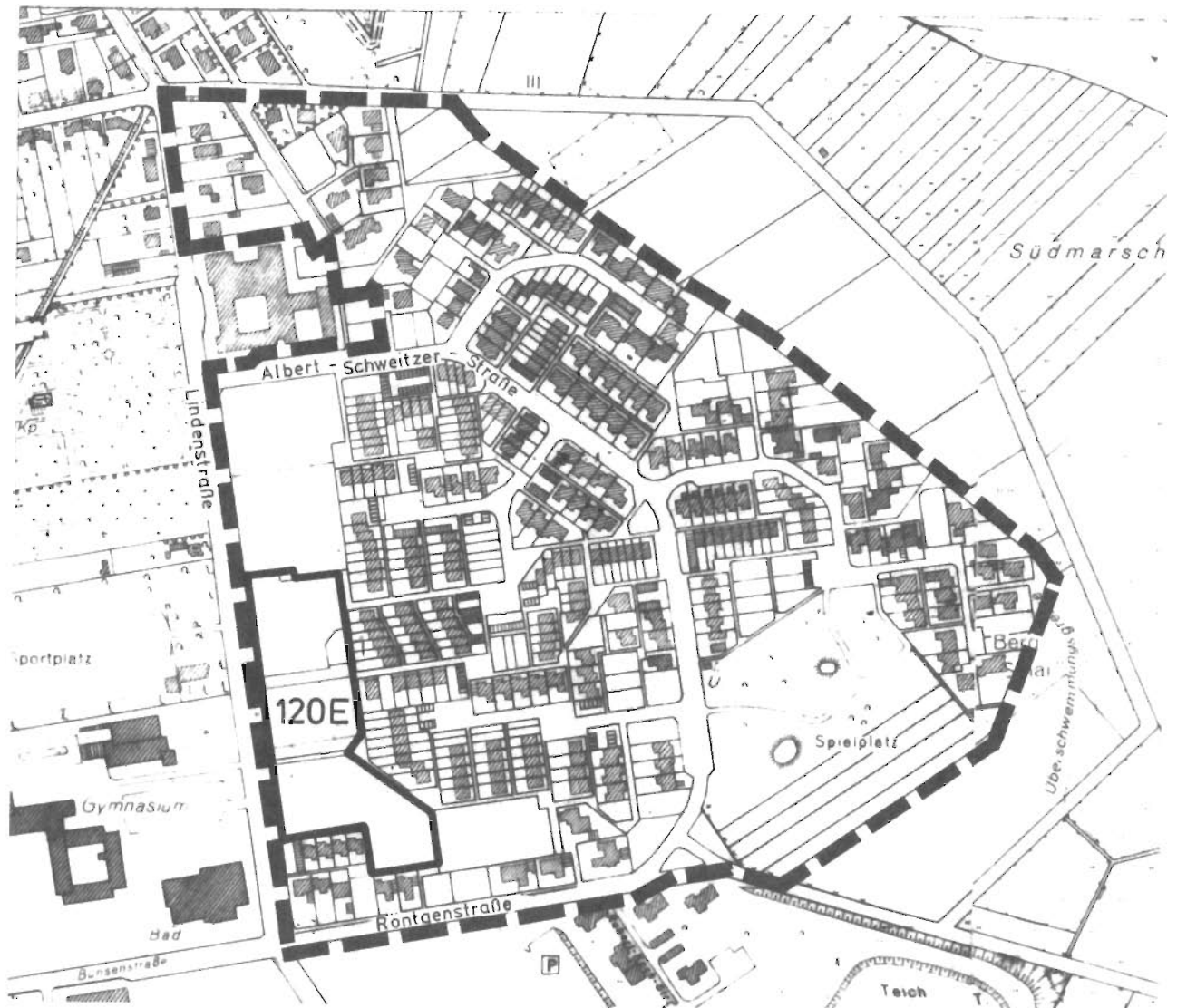


# Unschrift



B E G R Ü N D U N G zum Bebauungsplan Nr. 120 E "Silbernkamp/Lindenstraße (gegenüber Schulzentrum Süd)" 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 Eigenheim-Reihenhausbebauung mit überwiegend 1 - 2 Geschossen und Mietgeschoßwohnungsbau mit bis zu 6 Geschossen in einer ausgewogenen Mischung vor.

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 - 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.

