



# URSCHRIFT

B e g r ü n d u n g

ZUM Bebauungsplan 124 (ehemals Nr. 24) "südlich der Siemensstraße"  
1. Änderung der Stadt Neustadt a. Rbge. - Kernstadt -

---

## 1. Allgemeines

Der Bebauungsplan ist aus dem noch im Verfahren befindlichen überarbeiteten Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt worden.

Mit der Änderung soll den wohnungsbaupolitischen Entwicklungsvorstellungen im allgemeinen (Verbesserung der Wohnqualität) als auch im besonderen (Wohnform und Wohnumgebung) Rechnung getragen werden und somit eine Fortschreibung städtebaulicher Leitbild-Vorstellungen ermöglicht werden.

Vorzeitige Beteiligung und der Interessenausgleich aller Betroffenen bewirkt die Aufstellung einer beständigen und anpassungsfähigen Planunterlage. Die Problematik einer Gefälligkeitsplanung wird damit gegenstandslos.

## 2. Nachweis des Erfordernisses

Der Bebauungsplan wird geändert, um wünschenswerte und geplante Bauvorhaben in absehbarem Umfang und Zeit unter weiterentwickelten städtebaulichen Zielvorstellungen und veränderten Wohnbedürfnissen durchführen zu können.

Nach § 8 (2) BBauG kann, wenn zwingende Gründe es erfordern, ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist.

Nachweise des Erfordernisses sind:

- a) Die beabsichtigten Festsetzungen im Bebauungsplan 124 - 1. Änderung - müssen bereits jetzt getroffen werden, damit ein unvertretbarer Schaden von der Gemeinde abgewendet wird. Nach heutigem Planungsverständnis soll nicht der bisher bauleitplanerisch verfolgten hohen Wohndichte (4-6-Geschossigkeit im Mietwohnungsbau) in Teilen des Bebauungsplanes 124 - 1. Änderung - Raum gegeben werden, sondern der Eigenheimbau soll bei größerer Ausweisung der überbaubaren Fläche und gleichzeitiger Herabzonung auf eine mögliche Dreigeschossigkeit ermöglicht werden.
- b) Die Nachfrage nach geeigneten Baugrundstücken, welche 1-2-geschossige Einfamilienreihenhausbebauung vorsehen, ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage in Neustadt a. Rbge. besonders hoch. Im ausreichenden Umfang stehen solche Grundstücke nicht zur Verfügung. Hier muß die Bautätigkeit der Gemeinde entsprechend den Bedürfnissen der Bürger (eines Mittelzentrums) durch eine vorgezogene Genehmigung des Bebauungsplanes gesichert werden.
- c) Gemäß den unter a) und b) dargestellten weiterentwickelten städtebaulichen Zielvorstellungen und veränderten Wohnbe-

dürfnissen wird es erforderlich, daß der rechtskräftige Bebauungsplan 124 von 1973 entsprechend der 1. Änderung geändert wird, so daß wünschenswerte und geplante Bauvorhaben in absehbarem Umfang und Zeit durchgeführt werden können.

Dabei ist zu beachten, daß neben der Korrektur der vorhandenen Vermessungsdifferenzen in zwei Teilgebieten eine Neuordnung nicht oder bedingt bebaubarer Grundstücke durch Umlegung erforderlich wurde.

### 3. Begrenzung

Der Planbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die südliche Grenze (Siemensstraße) der Flurstücke 397/236, 234/8 und 396/236 der Flur 23
- Im Osten: durch die östliche Grenze (Kornstraße) des Flurstücks 233/2 bis in Höhe der südlichen Grenze des Flurstücks 496/143
- Im Süden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 496/143 bis zur östlichen des Flurstücks 79, nach Norden durch die westliche Grenze des Flurstücks 243/11 der nördlichen Flurstücksgrenze 79, sämtlich der Flur 23
- Im Westen: durch die westliche Flurstücksgrenze 80/11 und der östlichen Grenze des Flurstücks 393/235 bis zum Schnittpunkt mit dem Flurstück 397/236 sämtlich der Flur 23

