

**Begründung**  
zum Bebauungsplan Nr. 120 G  
**„Lindenstraße / Elsa-  
Brandström-Weg“**  
mit örtlicher Bauvorschrift  
der Stadt Neustadt a. Rbge.  
- beglaubigte Abschrift -

Ausgearbeitet  
Hannover, im Dezember 2012

**Susanne Vogel** ■  
■ Architektin  
■ Bauleitplanung

Konkordiastr.14 A  
30449 Hannover  
Tel.: 0511-21 34 98 80  
Fax: 0511-45 34 40

mail: [vogel@eike-geffers.de](mailto:vogel@eike-geffers.de)

## Inhaltsverzeichnis

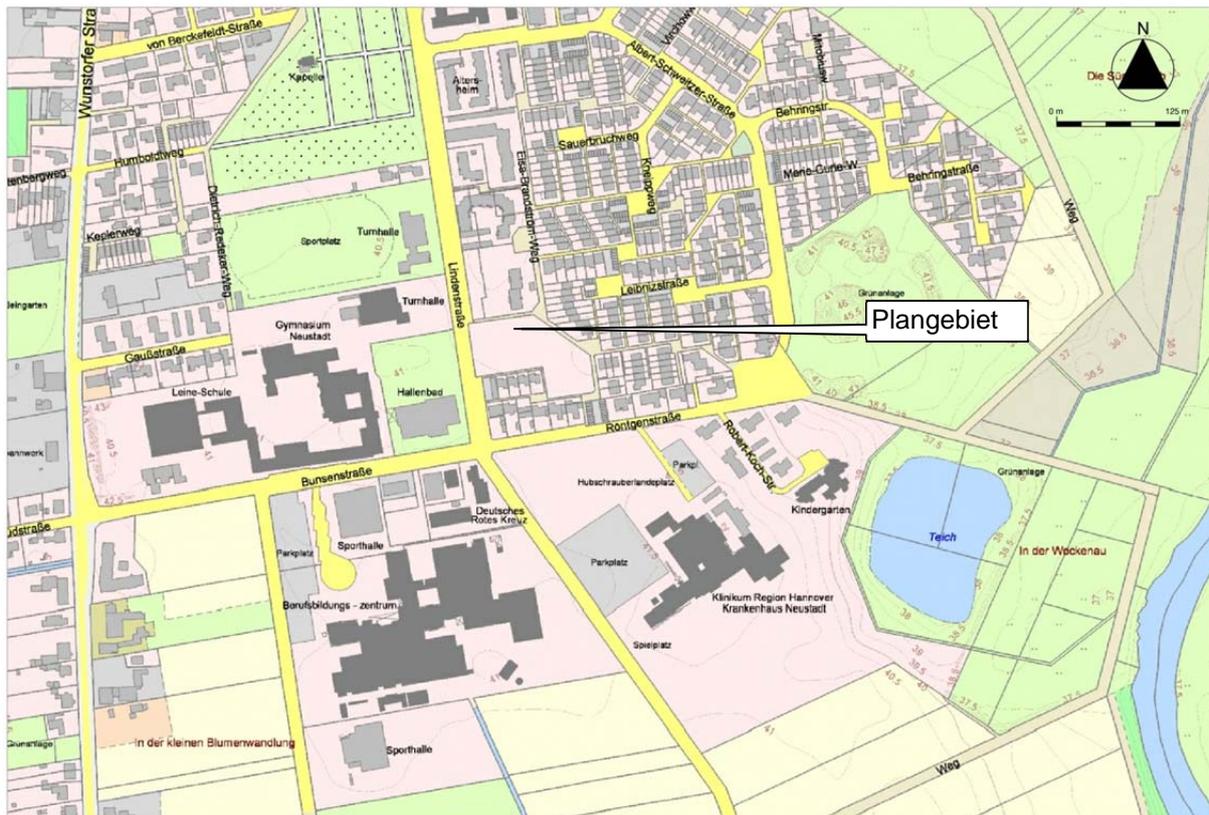
1. Anlass der Planung .....	3
2. Bebauungsplan der „Innenentwicklung“ .....	4
3. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans .....	4
4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans .....	5
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	5
6. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan .....	6
7. Begründung der Festsetzungen .....	7
8. Abwägung: öffentliche Belange ohne die Belange des Umweltschutzes .....	10
9. Abwägung: Belange des Umweltschutzes .....	11
10. Private Belange .....	12
<b>Verfahrensvermerke .....</b>	<b>14</b>

## 1. Anlass der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 120G „Lindenstraße/Elsa-Brandström-Weg“ ist die geplante Errichtung von Mehrfamilienhäusern auf einer Freifläche an der Lindenstraße (Flurstück 232/6).