Zwischenzeitlich erneut durchgeführte Wirtschaftlichkeitsüberlegungen veranlaßten den Bauträger, insbesondere unter dem Aspekt kostenintensiver Tiefgaragenstellplätze, seine Planungsabsichten zu überdenken.

Parallel hierzu stimmte der Bauträger sein Wohnungsbauprogramm auf die Richtlinien des Sonderprogrammes für Wohnungsbau des Landes Niedersachsen 1982 zu Förderung von Wohnungen für die "Junge Familie" und "Große Familie" ab.

Hieraus ergaben sich geänderte Gebäudegrößen und -stellungen auf dem Grundstück, die der neu formulierten gestalterischen Konzeption, der der Rat in seiner Sitzung am 1.4.1982 zustimmte, entsprechen.

Bezogen auf die Zielgruppen "Junge Familie" und "Große Familie" werden nun folgende wesentliche Änderungen vorgenommen:

Verzicht auf eine mögliche V-Geschossigkeit, weil jede weitere Vermehrung der WE eine Vergrößerung des Stellplatzbedarfs bringt. Dieser läßt sich jedoch nur ebenerdig oder in 1-geschossiger, offener Parkpalette kostengünstig realisieren, ohne eine weitere nicht wünschenswerte Verringerung der Freiflächenanteile zu bewirken.

Verzicht auf geschlossene Tiefgaragen anstelle ebenerdiger oder 1-geschossiger Parkpaletten (Ebenen = - 1,50 m und + 1,50)

Geänderte Stellung der Gebäude.

Durch den Verzicht auf die V-Geschossigkeit konnte der nach der NDS. Bauordnung zulässige Grenzabstand im Plan gegenüber der vom Rat am 1.4.1982 gebilligten Fassung verringert werden. Der auf Betreiben der Interessengemeinschaft "Silbernkamp - Lindenstraße" zugestandene Abstand wird jedoch im wesentlichen beibehalten.

Entlang der Lindenstraße sollen in den 2-geschossigen Trakten Läden, Praxen etc. eingerichtet werden, soweit sie im allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung zulässig sind.

Die im noch rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Grund- und Geschoßflächen-Zahlen von 0.4/1,0 werden beibehalten bzw. entsprechend § 17 (1) Baunutzungsverordnung von 1,2 auf 1,0 wegen der max. IV-Geschossigkeit geändert.

Die Geschosse sind durchweg zwingend festgesetzt worden. Das geschieht zumeist aus der gestalterisch begründeten Absicht, Höfe mit akzentuiert gegliederter Rückseite zu bilden, und um möglichst viel Sonneneinfall in den Höfen zu gewährleisten, und zum anderen, als eine Möglichkeit, die kommunalpolitisch im Sinn einer Vorsorge überwiegend für Mietwohnungsbau vorgesehen und durch Zinszuschüsse subventionierten Grundstücke an die hoch festgesetzten Geschoßflächen zu binden. Es ist die Absicht, auf diese Weise möglichst viel (und relativ) billigen Wohnraum zentrumsnah zu schaffen.

Es können ca. 140 Wohnungseinheiten geschaffen werden. Nach Angabe des Grundstückseigentümers und Bauherrn sollen sich diese wie folgt aufgliedern:

		Summe m <sup>2</sup> insgesamt		
2 Zimmer	à 45,10 m <sup>2</sup>	50)		
2 Zimmer und Wintergarten	45,10 m <sup>2</sup>	24)	74	3.337,74 m <sup>2</sup>
2 1/2 Zimmer	60,50 m <sup>2</sup>	9)		
2 1/2 Zimmer und Wintergarten	60,50 m <sup>2</sup>	7)	16	968,00 m <sup>2</sup>
3 Zimmer	63,77 m <sup>2</sup>	5		318,85 m <sup>2</sup>
3 1/2 Zimmer	73,47 m <sup>2</sup>	12)		881,64 m <sup>2</sup>
3 1/2 Zimmer	75,40 m <sup>2</sup>	4)	16	301,60 m <sup>2</sup>
4 1/2 Zimmer	117,00 m <sup>2</sup>	19		2.223,00 m <sup>2</sup>
Zwischensumme		130		8.030,83 m <sup>2</sup>
Appartements	25,00 m <sup>2</sup>	13		375,00 m <sup>2</sup>
		143		8.405,83 m <sup>2</sup>

#### Parkplätze und Einstellplätze

Öffentliche Parkplätze sind bereits im Bebauungsplan Nr. 120 B entlang der Lindenstraße ausreichend nachgewiesen. Die nach NBauO erforderlichen privaten Einstellplätze werden in Gemeinschaftsstellplätzen und eingeschossigen Parkpaletten eingerichtet.

