner des Gesamtgebietes Silbernkamp planungsrechtlich zu sichern.

Bisher festgesetzte private Grünstreifen werden weitgehend übernommen, bzw. an anderer Stelle gleichwertig ersetzt, so am östlichen Rand des Plangebietes im Bereich einer bisherigen Verkehrsfläche.

9. Kompensation

Weil diese Planung in einem bestehenden Wohngebiet vorgenommen wird und die Nutzungsmaße nicht verändert werden, sind Kompensationsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB oder nach Naturschutzgesetz nicht erforderlich.

10. Flächenbilanz

a. Reine Wohngebiete	16.385 qm
b. Verkehrsflächen	4.464 qm
c. Versorgungsanlagen	16 qm
d. Parkanlage	11.078 qm
e. Spielplatz	16.319 qm
f. Sonstige öff. Grünfläche	19 qm
g. Private Grünflächen	501 qm
Gesamtfläche B-Plan 120B.I NF	48.782 qm

11. Spielplatznachweis

Unmittelbar westlich des Plangebietes liegt auch bisher schon die als Spielplatz ausgewiesene, als solche auch genutzte und ausgestattete öffentliche Grünfläche mit einer Gesamtgröße von 16.319 qm.

Aus dem Plangebiet ist maximal eine Geschossfläche von 19.977 qm möglich. Daraus folgt ein Bruttospielplatzbedarf von 599 qm. Der Bedarf des Plangebietes ist hier also mehr als gedeckt.

Weitere Bedarfe des Gesamtgebietes Silbernkamp werden hier ebenso abgedeckt. So liegen auch die Plangebiete 120B.II NF „Marie-Curie-Weg“ und 120B.III NF „Virchowweg/Mitobiusweg“ im Einzugsbereich des Spielplatzes.

12. Altlasten

Im südlichen Bereich des Plangebietes, also im Bereich des festgesetzten Spielplatzes wurde seit den frühen 60er Jahren eine Hausmülldeponie betrieben. Diese wurde seit den 70er Jahren nicht mehr genutzt und unter Begleitung des Landkreises Hannover ordnungsgemäß geschlossen. Sie wird durch Kontrollen überwacht. Die Fläche ist vollständig abgedeckt und der Deponiekörper verschlossen. Daher geht von dieser Altlast keine aktuelle Gefahr aus. Das ist auch in Zukunft nicht zu erwarten. Die Oberfläche ist parkartig gestaltet und der Spielplatz wurde darauf in den frühen 80er Jahren angelegt. Es ist dort bisher zu keinen Problemen mit den eingelagerten Abfällen gekommen und Untersuchungen des Landkreises belegen, dass solche auch nicht zu erwarten sind.

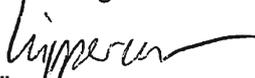
13. Kosten/Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen werden durch die Planung nicht erforderlich. Kosten entstehen der Stadt nur durch die verwaltungsinterne Planung.

Ausgearbeitet:

Neustadt a. Rbge., den 07.02.2005

Fachdienst Planung und Bauordnung
Im Auftrag


Wippermann

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am **07.04.2005** als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 120B.I NF „Behringstraße“, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, vom 03.05.2004 bis einschließlich 03.06.2004 öffentlich ausgelegt.

Neustadt a. Rbge., den 08.04.2005

STADT NEUSTADT A. RBGE.

Siegel

gez. Uwe Sternbeck
Bürgermeister