



Anlage 1 zur Drucksache 134a / 82

Urschrift

gestrichen gem. Verfügung  
des Landkreises vom 16.06.83 -  
606172-11/23 - 120 C

B E G R Ü N D U N G zum Bebauungsplan Nr. 120 C  
"Silbernkamp/Lindenstraße" (Altenwohnungen) der  
Stadt Neustadt a. Rbge. - Kernstadt -  
Satzungsbeschluß gemäß § 10 Bundesbaugesetz i.V.  
mit § 9 (8) Bundesbaugesetz (BBauG)



Übersichtsplan M. 1 : 5000

#### Allgemeine Planungsabsichten

Das ursprüngliche städtebauliche Konzept des Bebauungsplanbereiches Silbernkamp sah in einer ausgewogenen

Mischung überwiegend 1 - 2-geschossige Eigenheim-Reihenhausbebauung und Mietgeschoß-Wohnungsbau mit bis zu 6 Geschossen vor.

Dabei war den höheren Gebäuden eine Art Gliederungs- und Ordnungsfunktion für dieses Gebiet zugedacht gewesen.

An diesem Konzept konnte auf Dauer nicht festgehalten werden, da zwar die Nachfrage nach Mietwohnungen besteht und bestehen wird, die Finanzierung derartiger Bauformen jedoch äußerst schwierig ist.

Deshalb wurden für einen Teil dieser für Geschoßwohnungsbau vorgesehenen Flächen bereits Änderungen des Bebauungsplanes vorgenommen mit dem Ziel, niedriger geschossigen Wohnungsbau zu ermöglichen, um auf diese Weise das schon erschlossene Bauland schneller nutzbringend verwerten zu können. Dieses trifft zu für die senkrecht zur Lindenstraße, gleichsam als Finger in das Gebiet weisenden ehemaligen Geschoßbauten (Bebauungsplan Nr. 120 B, 2. Änderung).

Für die Bebauung entlang der Lindenstraße wurde bis jetzt noch am ursprünglichen Konzept festgehalten, dieses mußte jedoch aufgrund der obengenannten Änderungen neu entwickelt und zur Grundlage der vorliegenden Bebauungsplanänderung gemacht werden.

So steht zur Zeit eine entsprechende Änderung an für den Bereich (südlich des Altenzentrums Nicolaistift) Flur 34, Flurstück 226; dieses Gelände wurde von der Kirche erworben und soll überwiegend mit Altenwohnungen und einer Diakoniestation bebaut werden. Die Nähe zum vorhandenen Altenheim spricht für eine derartige Bebauung. Vorgesehen sind der Bau von ca. 30 Altenwohnungen (25 Einzimmer- und 5 Zweizimmerwohnungen).

Da gleichzeitig eine Bebauung der südlich angrenzenden Grundstücke anstand, war nun eine Überplanung des gesamten noch unbebauten Bereiches möglich und notwendig. Das ursprüngliche städtebauliche Konzept war bereits durch die früher vorgenommene Bebauungsplanänderung nicht mehr einsichtig und ablesbar, deshalb wurde im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern und deren Architekten unter Rücksichtnahme auf die entstandene Bebauung und auch unter dem Aspekt, daß ein vorhandener rechtskräftiger Bebauungsplan ihnen Rechtspositionen einräumt, die ggf. nur mit Entschädigungen ausgeräumt werden könnten, ein neuer Bebauungsvorschlag entlang der Lindenstraße entwickelt, dem der Rat am 3.9.1981 als Diskussionsgrundlage für die vorgezogene Bürgerbeteiligung (allgemeine Ziele und Zwecke der Planung) zustimmte.

Die Verfahren für diesen Bereich wurden als Bebauungsplan Nr. 120 C, 120 D und 120 E zunächst zeitlich gemeinsam durchgeführt, um allen Beteiligten die Zusammenschau zu ermöglichen.

