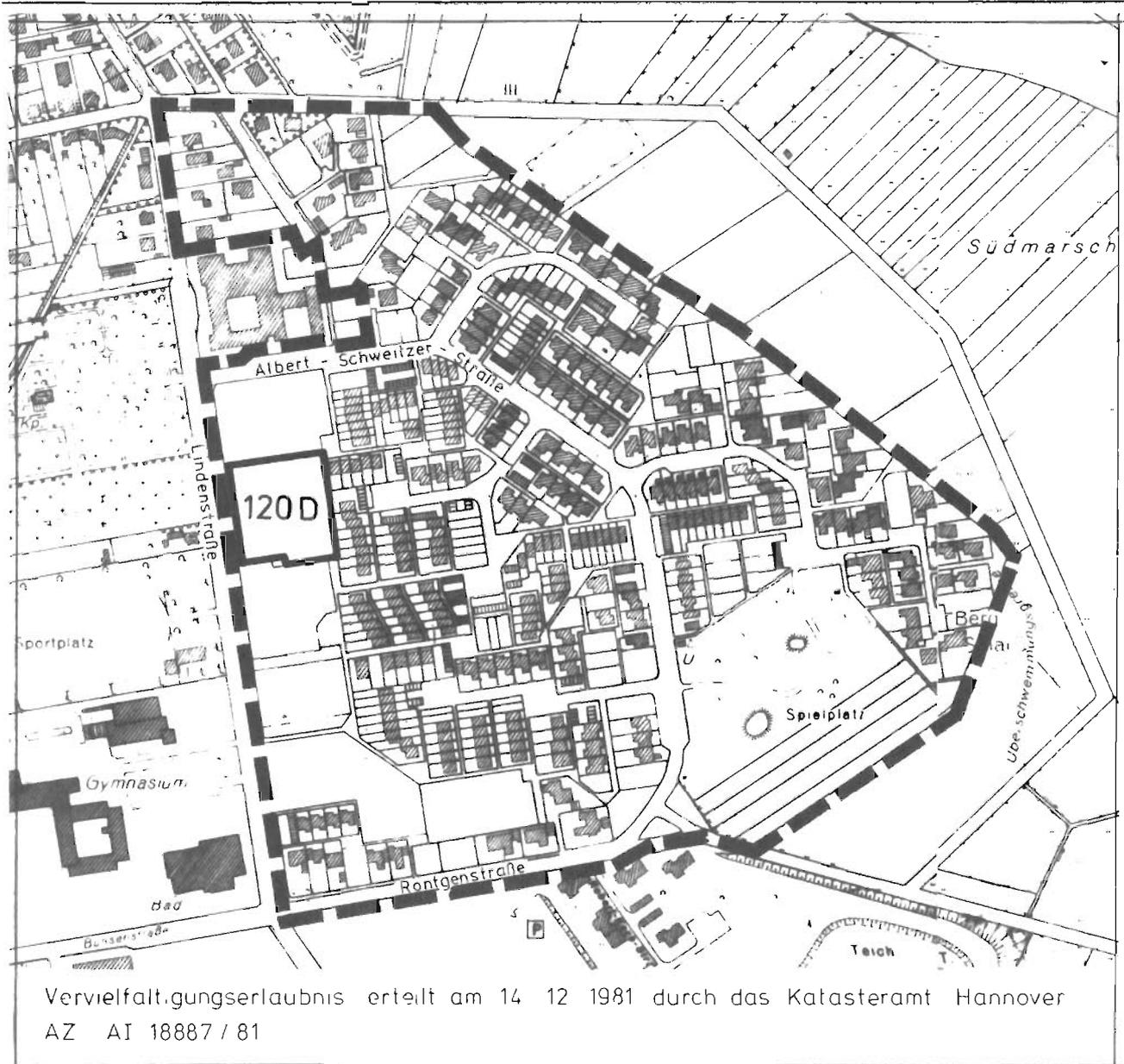


WKSchrift



N D U N G zum Bebauungsplan Nr. 120 D
"Silbernkamp/Lindenstraße" (Elsa-Brandström-Weg)
der Stadt Neustadt a. Rbge. - Kernstadt - gemäß § 9 (8) Bundesbaugesetz