### 4. Planerische Ausweisung

#### a) Art und Maß der Nutzung

Der gesamte Planbereich ist unter Berücksichtigung der vorhandenen umliegenden Nutzungen als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse liegt zwischen 1 und 3 Geschossen, wobei Teilbereiche als Übergang zum landschaftsbezogenen Außenbereich mit eingeschossigen Wohnhäusern bebaut werden sollen. Die Grundflächenzahl im Planbereich zwischen 0,3 und 0,4 bleibt bestehen, ebenfalls die Geschoßflächenzahl von 0,3 (eingeschossige Bebauung) und 0,9 (dreigeschossigen Bebauung). Die Vorschriften des § 17 Abs. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung bezüglich der zulässigen Grund- und Geschoßflächenzahl werden eingehalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt worden und die überbaubare Breite zum Teil erweitert worden, um vor allem bei Ausweisung geschossiger Bebauung einen breiteren Spielraum bei der Gebädestaffellung einzuräumen und die Bildung städtebaulicher Ensemble (Quartier, Hof, Platz) zu ermöglichen bzw. zu erleichtern.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 124 konnten die Ausweisungen der GRZ und der GFZ größtenteils wegen der zu gering überbaubaren Flächen nicht erreicht werden.

Für eingeschossige Bauten (Garagen, Hobby- und Gartenhäuschen, Geräte- und Fahrradschuppen und Ställe) und Stellplätze wurden in den neugebildeten Quartieren zusätzlich überbaubare Flächenstreifen von 6 - 7 m Tiefe ausgewiesen. Einerseits wird dann eine geordnete, einprägsame Grundstruktur der Quartierhöfe vorgesehen, andererseits dem Anwohner eine zusätzliche Verfügungsfläche bei Bedarf angeboten und ein unterschiedlich nutzbarer Quartierplatz freigehalten.

Die besondere Form des Wohnquartiers wurde gewählt, um den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten jedes Einzelnen und der Gesamtheit einen in sich frei verfügbaren, abgeschlossenen Raum zu geben, der die Kommunikation fördert. Die Bewohner des jeweiligen geschlossenen Quartiers werden daher selbst bemüht sein, auftretende Immissionen so gering als möglich zu halten.

Damit wird der Bedarfslage, insbesondere nach Nebengebäuden, in Neustadt Rechnung getragen und zugleich eine Alternative zu sonst üblichen, nur einseitig nutzbaren Garagenhöfen geschaffen.

b) Erschließung

Für die Quartiere wurde eine adäquate Erschließung gewählt, die sich dem abgestuften Verhältnis Wohnung-Wohnumgebung öffentlicher Straßenraum anpaßt.

Die gesamte innere Erschließung auf obengenannten Gebieten bleibt privat. Die ständige Zugänglichkeit aller Anliegergrundstücke ist durch Schaffung eines Geh- und Fahrrechtes zugunsten der Allgemeinheit gesichert. Die Führung der Versorgungsleitungen für Elektrizität, Gas, Wasser, Abwasser und Post ist nach den technischen Grundsätzen der Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten derselben sichergestellt.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 124 geplanten öffentlichen Wege auf diesen Flächen werden sinngemäß aufgehoben.

c) Spielflächen und Grünzüge

Für den zentral gelegenen öffentlichen Spielplatz im öffentlichen Grünzug wurde ein nutzungsgünstigerer Zuschnitt ausgewiesen.

Im Zusammenhang damit ist durch die neugeschaffenen halb-öffentlichen Quartiershöfe eine abgestufte Folge von Funktions- bzw. Nutzungsräumen möglich geworden. Damit die Benutzbarkeit nicht einseitig eingeschränkt wird, (einzig Stellfläche für Pkw's) sondern auch zum Beispiel Kinderspielen, Basteln und Kleintierhaltung stattfinden kann, wird die Stadt Neustadt a. Rbge. frühzeitig eine einmalige planerische Vorgabe in Form von Anpflanzungen leisten und einen entsprechenden sowie ansprechenden Rahmen schaffen.

