

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 120 B.II NF „Marie-Curie-Weg“, Neustadt a. Rbge., Kernstadt

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet gehört zum Wohngebiet Silbernkamp der Kernstadt Neustadt a. Rbge. Es wird begrenzt durch die Ostseite der Fahrbahn der Albert-Schweitzer-Straße, die Südseite und Westseite der Fahrbahn der Behringstraße und die Nordgrenze der im Süden gelegenen Grünanlage. Es umfasst insgesamt eine Größe von 12.100 m².

2. Rechtsverhältnisse

In dem im Verfahren befindlichen Entwurf der Neufassung des Flächennutzungsplanes ist die gesamte Fläche als Wohnbaufläche (W) dargestellt, im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan als WR. Der Bebauungsplan Nr. 120 B weist hier Reines Wohngebiet (WR) aus, ist allerdings in Teilbereichen (WR 22, WR 23) als funktionslos anzusehen, weil die dort festgesetzte Gartenhofhausbebauung nie realisiert wurde.

3. Planerfordernis/Ziele und Zwecke

Im Geltungsbereich des seit dem 14.07. 1977 als Satzung beschlossenen und seit dem 05.10.1989 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 120 B „Silbernkamp“ sind Bauweisen und gestalterische Vorstellungen festgesetzt worden, die nicht mehr den heutigen Anforderungen und Vorstellungen entsprechen, z. B. die Festsetzung von Gartenhofhäusern, der besonderen Kammbauweise und Flachdächern. Insbesondere der Sanierungsbedarf an den Flachdächern führt zu Wünschen nach geneigten Dächern, die ohne veränderte Festsetzungen meistens nicht realisierbar sind.

Um zu den Problemfestsetzungen Lösungen im Sinne der Eigentümer zu finden, ist es erforderlich, eindeutige neue Festsetzungen zur Gestaltung, zu den Bauweisen, zu den Dachaufbauten, zu geneigten Dächern und zu den Grünstreifen zu finden bzw. die bisherigen Festsetzungen zu korrigieren.

4. Das städtebauliche Konzept

Die Struktur des Gebietes ist durch die Verkehrsflächen vorgegeben und durch die vorhandene Bebauung der späteren 70er und frühen 80er Jahre gekennzeichnet. Diese Struktur bleibt unangetastet.

Verändert wird die Dachlandschaft und damit auch die Fernwirkung des Baugebiets. Die an der Behringstraße und der Albert-Schweitzer-Straße gelegenen Hausgruppen schließen

das Gebiet nach außen ab und sollen eine Zusammengehörigkeit erzeugen, eine Art Schutzwall für die internen Hausgärten bilden und zur Sammelstraße, der Albert-Schweitzer-Straße, abschotten. Auch für die Bereiche der eingeschossigen Bebauung soll diese Schutzwirkung erzeugt werden, um sehr ruhige, durchgrünte reine Wohnbereiche zu erzeugen. Dabei sollen sowohl die Bereiche als auch die einzelnen Häuser mit ihren Gärten dieses Privileg erhalten.

5. Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird als Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt, um das ruhige Wohnen zu erzeugen, das vorher auch schon festgesetzt war.

5.2 Maße der Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse bleibt gegenüber dem bisher gültigen Plan unverändert. Somit werden an der Behringstraße und der Albert-Schweitzer-Straße, dem Gebietsrand, zwei Vollgeschosse zugelassen, während im südöstlichen Bereich des Plangebietes, der zur Grünanlage angrenzt (WR₄ und WR₅), nur ein Vollgeschoss zulässig ist, um dort zur Grünanlage hin die Gebäudehöhe herunterzuzonen.

Die Grundflächenzahlen für alle Wohnbereiche des Plangebietes (WR₁ bis WR₆) bleiben gegenüber dem bisher gültigen Plan unverändert. In den Bereichen WR₁ bis WR₃ und WR₆ beträgt die GRZ 0,4, womit die kleineren Grundstücke schon ausgenutzt sind und keine weitere Verdichtung erhalten können, bei den größeren Grundstücken aber noch Anbauten erfolgen können. Diese Festsetzungen sind im Sinne des Baugesetzbuches, das gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse fordert. Das maximale Maß der Nutzung darf nur in besonderen Fällen überschritten werden. Einen solchen besonderen Fall findet man in den Bereichen WR₄ und WR₅. Am Ende der siebziger Jahre wurde dort die besondere Bauweise festgesetzt, nach der nur Gartenhofhäuser oder Atriumhäuser zulässig sein sollten. Für diese besondere Bauweise wurde die GRZ 0,6 vorgesehen, um die für diese Häuser typische Dichte zu erreichen. Tatsächlich haben sich dort aber mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 relativ normale Reihenhäuser entwickelt. Die besondere Grundflächenzahl von 0,6 soll hier weiterhin gelten, um die seit langem bestehende Situation auch langfristig festzuschreiben und Entschädigungsansprüche zu vermeiden.