Die HRG – Hannover Region Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG plant mit der Fa. Sängler Aktivhaus, Neustadt a. Rbge. im Rahmen einer noch zu gründenden Projektgesellschaft (im Folgenden „Investor“) auf dem Grundstück an der Lindenstraße die Errichtung von etwa 45 Wohneinheiten (WE) in drei Gebäudekomplexen. Die Wohngebäude sollen der Höhe nach von Westen nach Osten gestaffelt werden: Das Gebäude an der Lindenstraße soll 4 Vollgeschosse erhalten mit insgesamt 19 WE, das mittlere Wohnhaus hat 3 Vollgeschosse und 15 WE und das östliche Gebäude verfügt über 2 Vollgeschosse und 11 WE. Alle Gebäudekomplexe haben einen niedrigeren Mittelteil mit einem bzw. zwei Vollgeschossen (vgl. den Bebauungsvorschlag auf Seite 8).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 120 G werden eine rd. 0,7 ha große Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 120 E sowie eine rd. 150 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 120 B überplant. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 120 G umfasst Flächen im Süden der Kernstadt von Neustadt a. Rbge. auf der Ostseite der Lindenstraße in den Abschnitt zwischen Albert-Schweitzer-Straße und Röntgenstraße (vgl. den folgenden Kartenausschnitt).



Übersichtskarte mit der Lage des Plangebiets

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2012 LGLN

Aufgrund der relativ engen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans werden zur Umsetzung des von dem Investor vorgelegten Konzepts die unten aufgeführten Änderungen gegenüber den bisherigen Festsetzungen erforderlich. Da wie bereits oben aufgeführt die Festsetzungen der Bebauungspläne 120 B und 120 E von der Planung betroffen sind, wird der Einfachheit die Form der Neuaufstellung eines Bebauungsplans statt der Änderung von zwei Bebauungsplänen gewählt.

## 2. Bebauungsplan der „Innenentwicklung“

Bei dem Bebauungsplan Nr. 120 G „Lindenstraße / Elsa-Brandström-Weg“ handelt es sich um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im Sinne von § 13a BauGB.

Ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ liegt u. a. vor, wenn er für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Das ist bei dem Bebauungsplan Nr. 120 G offensichtlich der Fall. Es handelt sich um Flächen innerhalb der Ortslage, auf denen eine attraktive, moderne Bebauung ermöglicht werden soll. Es wird also nicht in den Außenbereich gegangen, sondern Flächen „innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ sollen besser genutzt werden können.

Ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ wird in einem „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt. Das beschleunigte Verfahren ist nur zulässig,

- wenn eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird,
- wenn keine UVP-pflichtigen Vorhaben ermöglicht werden und
- wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG bestehen.

Diese Voraussetzungen sind erfüllt:

- Bei einer Gesamtgröße des festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiets“ (WA) von rd. 6.500 m<sup>2</sup> und einer GRZ von 0,4 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von 2.600 m<sup>2</sup>, also deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.
- UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht ermöglicht.
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung europäischer Schutzgebiete gibt es bei der Lage des Änderungsbereichs innerhalb der Ortslage offensichtlich nicht.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften für das vereinfachte Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend:

- Von der frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.
- Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von den Angaben in der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, und von der zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen.

Der Bebauungsplan kann von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Vgl. dazu unten Abschnitt 5!

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig mit der Folge, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

## 3. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Allgemeines Ziel des Bebauungsplans Nr. 120 E war eine Raumbildung durch mehrgeschossige Gebäude im Zuge des Elsa-Brandström-Wegs durch einzeln ablesbare, unterschiedlich hohe Baukörper, die sich um Innenhöfe gruppieren, zu erreichen. Der räumliche Geltungsbereich ist dazu als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die überbaubare Fläche zieht sich am Elsa-Brandström-Weg entlang und ist unterteilt in Bereiche mit drei und vier Vollgeschossen (vgl. den Planausschnitt auf Seite 6).

An dem Ziel des ursprünglichen Bebauungsplans ändert sich nur relativ wenig. Nach wie vor ist allgemeines Ziel und Zweck der Planung die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebiets“. Im Plangebiet sollen Eigentums- oder Mietwohnungen in Form von modernen Stadt-

villen entstehen. Es liegt im öffentlichen Interesse, auf dem bislang unbebauten Grundstück ein Angebot mit Eigentums- oder Mietwohnungen zu schaffen, um Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu decken und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der geplanten Bebauung zu schaffen.