Für den hier vorliegenden Bereich, den des Bebauungsplanes Nr. 120 C "Silbernkamp/Lindenstraße" (Altenwohnungen), wurde dabei von Folgendem ausgegangen:

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 120 B ermöglichen nicht oder zumindest nicht in vollem Umfang die Verwirklichung des von der Kirche vorgesehenen Projektes. Altenwohnungen können - dem Nutzerkreis entsprechend - nur in niedriggeschossigen Bauformen angemessen gebaut werden. Das bedeutet für die Gestaltung des Bebauungsplanbereiches: Verzicht der zwingend vorgeschriebenen Mehrgeschossigkeit und gleichzeitig höhere Ausnutzung bzw. Ausdehnung in der Ebene durch Vergrößerung der überbaubaren Flächen. Dabei bleiben die städtebaulich relevanten Werte der GFZ (1,0) entsprechend dem ursprünglichen Dichtemodell als Festsetzung, obwohl sie nach dem vorliegenden Bebauungsentwurf nicht erreicht werden, erhalten.

Das neue Konzept sieht daher folgendes vor:

Bebauung: Zwingend zweigeschossige Bebauung an der Lindenstraße (Reihenhäuser mit Gartenanteil bzw. Maisonette-Wohnungen), traufenständig

hofbildende Reigelbebauung mit Südbesonnung, ebenfalls etwa zweigeschossig

"rückenbildende" 3-geschossige Bebauung im hinteren Bereich der Grundstücke.

Parkplätze:

Öffentliche Parkplätze sind bereits im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 120 B ausreichend nachgewiesen. Die nach der Niedersächsischen Bauordnung erforderlichen privaten Stellplätze können auf dem Grundstück bereitgestellt werden, hierfür wird wegen der geringen Anzahl, bedingt durch den Benutzerkreis, keine gesonderte Festsetzung getroffen.

Kinderspielplätze:

Das Erfordernis ist nicht gegeben; selbst bei möglicher Nutzungsänderung eines Teils der Bebauung ist der Bedarf an öffentlichen Spielplätzen im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes gedeckt.

## Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der öffentlichen Auslegung

Bereits im Vorfeld des Aufstellungsverfahrens, d.h. vor dem Ratsbeschluß vom 3.9.1981 formierte sich eine Bürgerinitiative auf das Bekanntwerden einer möglichen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 B hin, wobei sich diese gegen eine Hochhausbebauung richtete. Diese sah sie in den neuen Planungsvorstellungen, obgleich die neue Bebauung generell niedriger geplant war als die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte.

Die Bürgerinitiative ist dabei wohl im Glauben oder in der Hoffnung gewesen, daß die noch unbebauten Grundstücke entweder unbebaut blieben oder daß sie in der Art einer niedrigeren Reihenhausbauung nach Änderung des Bebauungsplanes bebaut würden. Diese Einstellung war möglicherweise genährt durch die in anderen Bereichen - wie oben beschrieben - vorgenommene Minderung der Geschößzahlen.

Diese Vorstellungen betreffen jedoch die Bereiche der neuen Bebauungspläne 120 D und E, für die die entsprechenden Verfahren zeitlich gemeinsam wie für diesen vorgenommen wurden.

Die Vorstellungen der Bürgerinitiative sind daher für diesen Bebauungsplan ohne Belang.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erbrachte keine Anregungen und Bedenken.

Daher ist der Vorschlag, der in der vorgezogenen Bürgerbeteiligung vorgestellt wurde, als Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes genommen worden.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 2 a (6) BBauG brachte seitens der Träger öffentlicher Belange und Dritter keine neuen Anregungen.

### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßt das Grundstück Flur 34, Flurstück 226 der Gemarkung Neustadt a. Rbge., sowie die öffentliche Verkehrsfläche des Flurstückes 229/1 (Lindenstraße), die nördlich bzw. südlich begrenzt wird durch die Verlängerungen der nördlichen bzw. südlichen Grenze des Flurstückes 226.

Kosten

Kosten entstehen der Stadt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht.

Aufgestellt und ergänzt:

Neustadt a. Rbge., den 14. September 1982  
- Stadtplanungsamt -  
Im Auftrage



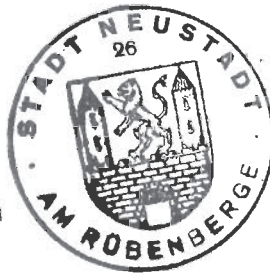
(Knieriem)

Diese Entwurfsbegründung hat in der Zeit vom 11.8.82 - 13.9.82 öffentlich ausgelegen.

Diese Begründung - gemäß § 9 (8) Bundesbaugesetz - hat am Satzungsbeschuß zum Bebauungsplan Nr. 120 C gemäß § 10 BBauG teilgenommen. (Beschuß vom 7.10.1982)



Der Bürgermeister



Der Stadtdirektor