Vervielfältigungserlaubnis erteilt am 14. 12. 1981 durch das Katasteramt Hannover
AZ AI 18887/81

Übersichtsplan M. 1 : 5000

Allgemeine Planungsabsichten

Das ursprüngliche städtebauliche Konzept des Bebauungsplanbereiches Silbernkamp sah in einer ausgewogenen Mischung überwiegend ein- bis zweigeschossige Eigenheim-Reihenhausbebauung und Mietgeschoßwohnungsbau mit bis zu 6 Geschossen vor.

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

Dabei war den höheren Gebäuden eine Art gestalterische Gliederungs- und Ordnungsfunktion zugedacht gewesen.

Die Veräußerung und die Bebauung der Einfamilienhausgrundstücke ging relativ schnell vonstatten, wohingegen der Verkauf der für mehrgeschossigen Mietwohnungsbau vorgesehenen Grundstücke stagnierte.

Da eine Finanzierung der mehrgeschossigen Gebäude lange Zeit nicht möglich war und da andererseits ein über die Ausweisungen des Bebauungsplanes hinausgehender Bedarf an Eigenheimgrundstücken bestand, wurden in Teilen des Gebietes entsprechende Änderungen des Bebauungsplanes vorgenommen, soweit es noch mit der ursprünglichen und wohnungspolitischen Zielsetzung (nämlich Bereitstellung relativ billigen Mietwohnungsbaues) vereinbar war.

Durch diese Änderungen wurde einerseits die Wirksamkeit der geplanten höheren Gebäude als gestalterisches Gliederungs- und Ordnungselement für den gesamten Siedlungsbereich reduziert und andererseits das ursprüngliche geplante Bauvolumen für Mietwohnungen verringert.

Zwischenzeitlich konnten die bisher im Plangebiet nicht bebauten Grundstücke, die für Mietgeschoßwohnungsbau vorgesehen waren, veräußert werden, so daß die Umplanung dieses Bereiches im Sinne einer Neu- und Umformulierung der ehemaligen gestalterischen Funktionen der höheren Gebäude bei Erhaltung der Zielsetzung - überwiegend Mietgeschoßwohnungsbau - vorgenommen werden konnte.

So wurden 4 Teilbereiche neu beplant und als Bebauungsplanverfahren Nr. 120 C, D, E und F begonnen, wobei das gestalterische Konzept mit den Grundstückseigentümern untereinander und mit der Stadt sowie in mehrmaligen öffentlichen Ortsrats-, Bauausschuß- und Ratssitzungen diskutiert und abgestimmt wurde.

Das Bebauungsplanverfahren hat zum Ziel, den ursprünglichen Gedanken einer Raumbildung durch mehrgeschossige Gebäude im Zuge des Elsa-Brandström-Weges aufrecht zu erhalten, jedoch nicht mehr in der im rechtskräftigen Bebauungsplan 120 B festgesetzten Riegelform, mit einer Stellung aller Baukörper in Nord-Süd-Richtung, sondern durch einzeln ablesbare, unterschiedlich hohe Baukörper, die sich jeweils um Innenhöfe gruppieren.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung und das Anhörungsverfahren der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 a (2) und 2 (5) Bundesbaugesetz wurde durchgeführt im Oktober/November 1981.

Das Verfahren brachte seitens der TÖB keine Bedenken und Anregungen.

Allerdings hatte sich schon bei Bekanntwerden einer möglichen Planänderung bis zum Aufstellungsbeschluß (03.09.1981) eine Bürgerinitiative gebildet mit dem Ziel, eine Hochhausbebauung zu verhindern und möglichst die Grundstücke im Bereich entlang der Lindenstraße als Bürgerpark, das heißt als Grünzug, freizuhalten.