Die Geschossflächenzahlen werden im gesamten Plangebiet mit 0,8 festgesetzt. In den Bereichen WR₁ bis WR₃ und WR₆ bleiben sie gegenüber der bisher jeweils gültigen Festsetzung unverändert, in den Bereichen WR₄ und WR₅ werden sie von 0,6 auf 0,8 erhöht, um sie den bereits vor langer Zeit entstandenen Realitäten anzupassen, aber gleichzeitig die Obergrenze klar zu reglementieren.

5.3 Bauweise

In den Bereichen WR₂ und WR₃ wird weiterhin die geschlossene Bauweise festgesetzt. Im Bereich WR₁ war auch bisher schon die offene Bauweise mit der Spezifizierung, dass nur Hausgruppen zulässig sind, festgesetzt. In den Bereichen WR₄ und WR₅ soll die festgesetzte Bauweise der Realität angepasst werden und statt der besonderen Bauweise mit

der Spezifizierung „nur Atriumhäuser oder Gartenhofhäuser“, soll nunmehr die offene Bauweise mit der Spezifizierung „nur Hausgruppen“ festgesetzt werden.

Im Gebiet WR₆ bleibt die „besondere Kammbauweise (bKa)“, wie es schon im bisher gültigen Plan festgesetzt war, auch weiterhin vorgeschrieben.

5.4 Baugrenzen, Baulinien, überbaubare Flächen

Die Baugrenzen und die überbaubaren Flächen sind im gesamten Plangebiet lagemäßig unverändert übernommen worden, wie sie im bisher rechtskräftigen Plan festgesetzt waren. Im Bereich WR₃ ist die Nordseite und die Westseite der überbaubaren Fläche nun allerdings durch eine Baulinie (rot) abgegrenzt worden. Diese Festsetzung wurde gewählt, um an der Reihenhausezeile WR₃ trotz der räumlichen Nähe und der Unterschreitung der Abstandsmaße zur Nordseite zu ermöglichen, die undichten Flachdächer durch geneigte Dächer zu ersetzen.

5.5 Stellplätze, Garagen

In allen Bereichen des Plangebietes werden die bisher gültigen Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen übernommen. So wurden für die Bereiche WR₃ die Garagen/Stellplätze Ga/St1 zugeordnet und für die Bereiche WR₄ und WR₅ die Garagen Ga/St2 zugeordnet.

5.6 Textliche Festsetzungen/Örtliche Bauvorschriften

Um ein ungestörtes Wohnen zu ermöglichen, werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 3, Abs. 3 BauNVO) ausgeschlossen (TF 1).

Die Zuordnung von Garagen bzw. Stellplätzen zu den Wohnbereichen wird durch die TF 2 festgesetzt.

Im Bereich WR₁ wird die Stellung der Außenseiten der baulichen Anlagen durch einen Richtungspfeil festgesetzt und durch die ÖBV 3 genau gestalterisch abgegrenzt, wie diese Festsetzung zu verstehen ist. Im Bereich WR₁ sind außerdem nur Mansarddächer zulässig, um die gestalterische Anpassung der neuen Dächer an die vorhandenen Dächer sicherzustellen. Aus dem gleichen Grunde werden die Farben anthrazit oder schwarz für die Dächer vorgeschrieben und auch die Neigung der Dächer wie bei den vorhandenen Dächern festgeschrieben mit 32 Grad (ÖBV 4).

Um die Anpassung an vorhandene Dächer zu garantieren, sind im Gebiet WR₂ nur Satteldächer für die Hauptnutzung zulässig, die Farbe wird mit anthrazit oder schwarz festgelegt und die Dachneigung muss wie bei den vorhandenen Dächern 35 Grad betragen (ÖBV 5).

Wie im Gebiet WR₂ gelten die gleichen Gründe und die gleichen Festsetzungen in den Gebieten WR_{3a} und WR_{3b} mit der Ausnahme der Dachneigung, die hier 30 Grad betragen muss (ÖBV 6). Auch im Gebiet WR₄ gelten diese Festsetzungen zur Dachform und Dachfarbe, die Neigung muss hier 40 Grad betragen (ÖBV 7). Zusätzlich sind hier Erker, Gauben und Zwerchgiebel zur Westseite der Dächer unzulässig, um nachbarliche Beeinträchtigungen zu minimieren.

In den Gebieten WR_{5a} und WR_{5b} sind ebenfalls die Dachform Satteldach und die Dachfarben anthrazit oder schwarz vorgeschrieben und auch die Dachneigung ist mit 35 Grad den vorhandenen Dächern anzupassen, um eine abgestimmte Gestaltung aller Häuser zu erreichen. Hier sind mit Ausnahme des südlichen Hauses (WR_{5b}), dem östlich kein Gebäude gegenüber liegt, bei allen anderen Häusern an der Ostseite keine Erker, Gauben oder Zwerchgiebel zulässig, um nachbarliche Beeinträchtigungen zu minimieren.