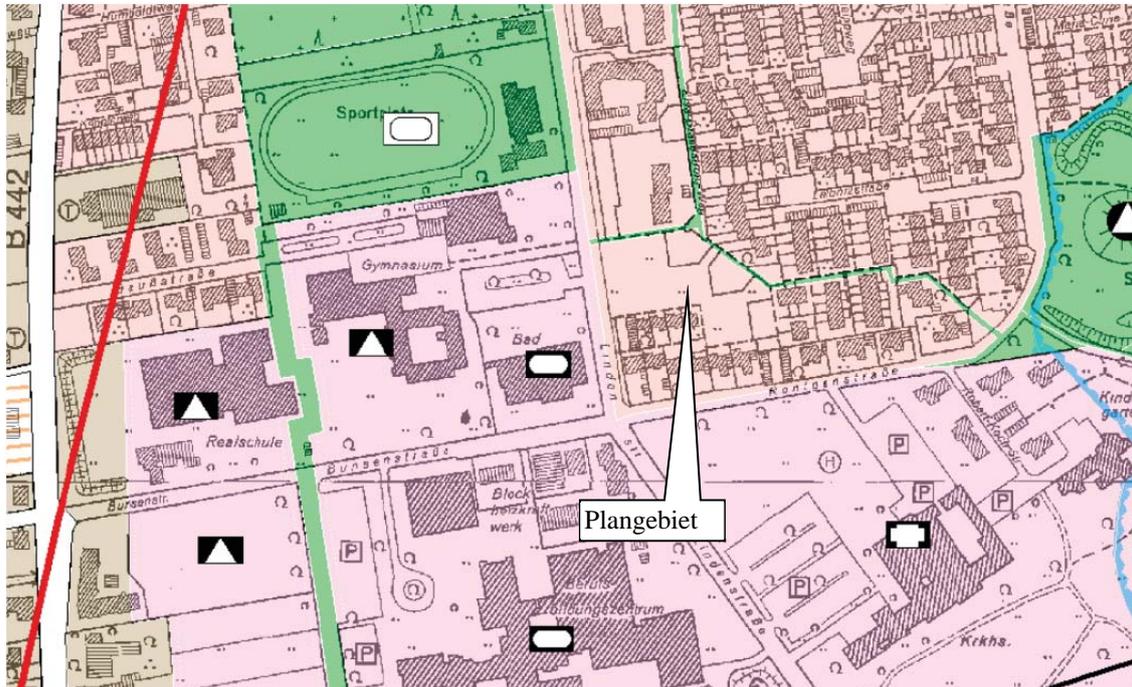
#### 4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= **Plangebiet**) muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt:

In das Plangebiet wurde zunächst das Flurstück 232/6 einbezogen, auf dem die geplante Bebauung errichtet werden soll. Außerdem wurden zur Sicherstellung der Erschließung das Flurstück 231 und Teile der Flurstücke 232/7 und 243/342 (Elsa-Brandström-Weg) einbezogen.

Da die Art der baulichen Nutzung gegenüber der bisherigen Festsetzung nicht geändert wird, sind nachteilige Auswirkungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans und die damit angestrebten Nutzungen für die angrenzenden Flächen außerhalb des Plangebiets nicht zu erwarten.

Der Grundsatz der Konfliktbewältigung wird damit bei der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs eingehalten.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge., ohne Maßstab, genordet

#### 5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt. Vgl. den vorstehenden Planausschnitt!

## 6. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

Die Flächen im Plangebiet liegen zum überwiegenden Teil im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 120E (vgl. den folgenden Planausschnitt).

ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN	
	RENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
	GESCHLOSSENE BAUWEISE
	GRUNDFLÄCHENZAHL
	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
	BAUGRENZE
	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND
	GEMEINSCHAFTSSTELLPLATZE
	GEMEINSCHAFTSGARAGEN
	MIT GEB- FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BBauOts. Textl. Festsetzungen § 1 und 2)
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
	ZWECKBESTIMMUNG: ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
	FUSSWEG

### Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 120E

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	
§ 1	Auf Flurstück 232 lastet ein Fahrrecht in 75 cm Breite zugunsten der Feuerwehr.
§ 2	Auf den Flurstück 230/5 lastet ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit.
§ 3	Garagen und Gemeinschaftsstellplätze sind nur innerhalb der mit GGa und GSt gekennzeichneten Flächen zulässig. Zuordnung: GSt <sub>1</sub> zu Flurstück 230/5, GGa <sub>2</sub> und GSt <sub>2</sub> zu Flurstücken 230/3, 230/4, 230/6, GGa <sub>3</sub> und GSt <sub>3</sub> zu Flurstück 232.
§ 4	Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben. Es treten insbesondere die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 120 B der Stadt Neustadt a Rbge außer Kraft.



Die bisher zulässige Nutzung im Plangebiet ergibt sich aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplans. Am Ostrand des Plangebiets liegt der Elsa-Brandström-Weg, der im Bebauungsplan Nr. 120B als „Verkehrsfläche“ festgesetzt ist.