Darüber hinaus ist für das straßenbegleitende Grün und das in den öffentlichen Grünzonen eine Fläche zum Pflanzen für mittel- und großkronige Bäume ausgewiesen. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gewährleisten einen besseren städtebaulichen Übergang zum landschaftlichen Außenbereich dieses Baugebietes, das gleichzeitig den süd-westlichen Randbereich Neustadt's bildet.

#### 5. Flächennachweis

Gesamtfläche des Planbereiches	130.959 m <sup>2</sup>	=	13,09 ha
davon			
allgemeines Wohngebiet	98.098 m <sup>2</sup>	=	9,81 ha
(:	95.775 m <sup>2</sup>	=	9,57 ha)
Verkehrsfläche	21.881 m <sup>2</sup>	=	2,18 ha
(:	23.026 m <sup>2</sup>	=	2,30 ha)
Grünfläche	10.980 m <sup>2</sup>	=	1,10 ha
(:	12.158 m <sup>2</sup>	=	1,21 ha)
(:	ehemalige Flächenangabe des rechtskräftigen Bebauungsplanes)		

#### 6. Spielplatznachweis

Über das gesamte Bebauungsplangebiet verteilt sind drei Spielplätze unterschiedlicher Größe mit einer Gesamtbruttofläche von 2.470 m<sup>2</sup> und etwa einer reinen Spielplatzfläche von 1.700 m<sup>2</sup>.

Bei der nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze geforderten Mindestgröße von zwei Prozent der zulässigen Geschosflächen ergibt sich ein Bedarf von 1.100 m<sup>2</sup>, der durch die ausgewiesenen Spielflächen gut abgedeckt wird.

#### 7. Sicherung und Erschließung

Die Energieversorgung des gesamten Planbereiches erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Elt-Netz. Die ordnungsgemäße Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird durch Anschluß an die öffentliche Trinkwasserleitung sichergestellt. Die anfallenden Abwässer werden in die Kanalisation der Stadt Neustadt a. Rbge. eingeleitet.

8. Bodenordnung

Für die mit WA 1 und WA 3 bezeichneten Gebiete wird eine Baulandumlegung nach dem Bundesbaugesetz durchgeführt.

9. Kosten für die Stadt Neustadt a. Rbge.

Da es sich um eine Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt, sind Restmittel im Haushalt 1977 veranschlagt. Die Erschließungsmaßnahmen sind weitgehend abgeschlossen. Gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan werden aufgrund Reduzierung öffentlicher Flächen Kostensenkungen erwartet.

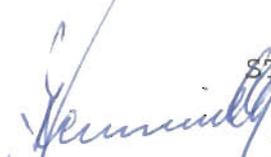
Neustadt a. Rbge., den 20. März 1978

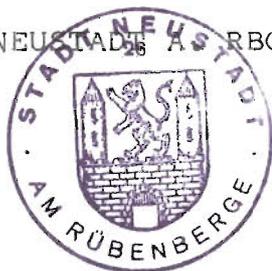
Der Stadtdirektor  
Im Auftrage

  
(Wehmeyer)

- - -

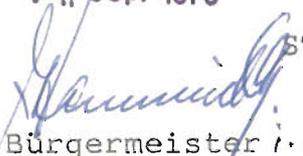
Vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 124 - 1. Änderung - der Stadt Neustadt a. Rbge. - Stadtteil Neustadt - hat gemäß § 9 (8) BBauG an der Beschlussfassung des Bebauungsplanes Nr. 124 - 1. Änderung der Stadt Neustadt a. Rbge. - Stadtteil Neustadt - als Satzung durch den Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 11. Mai 1978 teilgenommen.

  
Bürgermeister i. V.



  
Stadtdirektor

Vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 124 - 1. Änderung der Stadt Neustadt a. Rbge. - Stadtteil Neustadt - ist gemäß der Genehmigungsverfügung der Bezirksregierung Hannover vom 15.8.1978 (AZ.: 309.A neu - 21102.2 - 124.1 - 53/162/78) in Punkt 2 ergänzt worden. Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. ist in seiner Sitzung am **14. Sep. 1978** der Auflage durch Beschluß beigetreten.

  
Bürgermeister i. V.



  
Stadtdirektor