Im Gebiet WR₆ ist die besondere Kammbauweise (bKa) festgesetzt, die ein- und zweigeschossige Bauweise vorschreibt. Die Detailfestsetzungen zu dieser Bauweise wurden unverändert aus dem bisher gültigen Bebauungsplan übernommen. Um die undichten Flachdächer durch geneigte Dächer ersetzen zu können, wird festgesetzt, dass neben Flachdächern auch Satteldächer zulässig sind. In Anpassung an ein vorhandenes Dach ist die Farbe rot bis rotbraun für die Dachziegel bzw. Dachpfannen zu wählen und die Dachneigung der Satteldächer muss 25 Grad betragen.

Für alle Gebiete wird die Stellung baulicher Anlagen, speziell die Hauptfirstrichtung, festgesetzt, um die Dachlandschaft zu gestalten.

Für alle Bereiche wird durch die ÖBV 10 festgesetzt, dass Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie von den gestalterischen Festsetzungen bezüglich der Dachgestaltung ausgenommen sind, um die Nutzung regenerativer Energien zu fördern.

5.7 Traufhöhen/Firshöhen

Um sicherzustellen, dass Häuser oder Gartenbereiche nicht zu stark verschattet werden, wird in den Bereichen WR_{3a} und WR_{3b} die Festsetzung von maximal zulässigen Traufhöhen und Firshöhen vorgenommen. Dabei wird unterschieden für die Bereiche a und b, weil im Bereich b die bereits bestehende Situation berücksichtigt werden soll und die benachbarte Bebauung weiter entfernt ist.

6. Verkehrserschließung

Die gesamte Verkehrserschließung bleibt gegenüber dem bisher gültigen Bebauungsplan unverändert. Der ruhende Individualverkehr findet auf den öffentlichen Stellplätzen genügend Raum, ca. 25 öffentliche Einstellplätze sind für maximal 50 Wohneinheiten im Plangebiet vorrätig. Das sind ca. 8 bis 10 mehr als erforderlich.

Die im Plangebiet bisher schon vorhandenen Fuß- und Radwege bleiben als öffentliche Wege erhalten.

Der ÖPNV-Anschluss des Gebietes ist wie bisher vorhanden, soll aber im Rahmen des neuen Stadtbussystems verbessert werden.

7. Technische Versorgung/Entsorgung

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

nicht berührt. Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW ist nach Aussage der Stadtwerke Neustadt a. Rbge. sichergestellt.

8. Grünflächen, Kompensation

Im Plangebiet werden private Grünstreifen, wie schon im bisher gültigen Bebauungsplan, am Marie-Curie-Weg festgesetzt, um die Grüneinbindung und Abschottung zum Durchgangsfuß- und -radweg sicherzustellen und diesen gleichzeitig optisch hervorzuheben.

Im Bereich der öffentlichen Stellplätze werden die vorhandenen Bäume als zu erhalten festgesetzt, um die Gliederung des öffentlichen Raumes zu erhalten.

Weil keine zusätzliche Versiegelung von Grund und Boden durch die Planung erfolgen kann, sind Kompensationen gemäß §§ 1a BauGB bzw. 8a-c BNatSchG nicht erforderlich.

9. Flächenbilanz

a)	Reine Wohngebiete	10.331 m ²
	darin enthalten:	
	1. Private Grünflächen:	152 m ²
	2. Stellplätze/Garagen:	633 m ²
b)	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	1.147 m ²
c)	Öffentliche Stellplätze	628 m ²
	<hr/>	
	Gesamtes Plangebiet:	<u>12.106 m²</u>

10. Spielflächen

Im südlich an das Plangebiet angrenzenden Parkanlagegebiet sind auch weiterhin mehr als ausreichend große Spielflächen vorhanden.

Bei einem Nettobauland von 10.331 m² ergibt sich eine Geschossfläche von maximal 8.265 m². Daraus errechnet sich eine Mindestgröße von 248 m² für Spielflächen.

Südlich des Plangebietes in der Parkanlage befindet sich eine Spielfläche mit weit mehr Fläche als die geforderte Größe. Die Entfernung bis dort beträgt vom Plangebiet aus gemessen 50 bis 150 Meter. Somit sind die Anforderungen des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes erfüllt.

11. Kosten/Bodenordnung

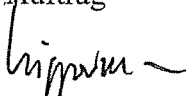
Grundstücksverkehr oder Bodenordnung wird durch die Planung nicht erforderlich.

Kosten entstehen für die Stadt Neustadt a. Rbge. nur durch die verwaltungsinterne Planung.

Ausgearbeitet:

Neustadt a. Rbge., den 04.10.2000

Stadtplanung
Im Auftrag

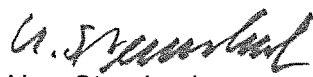

Wipperfurthmann

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am **07.12.2000** als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 120 B.II NF "Marie-Curie-Weg", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, vom 27.11.2000 bis einschließlich 02.01.2001 öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den 20.03.2009

STADT NEUSTADT A. RBGE.


Uwe Sternbeck
Bürgermeister