Derzeit handelt es sich bei der Freifläche im Plangebiet um eine Rasenfläche. Auf der Fläche standen 19 Laubbäume, die im Februar 2012 gefällt wurden (vgl. den folgenden Luftbildausschnitt, der noch den Baumbestand zeigt).



Luftbild vom Plangebiet und der Umgebung, Bildflug März 2010

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2012 LGLN

## 7. Begründung der Festsetzungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereichs erreicht werden, die die oben dargestellten Zielvorstellungen verwirklicht.

### Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird unverändert wie bisher als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

Neben Wohnhäusern sollen auch dem Gebiet dienende Versorgungseinrichtungen allgemein zulässig sein. Auch nicht störende Handwerksbetriebe wie z.B. ein Friseur sind vorstellbar. Eine scharfe Funktionstrennung von Wohnen und Arbeiten, wie sie mit der Festsetzung eines „Reinen Wohngebiets“ (WR) verbunden wäre, ist für eine Ortschaft im ländlichen Raum wie Neustadt a. Rbge. untypisch. Sie entspricht nicht den Zielen der Stadt.

### Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzte **Grundflächenzahl** (GRZ) von 0,4 wird ebenfalls unverändert beibehalten. Das gilt auch für die **Geschossflächenzahl** (GFZ) von 1,0.

Bei der Festsetzung der GRZ ist zu berücksichtigen, dass nach der BauNVO 1977 bislang die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne von § 14 nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen waren. Überdachte Stellplätze und Garagen sind bislang ebenfalls auf die zulässige Grundfläche nicht anzurechnen, soweit sie 0,1 der Fläche des Baugrundstücks nicht überschreiten. Beim Bebauungsplan Nr. 120 G ist die BauNVO 1990 anzuwenden. Das bedeutet, dass künftig Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO auf die festgesetzte GRZ anzurechnen sind. Im Rahmen der zulässigen Überschreitung der festgesetzten GRZ um 50 % können die geplanten Vorhaben realisiert werden.

Die Festsetzung der Zahl der **Vollgeschosse** wird an das geplante Konzept angepasst, das eine Staffelung der Geschosse von vier Vollgeschossen am Westrand auf zwei Vollgeschosse am Ostrand vorsieht.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung wird neben der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung durch Festsetzung der Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens geregelt. Außerdem wird bei der überbaubaren Grundstücksfläche, für die vier Vollgeschosse festgesetzt werden, zusätzlich eine Regelung zur Begrenzung der Traufhöhe auf maximal 12 m aufgenommen. Damit soll vermieden werden, dass zusätzlich zu den vier Vollgeschossen noch ein Dachgeschoss mit hohem Drempeel entstehen kann.

Im ursprünglichen Bebauungsplan ist „geschlossene Bauweise“ festgesetzt. Das entspricht nicht der im Bebauungsvorschlag vorgesehenen, lockeren Bauweise mit drei Stadtviellen. Daher wird stattdessen die Festsetzung „**offene Bauweise**“ erforderlich.

Der ursprüngliche Bebauungsplan setzt eine zusammenhängende, gestaffelte **überbaubare Grundstücksfläche** fest, die sich von Nordwesten nach Südosten über das Grundstück zieht. (vgl. den Planausschnitt auf Seite 4). Diese Festsetzung lässt bei der Anordnung der Gebäude wenig Spielraum. Sie wird zur Umsetzung des geplanten Vorhabens an die neue Anordnung der Gebäude angepasst (vgl. den Bebauungsvorschlag auf Seite 8).



Bebauungsvorschlag

Insgesamt werden drei überbaubare Grundstücksflächen für die drei Baukörper festgesetzt. Dabei hat sich die Stadt bewusst für die Nord-Süd-Ausrichtung des westlichen Baukörpers entschieden, da so eine Abschirmung für die dahinterliegende Bebauung gegenüber dem Verkehrslärm der Lindenstraße erreicht werden kann. Für die beiden übrigen Baukörper wurde die energetisch günstigere Südorientierung der Baukörper gewählt.

Die überbaubare Grundstücksfläche für den geplanten viergeschossigen Baukörper rückt mit einem Abstand von 6,5 m relativ dicht an die südlich angrenzende Reihenhausbebauung. Dieser Abstand könnte gem. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO durch hervortretende Gebäudeteile

weiter verringert werden. Das soll vermieden werden. Daher wird durch textliche Festsetzung geregelt, dass in diesem Bereich ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenze durch Gebäudeteile wie z.B. Balkone nicht zulässig ist.