Die Befürchtung einer Hochhausbebauung kam bei der Bürgerinitiative aus den schon bekannt gewordenen ungefähren Planungsvorstellungen. Dabei blieb für sie, bewußt oder unbewußt, die Tatsache unbeachtlich, daß ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden ist, der wesentlich höhere Geschößzahlen (bis zu 6-Vollgeschossen) festsetzt (wobei allerdings die ursprüngliche Bebauung in einem größeren Abstand als die neue im Vorentwurf vorliegende Bebauung errichtet werden sollte).

Aufgrund dieser Vorstellungen wurde eine Überarbeitung der in der vorgezogenen Bürgerbeteiligung ausgelegten Bebauungsplanskizzen (allgemeine Ziele und Zwecke der Planung) vorgenommen und in den neuen Bebauungsplan-Entwurf eingearbeitet und demgemäß die Auslegung nach § 2 a (6) BBauG durchgeführt.

Das neue Konzept sieht folgendes vor:

Bebauung:

Ein an einer Ecke offener Hof wird gebildet durch je einen nach Norden und Osten viergeschossigen Gebäuderiegel und je einen im Süden und Westen maximal zweigeschossigen. Diese letztere Festsetzung wurde gewählt, um in Anlehnung an die zukünftige Bebauung im südlich benachbarten Bebauungsplan einen mehr als 1-geschossigen baulichen Abschluß zur Lindenstraße zu erhalten.

Der Abstand zur östlichen Nachbarbebauung ist geringer als der im Vorgänger des Bebauungsplanes (Nr. 120 B), dafür ist jedoch auch die Geschossigkeit von 4-6 auf max. 4 herabgesetzt. Der Abstand richtet sich im übrigen nach den Forderungen der Nieders. Bauordnung (NBauO), wobei er jetzt noch überschritten ist, da auf die Inanspruchnahme der halben Breite der Verkehrsfläche (Elsa-Brandström-Weg) verzichtet wird.

Die städtebaulichen Dichtewerte des alten Planes bleiben beibehalten: GRZ = 0,4; GFZ = 1,0.

Parkplätze:

Öffentliche Parkplätze sind bereits im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 120 B ausreichend nachgewiesen. Die nach der NBauO erforderlichen privaten Stellplätze können auf dem Grundstück bereitgestellt werden. Hierfür werden Gemeinschaftsgaragen auf der nördlichen Grenze mittels Baulinie festgesetzt; diese Festsetzung wird gewählt, um Garagen als baulichen Abschluß (Einfriedung) nach Norden anstelle einer sonst zulässigen Mauer mit davor liegenden offenen Stellplätzen zu errichten. Der Mindestabstand nach NBauO zwischen Garagenzeile und Hauptgebäude wird dadurch zwar unterschritten; dieses soll jedoch durch Ausnahme gemäß § 12 (2) und (3) NBauO geregelt werden; eine anderweitige Unterbringung auf den Grundstücken wäre nur unter Schwierigkeiten und unter weiterer Inanspruchnahme von Freiflächen möglich. Weitere Parkplätze werden als offene Gemeinschafts-Stellplätze und Corports festgesetzt, um eine Anlage auf den Freiflächen an anderer Stelle auszuschließen.

Kinderspielplätze:

Der Bedarf an öffentlichen Kinderspielplätzen ist bei der Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 120 B berücksichtigt worden.

Eventuell erforderliche private Kinderspielplätze werden im Rahmen der Baugenehmigung nach NBauO gefordert und können auf den von Pkw freigehaltenen, nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke eingerichtet werden.

Sonstiges:

Eine Ausweisung öffentlicher Grünflächen wie z.B. eines Bürger-Parks ist nicht erforderlich. Die freie Landschaft mit ihren vielfältigen Freizeitmöglichkeiten ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Darüber hinaus sind städtische Grünanlagen ebenfalls in nächster Entfernung gelegen: Schloß Landestrost mit Grünanlage "Leutnantswiese", Kinderspielplatz "Silbernkamp", Krankenhauspark.