#### 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 E wird durch die Lindenstraße verkehrlich erschlossen (Pkw-Verkehr). Als rückwärtige Fußgängererschließung dient der Elsa-Brandström-Weg, der durch öffentliche Verbindungswege bzw. Wege mit öffentlichem Gehrecht mit der Lindenstraße verbunden ist, so daß das Gebiet nicht die Durchlässigkeit zwischen Lindenstraße und sonstiger Bebauung des Silbernkamps behindert. In einem Teilbereich ist parallel zum Elsa-Brandström-Weg ein notwendiges Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr festgesetzt, um im Bedarfsfall den ordnungsgemäßen Einsatz der Feuerwehr gewährleisten zu können.

#### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 120 E "Silbernkamp" Lindenstraße (gegenüber SZ Süd) umfaßt in der Flur 34 die folgenden Grundstücke: Teilstück der öffentlichen Verkehrsfläche 229/1, welches begrenzt wird nördlich durch die Verlängerung der Südgrenze des Flurstückes 227; die Flurstücke 228; 230/5; 229/2; 230/6; 230/3; 229/3; 229/4; 230/4 ; 231 und 232.

Ergebnis der Auslegung gemäß § 2a (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 ein-sichtig sind:

Es handelt sich überwiegend um dem Bebauungsplanbereich benach-barte 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 er-faßten Bereiche noch un bebaut waren und die Anlieger glaubten, hofften oder wünschten, daß dieser Zustand auf Dauer bliebe.

Der Wunsch der Anlieger ist die Umwandlung der für mehr-geschossigen Wohnungsbau vorgesehenen Bereiche in solche für Einfamilienbauweise.

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

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

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 120 B (Vorgänger des jetzigen 120 E) war als Ergebnis einer Vorsorgeplanung für Bevölkerungskreise, die sich Wohneigentum nicht leisten können oder wollen, ein großer Teil des Bereiches Silbernkamp für mehrgeschossigen Mietwohnungsbau vorgesehen und entsprechend rechtlich abgesichert durch Festsetzungen hoher Dichte, hoher Geschößzahlen und hoher Geschößflächenzahlen, die vernünftiger-weise keine Einfamilienhausbauweise erlaubten. Demgemäß wer-den auch zur Stützung des Bodenpreises vom Großraum Hannover in erheblichem Umfang Zinssubventionen gezahlt.

Dagegen haben die Einwanderheber die Forderung gestellt, zunächst eine Bedarfsermittlung durchzuführen und das Konzept entsprechend zu ändern. Dieser Forderung kann und braucht nicht nachgegeben 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.

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; das ist jedoch bei den derzeitigen Bau- und Bodenpreisen in Form eines Eigentums (spr. Einfamilienhaus) nicht zu realisieren.
3. Die Tatsache, daß ein privater Investor mit Unterstützung des Landes den von der Stadt langfristig anvisierten Geschößbau für junge Familien und kinderreiche Familien herstellen will spricht ebenfalls für die Richtigkeit der von der Stadt getroffenen Entscheidung.
4. 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 Höchhäuser 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 und 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.

Die gegen den Bebauungsplan vorgebrachten Bedenken sind daher rechtlich unbeachtlich und werden nicht berücksichtigt.

Aufgestellt:

Stadtplanungsamt, Stadt Neustadt a. Rbge., den 22. Febr. 83

im Auftrage:

  
( Knieriem )

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

Der Bürgermeister



Der Stadtdirektor



"Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gemäß § 2 a (6) Bundesbaugesetz durchgeführt vom 20. 7. 82 - 20. 8. 82."

"Das Verfahren gemäß § 2 a (7) BBauG wurde durch Beteiligung des Betroffenen am 15. 11. 82 durchgeführt."

"Der Satzungsbeschuß gemäß § 10 BBauG erfolgte am 7. 4. 83. "

Neustadt a. Rbge., den 21. Dez. 1983

Der Stadtdirektor