### Örtliche Bauvorschrift

Um die Höhenentwicklung der geplanten Baukörper zu begrenzen, wird außerdem eine Regelung über die maximal zulässige Dachneigung aufgenommen. Diese darf bei den Hauptdachflächen 38 Grad nicht überschreiten. Um ein harmonisches Erscheinungsbild zu erreichen, sind einander gegenüberliegende Dachflächen mit gleicher Neigung auszuführen.

### Erschließung

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die Lindenstraße, die außerhalb des Plangebiets liegt.

Die Erschließung der Wohngebäude und Stellplätze erfolgt nur zum Teil direkt von der Lindenstraße aus. Für die beiden hinteren Gebäude wird der vorhandene Fußweg und ein Teil des Flurstücks 232/6 als Zufahrt zu den Garagen und Stellplätzen genutzt werden.

Dazu wird eine insgesamt 5 m breite öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Diese Fläche soll neben der bestehenden Nutzung als Fuß- und Radweg ausschließlich der Erschließung der Flächen im Plangebiet dienen. Daher werden im Rahmen der Durchführung der Planung entsprechende Beschränkungen auf diesen Benutzerkreis festgelegt. Da nur die Anlieger in den Weg fahren dürfen, die auf den Wohngrundstücken ihr Auto abstellen, ist die Festsetzung einer Wendeanlage nicht erforderlich. Auch die Müllabfuhr muss nicht in den Weg fahren, da der Müll von allen Wohnungen zentral an der Lindenstraße gesammelt wird (vgl. unten).

Der erforderliche Ausbau des Weges wird so gestaltet, dass auf die Belange der Fußgänger und Radfahrer vorrangig Rücksicht genommen wird. Die Kosten des Ausbaus werden durch den Investor übernommen. Dies wird in einem Erschließungsvertrag entsprechend geregelt.

Die für das geplante Vorhaben notwendigen Einstellplätze werden nach dem vorliegenden Konzept nicht mehr zentral an einer Stelle an der Lindenstraße vorgesehen werden, sondern den drei Wohngebäuden zugeordnet werden. Hierfür werden drei Teilbereiche als „Flächen für Stellplätze und Garagen“ festgesetzt.

Innerhalb der Stellplatz- und Garagenfläche an der Lindenstraße ist die Errichtung eines Mülltonnenstandplatzes geplant. Dieser wird über eine textliche Festsetzung innerhalb der Fläche zugelassen.

### Flächen zum Anpflanzen von Bäumen

Wie bereits oben ausgeführt wurde der Baumbestand im Plangebiet bereits im Februar 2012 gefällt. Für das Fällen der Bäume werden nach den Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Ersatzpflanzungen erforderlich. Diese können aufgrund der geplanten Bebauung nur teilweise innerhalb des Plangebiets gepflanzt werden. Im Bebauungsplan wird eine textliche Festsetzung getroffen, wonach 10 heimische Laubbäume im Plangebiet zu pflanzen sind. Die darüberhinausgehenden Pflanzungen werden außerhalb des Plangebiets vorgenommen. Dies wird durch vertragliche Vereinbarung mit dem Investor sichergestellt.

Für die Bepflanzung sind standortgerechte, heimische Laubbäume der folgenden Liste zu verwenden:

<b>Fachbezeichnung</b>	<b>Deutscher Name</b>	<b>Fachbezeichnung</b>	<b>Deutscher Name</b>
Acer campestre	Feldahorn	Populus tremula	Zitterpappel

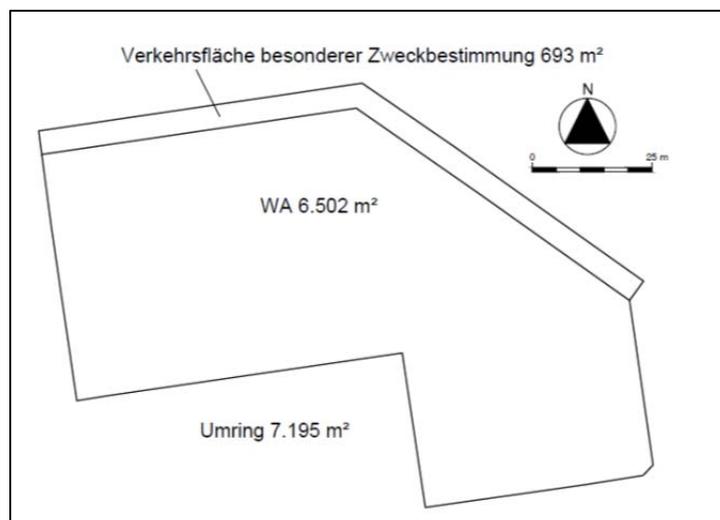
Acer platanoides	Spitzahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Prunus padus	Echte Traubenkirsche
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Quercus petraea	Traubeneiche
Betula pendula	Sandbirke	Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche	Tilia cordata	Winterlinde
Coryllus avellana	Hasel	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Fagus silvatica	Rotbuche	Ulmus minor	Feldulme
Fraxinus excelsior	Esche		