Im übrigen sind diese Grundstücke erschlossenes, d.h. teures Bauland, das neben seiner Baulandqualität, gerade auch wegen seiner Nähe zu allen städtischen Infrastruktureinrichtungen zu wertvoll ist, als daß es nur einem, gemessen an der Gesamtbevölkerung der Kernstadt kleinen Nutzerkreis (vom Altenzentrum bis zu den sonstigen Bewohnern des Silbernkamps) zugute kommen darf.

Verkehrliche Erschließung:

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 120 D wird durch die Lindenstraße verkehrlich erschlossen (Pkw-Verkehr). Als rückwärtige Fußgängererschließung dient der Elsa-Brandström-Weg, der durch öffentliche Verbindungswege mit der Lindenstraße verbunden ist.

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 120 D "Silbernkamp/Lindenstraße" (Elsa-Brandström-Weg) wird gebildet von dem Flurstück 227 der Flur 34 sowie dem Flurstücksteil der öffentlichen Verkehrsfläche (Lindenstraße) 229/1, welches nördlich bzw. südlich begrenzt wird durch die Verlängerung der nördl. bzw. südl. Grenzen des Flurstückes 227.

Kosten:

Kosten entstehen der Stadt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht.

Ergebnis der Auslegung gemäß § 2 a (6) BBauG / Abwägung

Im Rahmen der Auslegung wurde gegen die materiellen Inhalte - Geschößflächenzahlen, Geschößzahlen, überbaubaren Flächen - aber auch gegen die diesen Inhalten zugrunde liegenden

Ziele und Zwecke der Planung - überwiegend mehrgeschossiger Mietwohnungsbau - von einigen Bürgern massiv gekämpft, wobei die Absicht der Stellungnahmen und deren Begründungen recht einsichtig sind:

Es handelt sich überwiegend um dem Bebauungsplanbereich benachbarte Anlieger, die der Meinung sind, durch den Bebauungsplan würden sie in unzumutbarer Weise beeinträchtigt; angesiedelt haben sich diese zu einer Zeit, als die im Bebauungsplan erfaßten Bereiche noch unbebaut waren und die Anlieger glaubten, hofften oder wünschten, daß dieser Zustand auf Dauer bliebe.

Der Wunsch der Anlieger ist die Umwandlung der für mehrgeschossigen Wohnungsbau vorgesehenen Bereiche in solche für Einfamilienbauweise.

Der Grund hierfür ist die Befürchtung, daß die Sozialstruktur des Gebietes in für die Anlieger nachteiliger Weise beeinflußt würde. Deshalb wird vordergründig gegen die vorgesehene Bauweise gekämpft, teilweise auch in unsachlicher nicht bebauungsplanbezogener Weise.

Dem stehen jedoch klare und eindeutige kommunalpolitische Zielsetzungen und rechtliche Festsetzungen entgegen:

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 120 B (Vorgänger des jetzigen 120 D) war als Ergebnis einer Vorsorgeplanung für Bevölkerungskreise, die sich Wohneigentum in Form von Einfamilienhäusern nicht leisten können oder wollen, ein großer Teil des Bereiches Silbernkamp für mehrgeschossigen Mietwohnungsbau vorgesehen und entsprechend rechtlich abgesichert durch Festsetzungen hoher Dichte, höher Geschoßzahlen und hoher Geschoßflächenzahlen, die vernünftigerweise keine Einfamilienhausbauweise erlaubten. Demgemäß werden auch zur Stützung des Bodenpreises vom Großraum Hannover in erheblichem Umfang Zinssubventionen gezahlt.