## Lärmschutz

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 120E wurde die Frage des Lärmschutzes im Plangebiet nicht betrachtet. Durch den Verkehrslärm der angrenzenden Straßen, der Eisenbahnstrecke Hannover – Bremen sowie den Parkplätze des Hallenbades und den Bolzplatz auf der Westseite der Lindenstraße dürfen keine unzumutbaren Belästigungen im WA entstehen. Deshalb wurde durch die „Gesellschaft für Technische Akustik mbH“ (GTA), Hannover, eine schalltechnische Untersuchung (Projekt-Nr. B351206, vom 09.07.2012) ausgearbeitet.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass in dem Bereich an der Lindenstraße für schutzbedürftige Nutzungen in den Gebäuden der erforderliche Schallschutz durch passive Maßnahmen sichergestellt werden kann. Dazu müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in der überbaubaren Fläche an der Lindenstraße besondere Anforderungen an den Schallschutz erfüllen. Für sie wird entsprechender Lärmschutz festgesetzt. Die Regelungen dazu enthält § 5 der textlichen Festsetzungen.

## Flächenübersicht



## 8. Abwägung: öffentliche Belange ohne die Belange des Umweltschutzes

Die Belange des Post- und Fernmeldewesens, der **Versorgung**, insbesondere mit Energie und Wasser und der **Abfallentsorgung** sind aufgrund der vorhandenen und geplanten Erschließung berücksichtigt. Die Bebauung kann an die zentrale Wasser-, Gas- und Elektrizitätsversorgung angeschlossen werden. Zur Abfallentsorgung muss der Müll von allen Wohnungen im Plangebiet zu einem Mülltonnenstandplatz an der Lindenstraße gebracht werden.

Die Belange des Brandschutzes wurden bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 120E berücksichtigt. Der Löschwasserbedarf von 1.600 l/min über 2 Stunden kann aus

dem Trinkwassernetz gedeckt werden. Durch die Verbreitung der Wegeparzelle am Nordrand des Plangebiets wird die Erreichbarkeit für die Feuerwehr verbessert.

Die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgt über den vorhandenen Schmutzwasserkanal.

Eine geordnete **Oberflächenentwässerung** ist vorhanden. Bei den Höhenverhältnissen ist ein Anschluss an die Regenwasserkanalisation problemlos möglich.

Die **Verkehrerschließung** erfolgt über die vorhandenen Straßen und den verbreiterten Fußweg.

Der Bebauungsplan fördert durch die Bereitstellung von Wohngrundstücken, die heutigen Anforderungen an barrierefreien und energieeffizienten Geschosswohnungsbau entsprechen, den öffentlichen Belang der „**Wohnbedürfnisse der Bevölkerung**“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Durch die Schaffung barrierefreier Wohnungen wird insbesondere der demographischen Wandel berücksichtigt.

In der ab 01.11.2012 geltenden Niedersächsischen Bauordnung ist geregelt, dass bei Gebäuden mit mehr als 5 Wohnungen ein ausreichend großer Spielplatz für Kinder im Alter bis zu sechs Jahren anzulegen. Eine gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan ist dazu nicht erforderlich. Der Standort wird im Rahmen der Durchführung der Planung im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen.

Die Region Hannover hat im Beteiligungsverfahren darauf hingewiesen, dass aus dem Plangebiet eine **archäologische Fundstelle** bekannt ist: „1981 wurde hier eine geflügelte Pfeilspitze aus Feuerstein gefunden, die in die ausgehende Jungsteinzeit/frühe Bronzezeit (1. Hälfte 2. Jahrtausend v.Chr.) datiert werden kann. Der Einzelfund ist als Indiz auf eine größere Fundstelle in diesem Bereich zu werten, deren Charakter (Siedlung oder Gräberfeld), Ausdehnung und Erhaltungsgüte ohne weitere Untersuchungen (Prospektionen z.B. in Form von Sondagen – s.u.) gegenwärtig nicht abschätzbar ist.“

Im Vorfeld der Planung hat der Investor daher in Abstimmung mit der archäologischen Denkmalpflege Sondagen durchführen lassen. Dabei wurden im westlichen Teil des Plangebiets archäologische Bodenfunde in Form von Überresten eines Langhauses sowie von Siedlungsgruben entdeckt. Diese Funde stammen nach bisherigen Erkenntnissen aus der Eisenzeit (rd. 800 v.Chr.). Im Anschluss an die Sondagen muss in dem Teilbereich, wo die Funde angetroffen wurden, eine Ausgrabung und Dokumentation durchgeführt werden. Dafür wird nach bisherigen Erkenntnissen ein Zeitraum von rd. 3 Wochen benötigt. Im Anschluss daran kann eine Bebauung der Fläche erfolgen.

## **9. Abwägung: Belange des Umweltschutzes**

Auf den Flächen im Plangebiet ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 120E bereits jetzt eine verdichtete Wohnbebauung zulässig. Daher wird sich der Umweltzustand durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 120G nicht wesentlich verändern.

Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen.

Ein Bebauungsplan darf nur Festsetzungen enthalten, die bei seiner Ausführung entweder nicht gegen **Artenschutzrecht** verstoßen oder die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 BNatSchG bzw. einer Befreiung nach § 67 BNatSchG erfüllen. Dabei sind für die artenschutzrechtliche Betrachtung des Eingriffs gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG nur die nach europäischem Recht streng geschützten Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV a und b der FFH-RL und die europäischen Vogelarten relevant.

Die Abschätzung einer eventuellen Betroffenheit der relevanten Arten erfolgt anhand der gegebenen naturräumlichen Situation als potenzieller Lebensraum. Der Geltungsbereich umfasst eine Wiese, die vollständig von Bebauung umgeben ist und inmitten des Siedlungsbereichs von Neustadt liegt. Im Hinblick auf die Belange des Artenschutzes gemäß BNatSchG ist angesichts der intensiven baulichen Nutzung, des weit verbreiteten Biotoptyps, der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs und der nutzungsbedingten Störungen davon auszugehen, dass

- ein Vorkommen von Pflanzenarten des Anhangs IVb der FFH-Richtlinie ausgeschlossen ist, da der überwiegende Teil der entsprechenden Arten selten und auf naturnahe, vergleichsweise anspruchsvolle Standorte angewiesen ist,
- der Geltungsbereich für alle Tierarten des Anhangs IVa der FFH-Richtlinie keine geeigneten Habitate bzw. keinen geeigneten Lebensraum bietet und/oder diese naturräumlich nicht zu erwarten sind.
- von den europäischen Vogelarten – alle europäischen Vogelarten sind, soweit nicht streng geschützt, besonders geschützt – ausschließlich ein Vorkommen von ungefährdeten, wenig störungsempfindlichen und zumeist unspezialisierten Vogelarten der Siedlungsgebiete (Gehölzbrüter/Freibrüter, z.B. Amsel) zu rechnen war, solange es im Plangebiet noch Gehölzbestände gab. Diese sind bereits, wie oben ausgeführt, gefällt worden. Für durch die Realisierung von künftigen Bauvorhaben ggf. verdrängte Vögel bestehen in direkter Nachbarschaft (z.B. Gärten, Gehölzstreifen) und auch im Plangebiet durch Neuanpflanzungen ausreichend Ausweich-Lebensräume.

Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG werden somit nicht erfüllt. Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 verstoßen nicht gegen das Artenschutzrecht.

Gem. § 1 Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des **Klimaschutzes** sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Bei diesem Bebauungsplan haben die Belange des Klimaschutzes nur geringe Bedeutung. Es geht um eine Nachverdichtung im Siedlungsbereich, die vom Umfang her bereits jetzt zulässig wäre. Diese Maßnahme verstärkt den Klimawandel nicht. Sie hat auch keine Auswirkungen auf die Anpassung an den Klimawandel.

Wie bereits oben ausgeführt, gelten im beschleunigten Verfahren (in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1) Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass für die geplante bauliche Nutzung die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist.

Im vorliegenden Fall ist darüber hinaus § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB direkt anzuwenden, da der bestehende Bebauungsplan bereits eine bauliche Nutzung in dem gleichem Umfang ermöglicht.

Die Nutzung einer Freifläche innerhalb des Siedlungsbereichs von Neustadt a. Rbge. für die Errichtung von Wohnhäusern dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Die vorhandenen Erschließungsanlagen werden besser ausgelastet. Ein Vorücken der Bebauung in den Außenbereich wird vermieden.

## 10. Private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes,

- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohn- oder Geschäftslage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks.

Das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes wird vom Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Das Interesse, das Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben, wird ebenfalls nicht beeinträchtigt. Die an die derzeitige Freifläche grenzenden Wohngrundstücke mussten aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 120E jederzeit damit rechnen, dass sie ihre Lage an der Freifläche verlieren.