Dagegen haben die Einwanderer die Forderung gestellt, zunächst eine Bedarfsermittlung durchzuführen und das Konzept entsprechend zu ändern. Dieser Forderung kann und braucht nicht nachgekommen zu werden: Es gibt in Neustadt a. Rbge. zwar keinen unmittelbar zahlenmäßig belegbaren Bedarf; es spricht jedoch trotzdem folgendes für die Notwendigkeit des vorgesehenen Wohnungsbaus als mehrgeschossigen Miet- oder Eigentumswohnungsbau:

1. Die geburtsstarken Jahrgänge kommen in das heiratsfähige Alter und benötigen Wohnraum.
2. Diese Jahrgänge sind gezwungen, sich in einer konjunkturellen Talsohle mit Wohnraum zu versorgen; dan ist jedoch bei den derzeitigen Bau- und Bodenpreisen in Form eines Eigentums (spr. Einfamilienhaus) nicht zu realisieren.

3. Die Entscheidung, an dieser Stelle im Stadtgebiet städtebaulich zu verdichten ist insofern begründet, als hier eine große Anzahl städtischer Infrastruktur vorhanden ist: Nähe zum Bahnhof, zur Kernstadt, Schul- und Sporteinrichtungen etc.

Wegen dieser Vorteile der Lage kann die Situation der Hochhäuser im Westen (Bebauungsplan Nr. 122) nicht hiermit verglichen werden; diese sind als Negativ-Beispiel nicht verwendbar.

Soweit die Anlieger konkret auf die Anordnung der Baukörper eingehen und dadurch Beeinträchtigungen befürchten durch Verschattung, Behinderung der Aussicht, Wertminderungen etc., so unterliegt die Anordnung und Gestaltung der Baukörper zunächst der individuellen Gestaltungsfreiheit und dem Willen des Grundstückseigentümers und des Satzungsgebers, zum anderen auch zwingend dem öffentlichen Recht d.h. der Niedersächsischen Bauordnung.

Die Niedersächsische Bauordnung bestimmt durch Festsetzung von Mindestabständen das Maß dessen, was an Auswirkungen von Gebäuden oder gebäudeähnlichen Einrichtungen auf Nachbargrundstücke als zumutbar gilt von da hingenommen werden muß. Dabei geht der Gesetzgeber davon aus, daß bei Einhaltung dieser Mindestabstände die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (auch im Sinne des § 1 BBauG) gewahrt sind.

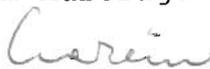
Daher sind diese Bedenken rechtlich unbeachtlich und brauchen nicht berücksichtigt zu werden.

Soweit gegen die Geschoßflächenzahl von 1,1 Einwände erhoben werden, so wird diese entsprechend der früheren Festsetzung korrigiert: Die im rechtskräftigen Vorgänger des Planes (Nr. 120 B) für das Baugebiet festgesetzte Geschoßflächenzahl betrug 1,0. Diese soll auch beibehalten werden, da die Geschoßflächenzahlen u.a. auch als Abrechnungsgrundlage für die vorhandenen Erschließungsanlagen dienen und demzufolge eine nachträgliche Erhöhung zu einer ungerechtfertigten Ungleichbehandlung durch Vorteilsgewährung bedeutet.

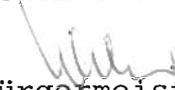
Aufgestellt:

Stadtplanungsamt, Stadt Neustadt a. Rbge, den 6. September 1982

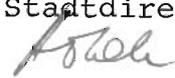
Im Auftrage:


(Knieriem)

Diese Begründung - gemäß § 9 (8) Bundesbaugesetz - hat am Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. 120 D gemäß § 10 BBauG teilgenommen. (Beschluß vom 10. 9. 1982)


Der Bürgermeister




Der Stadtdirektor

N A C H T R A G zur Begründung des Bebauungsplanes
Nr. 120 D "Silbernkamp / Elsa-Brandström-Weg"

"Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gemäß § 2 a (6) Bundesbaugesetz durchgeführt vom 30. 6. 82 - 30. 7. 82."

"Das Verfahren gemäß § 2 a (7) BBauG wurde durch Beteiligung des Betroffenen in der Zeit vom 23. 2. 83 - 22. 3. 83 durchgeführt."

Dieser Nachtrag wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner öffentlichen Sitzung am 02. Februar 1984 beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 26. März 1984


Bürgermeister




Stadtdirektor