Die Bewohner der Reihenhäuser am Südrand des Plangebiets haben sich im Beteiligungsverfahren gegen die ihrer Auffassung nach verdichtete Bebauung mit zu geringen Grenzabständen ausgesprochen, die mit dem Bebauungsplan ermöglicht werden soll. Unzumutbare Beeinträchtigungen entstehen durch die Planung nicht:

Aufgrund der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans wäre bereits jetzt eine verdichtete, geschlossene Bebauung mit zwingend vier Vollgeschossen für den überwiegenden Teil des Grundstücks zulässig, die allerdings einen größeren Abstand zu den Reihenhäusern am Südrand einhält (vgl. den Planausschnitt auf Seite 6). Darüber hinaus wäre unmittelbar angrenzend an die Reihenhäuser die Errichtung einer zweigeschossigen Parkpalette zulässig. Mit der Überplanung wird die Ausnutzung gegenüber den bisherigen Festsetzungen insgesamt verringert, auf die Festsetzung einer zweigeschossigen Parkpalette in direkter Nachbarschaft der Reihenhäuser wird verzichtet. Statt der bisher geltenden Festsetzung „geschlossene Bauweise“ wird „offene Bauweise“ festgesetzt, so dass kein Gebäuderiegel mehr, sondern eine durchlässigere Bebauung als bisher entstehen wird. Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird deutlich reduziert und gestaffelt festgesetzt: im Westen wird ein Baukörper mit maximal vier Vollgeschossen, in der Mitte mit maximal drei Vollgeschossen und im Osten mit zwei Vollgeschossen zugelassen. Außerdem wird zur Eingrenzung der Höhenlage die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens auf 0,3 m begrenzt und bei dem viergeschossigen Gebäudekomplex die maximal zulässige Traufhöhe mit 12 m festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass keine hohen Sockelgeschosse entstehen und dass die Wohnung im Dachgeschoss vollständig im Dach liegt und kein hoher Drempele entsteht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden so festgesetzt, dass sie einen geringeren Abstand zu den Reihenhäusern am Südrand einhalten. Für das geplante viergeschossige Gebäude am Westrand wird nur ein relativ geringer Mindestabstand von 6,5 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt ist. Dabei handelt es sich aber nur um die Schmalseite des Gebäudes. Der Abstand liegt geringfügig über dem Grenzabstand der nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) für ein 12 m hohes Gebäude erforderlich wäre. Da die Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich des Grenzabstandes in etwa den Anforderungen der NBauO entsprechen, kann die Stadt davon ausgehen, dass gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden. In jedem Fall müssen im Baugenehmigungsverfahren die nach NBauO erforderlichen Grenzabstände nachgewiesen werden. Das bedeutet, dass sich der Abstand je nach Höhe des Gebäudes (z.B. bei einem Giebelndreieck) gegenüber der Festsetzung im Bebauungsplan noch vergrößern kann. Die Grenzabstandsbestimmungen der NBauO dienen grundsätzlich dem Schutz des Nachbarn und stellen die erforderliche Belichtung, Belüftung und den Schutz der Privatsphäre sicher. Die Stadt kann daher davon ausgehen, dass aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans sowie aufgrund der Anforderungen der NBauO ein störungsfreies Wohnen möglich sein wird.

Die Besonnung kann durch das neue Gebäude nicht verschlechtert werden, da es an der Nordseite der Reihenhäuser errichtet wird. Auch die Belichtung ist bei einem Mindestabstand von rd. 11,4 m zwischen den Gebäuden weiterhin problemlos möglich. Da die geplante Bebauung

auf der Nordseite der Reihenhäuser liegt, dürften in erster Linie Nebenräume wie Küche, Bad, WC und nur in geringem Umfang Aufenthaltsräume betroffen sein. Der Schutz der Intimsphäre wird bei den vorgesehenen Abständen durch die geplante Bebauung ebenfalls nicht verletzt. Die Hauptwohn- und Gartenseite, die auf der Südseite der Gebäude liegt, ist von der Planung nicht betroffen. Auf der Nordseite liegt nur der Vorgarten und Eingangsbereich. Damit ist sichergestellt, dass auch die Außenwohnbereiche durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt werden

Das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks wird durch den Bebauungsplan gefördert. Die Fläche ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 120E nur schwer zu vermarkten. Ein Bedarf für die darin festgesetzte, verdichtete Bebauung besteht nicht.

## Verfahrensvermerke

### Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 120 G „Lindenstraße / Elsa-Brandström-Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Dezember 2012

gez. Vogel

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.02.2013 den Bebauungsplan Nr. 120G „Lindenstraße / Elsa-Brandström-Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 05. März 2013

Siegel

gez. Sternbeck

---

Bürgermeister

## Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 120G „Lindenstraße / Elsa-Brandström-Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift mit der Urschrift wird beglaubigt.

Neustadt a. Rbge., den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister