

# BEGRÜNDUNG

zum

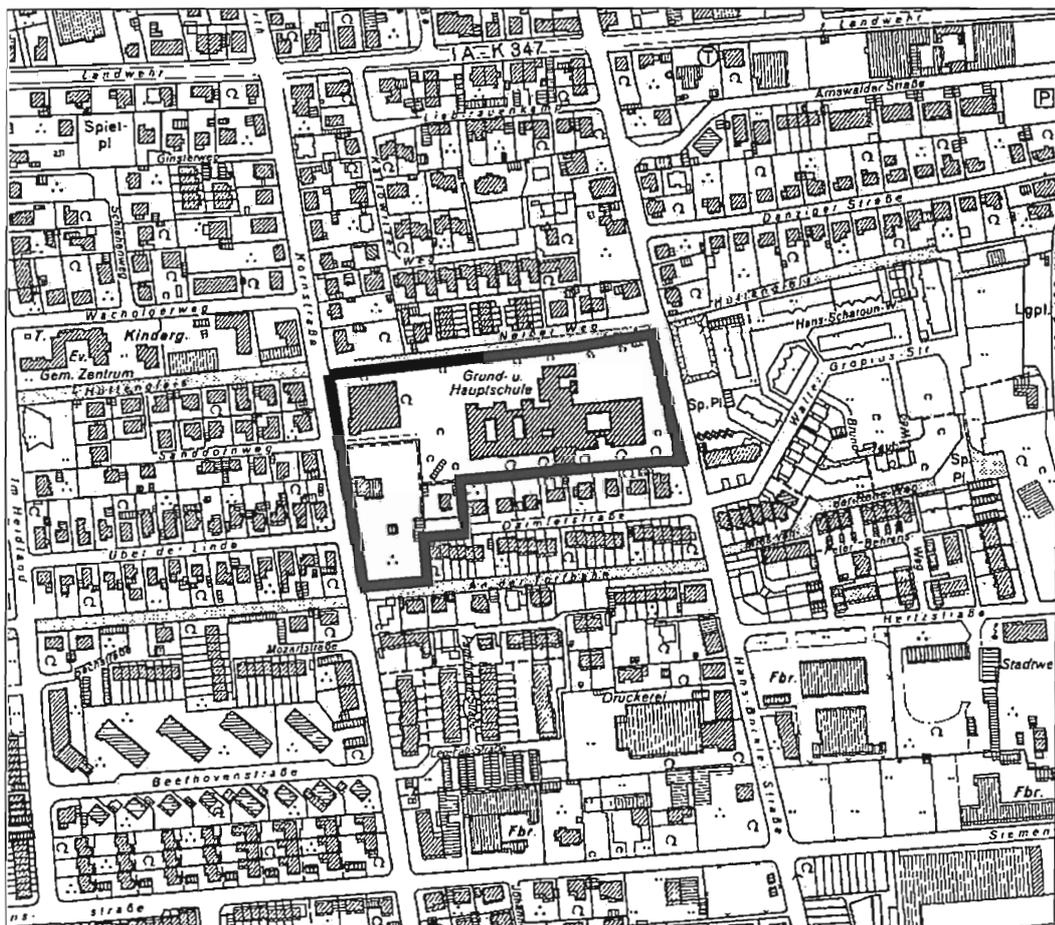
## Bebauungsplan Nr. 135 „Hans-Böckler-Schule“, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt

### 1. Lage des Plangebietes und örtliche Verhältnisse

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil der Kernstadt zwischen Hans-Böckler-Straße, Kornstraße, Weißer Weg und An der Torfbahn und hat eine Größe von ca. 2,65 ha. Es umfasst das Gelände der Hans-Böckler-Schule und einige überwiegend unbebaute Grundstückspartellen an der Kornstraße, die zwischen der Turnhalle der Hans-Böckler-Schule und dem Fußweg „An der Torfbahn“ liegen, den Wendehammer der Daimlerstraße und das nördlich daran angrenzende mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück.

Die Umgebung des Plangebietes ist geprägt von Wohnbebauung, die in vielfältiger Weise im Hinblick auf Gebäudetypen, Baukörpergestaltung, Geschossigkeit und Dichte vorhanden ist.

Das Plangebiet grenzt im Norden und Süden an zwei öffentliche Grünachsen an, die verschiedene Wohnquartiere in Ost-Westrichtung miteinander verknüpfen.



Geltungsbereich

## **2. Erfordernis der Planung**

Zurzeit gilt in diesem Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 106, der im Bereich der Hans-Böckler-Schule und des Wendehammers an der Daimlerstraße obsolet ist, weil die tatsächlich ausgeübte Nutzung nicht mit den Inhalten des Bebauungsplans übereinstimmt. Mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 135 sollen diese planungsrechtlichen Vorgaben an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden. Die ausgeübte Gemeinbedarfsnutzung für die Schule wird gesichert und die öffentliche Verkehrsfläche des Wendehammers der Daimlerstraße wird auf den vorhandenen Flurstücksgrenzen festgesetzt. Des Weiteren besteht in diesem Quartier die Notwendigkeit, die Herstellung bzw. Sicherung öffentlicher Spielflächen zu regeln.

Im Übrigen sind die südlich an die Turnhalle der Hans-Böckler-Schule angrenzenden Grundstücke im Hinblick auf die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 106 und die zentrale Lage im Stadtgebiet derzeit untergenutzt. Auch nach Vermarktungsversuchen in jüngster Zeit konnten keine Interessenten für die Realisierung der zulässigen Mischnutzung gefunden werden. Es besteht offenbar keine Nachfrage für Büro-, Geschäfts- und sonstige Gewerbenutzungen in diesem Bereich. Für die Realisierung von Wohnbebauung konnten hingegen Interessenten gefunden werden, so dass bei einer Umplanung der Fläche in ein Allgemeines Wohngebiet die Möglichkeit besteht, diesen Bereich einer seiner zentralen Lage entsprechenden hochwertigen Nutzung zuzuführen.

## **3. Rechtsverhältnisse/Übergeordnete Planungen**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. stellt im Bereich der Schule eine Fläche für Gemeinbedarf „Schule“ und im Übrigen Wohnbauflächen dar. Das Planungsziel des künftigen Bebauungsplans Nr. 135 ist somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

In dem zu überplanenden Bereich gilt der Bebauungsplan Nr. 106 „Feldstraße“, der seit dem 14.07.1964 rechtskräftig ist. Der Plan wurde bereits größtenteils mit geänderten oder neu gefassten Bebauungsplänen überdeckt, so dass die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 106 derzeit nur noch in Teilbereichen rechtsgültig sind (siehe Anhang 1).

Im Bereich des künftigen Bebauungsplans Nr. 135 gelten zurzeit überwiegend Festsetzungen für Reine und Allgemeine Wohngebiete (WR, WA) und in dem südwestlichen Teilbereich für ein Mischgebiet (MI).

Auf dem heutigen Schulgrundstück wurde Anfang der 70er Jahre statt der Realisierung der festgesetzten Wohngebiete mit Erschließung die Hans-Böckler-Schule genehmigt und gebaut. Die Baugenehmigung für die Schule wurde im Rahmen eines Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan gemäß § 33 BauGB erteilt. Das Verfahren für die geplante Änderung wurde jedoch nie zu Ende geführt, so dass der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 106 Rechtskraft behielt. Die Festsetzungen sind dadurch im Bereich der Schule obsolet. Die öffentliche Straßenfläche an der Nordseite des Wendehammers an der Daimlerstraße wurde ebenfalls anders ausgebaut, als im Bebauungsplan Nr. 106 festgesetzt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 106 werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 135 innerhalb dieses Geltungsbereiches außer Kraft gesetzt.

#### **4. Städtebauliches Konzept**

Die vorhandene Schule wird in ihrem Bestand gesichert. Erweiterungsbedarf über die vorhandene Grundstücksfläche hinaus wird nicht gesehen, weil noch genügend Freiflächen auf dem Schulhof vorhanden sind. In dem südwestlichen Grundstücksteil der Schule existiert ein Spielplatz, der bereits seit Jahren der Öffentlichkeit auch außerhalb der Schulzeiten zum Spielen freigegeben ist. Der Spielplatz wird mit dieser Planung dauerhaft in seinem Bestand und für die öffentliche Nutzung gesichert. Der Spielplatz ist Teil des Schulgrundstückes und damit sowohl von der Kornstraße als auch von der Hans-Böckler-Straße erschlossen.

Im südlichen Teil des Plangebietes sollen dem örtlichen Bedarf entsprechend überwiegend Wohngebäude realisiert werden. Aufgrund der zentralen Lage in der Kernstadt wird eine zweigeschossige Bebauung mit relativ hoher Ausnutzbarkeit der Grundstücke angestrebt.

#### **5. Festsetzungen**

##### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Das städtische Schulgrundstück und der Spielplatz werden entsprechend der ausgeübten Nutzungen mit Festsetzungen als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ bzw. öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ gesichert. Der übrige Bereich wird in Anlehnung an die umgebenden Nutzungen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es wird damit die Möglichkeit geschaffen, dass entsprechend der vorhandenen Nachfrage überwiegend oder ausschließlich Wohnnutzung in dem Bereich realisiert werden kann. Die Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben und Tankstellen wird ausgeschlossen, weil das WA für eine Tankstellennutzung verkehrsmäßig ungünstig liegt und das Allgemeine Wohngebiet für eine gartenbauliche Nutzung zu klein und zu zentral gelegen ist. Für das Grundstück nördlich des Wendehammers an der Daimlerstraße wird die Festsetzung des Ursprungsplans „Allgemeines Wohngebiet“ beibehalten.

##### **5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Für das zulässige Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet werden die Festsetzungen in Anlehnung an die Inhalte des Bebauungsplans Nr. 106 und im Hinblick auf die zentrale Lage des Plangebietes getroffen: Für den bisher überwiegend unbebauten Teil beträgt die zulässige Grundflächenzahl 0,4, die zulässige Geschossflächenzahl wird auf 0,8 festgesetzt und es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Für das Grundstück nördlich des Wendehammers an der Daimlerstraße wird, wie im Ursprungsplan, eine eingeschossige Bebauung mit einer zulässigen Grundfläche von 0,4 festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird abweichend vom Ursprungsplan auf maximal 0,4 reduziert, weil nach der zurzeit geltenden Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) die Aufenthaltsräume in Dachgeschossen bei der Errechnung der Geschossflächenzahl nicht mehr mitgerechnet werden müssen. Ebenfalls abweichend vom Ursprungsplan wird hier die überbaubare Fläche nur durch Baugrenzen statt durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt, weil das mittlerweile auf der Fläche errichtete Wohngebäude nicht an die südlich festgesetzte Baulinie herangebaut worden ist.

Für die Gemeinbedarfsfläche sind in Anlehnung an den Bestand bis zu drei Vollgeschosse zulässig. Die zulässige Grundflächenzahl ist mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 1,0 festgesetzt. Die Erweiterung der Schule innerhalb der vorhandenen Grundstücksfläche ist damit noch möglich.

Für die Allgemeinen Wohngebiete gilt die offene Bauweise. Es sollen alle Bauformen möglich sein, daher wird auf eine weitere Detaillierung der zulässigen Bauweise verzichtet.

## **6. Verkehrserschließung**

### **6.1 Individualverkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt von der Kornstraße und der Daimlerstraße. Die Schule wird von der Hans-Böckler-Straße erschlossen. Die Anbindung an das regionale Verkehrsnetz erfolgt über die Landwehr.

### **6.2 ÖPNV**

Das Plangebiet ist mit der Buslinie 804 des Stadtverkehrs und der Regionallinie 440 an das öffentliche Personennahverkehrssystem angebunden. Die nächste Haltestelle „Über der Linde“ befindet sich an der Kornstraße in Höhe der Turnhalle.

### **6.3 Fuß- und Radverkehr**

Für Fußgänger und Radfahrer ist das Allgemeine Wohngebiet durch den Weg „Am Hütten-  
gleis“ im Norden und den Weg „An der Torfbahn“ im Süden an das vorhandene öffentliche Fuß- und Radwegenetz angebunden.

## **7. Technische Ver-/Entsorgung**

Die Leitungen und Anschlüsse zur technischen Versorgung sind in den öffentlichen Straßen vorhanden. Das Plangebiet liegt im Versorgungsbereich der Stadtwerke Neustadt a. Rbge. für Elektrizität, Gas und Wasser. Eine im nordwestlichen Bereich vorhandene Trafostation wird als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt. Der mit 1.600 l/min über 2 Stunden sicherzustellende Löschwasserbedarf kann aus dem vorhandenen Leitungsnetz bereitgestellt werden. Telefonleitungen werden von der Deutsche Telekom AG bereitgestellt.

Die Leitungen und Anschlüsse zur Abwasserentsorgung sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden. Das Plangebiet liegt für Schmutz- und Regenwasser im Entsorgungsbereich des Abwasserbehandlungsbetriebes Neustadt a. Rbge. Die Hausmüllentsorgung wird durch die Abfallentsorgungsgesellschaft mbH der Region Hannover geregelt.

## **8. Grünflächen, Kompensation**

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist für die Aufstellung dieses Bebauungsplans nicht anzuwenden, weil die Eingriffe bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 135 zulässig waren und mit dieser Planung keine neuen erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht werden.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht erforderlich.

## **9. Altlasten**

Kontaminationen des Bodens oder Grundwassers sind nicht bekannt. Im Laufe des Bauleitplanverfahrens wurden keine Hinweise auf Altlasten gegeben.

## 10. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	6.611,00 qm	24%
Gemeinbedarf Schule	19.870,00 qm	72%
Öffentlicher Spielplatz	766,00 qm	3%
Straßenverkehrsfläche	464,00	2%
<b>Summe Geltungsbereich</b>	<b>27.711,00 qm</b>	<b>100%</b>

## 11. Spielflächen

Für den Bereich des künftigen Bebauungsplans Nr. 135 werden gemäß Niedersächsischem Spielplatzgesetz 2 % der zulässigen Geschossfläche der Allgemeinen Wohngebiete als nutzbare Spielfläche erforderlich. Das Allgemeine Wohngebiet hat eine Fläche von 6.611 qm. Die zulässige Geschossfläche beträgt 4.973 qm. Die nutzbare Spielfläche muss für das Allgemeine Wohngebiet demnach ca. 100 qm umfassen.

Für den angrenzenden Bereich an der Daimlerstraße gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 106, der bereits 1964 rechtskräftig geworden ist. Das Niedersächsische Spielplatzgesetz ist aus dem Jahre 1973. Die Vorschriften aus diesem Gesetz wurden folglich bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 106 nicht erfüllt, so dass theoretisch ein Spielflächendefizit in dem Bereich um die Daimlerstraße herrscht. Faktisch ist der Spielplatz in der festgesetzten Größe schon vorhanden und wird durch die Festsetzung in seinem Bestand und in der öffentlichen Nutzbarkeit gesichert. Die Größe des festgesetzten Spielplatzes ist mit 766 qm so großzügig bemessen, dass sowohl der Nettospielflächenbedarf für das Bebauungsplangebiet Nr. 135 als auch der Bedarf für die Wohngebiete der rechtsgültigen Teilflächen des Bebauungsplans Nr. 106 um die Daimlerstraße gedeckt wird.

## 12. Kosten/Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Der Spielplatz wurde bereits hergerichtet und die öffentliche Erschließung sowie Ver- und Entsorgungsanlagen sind bereits vorhanden.

Die Flurstücke 184/103-184/106 und 184/108-184/113 werden durch diese Planung von einem Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt. Im Mischgebiet müssen zu jeweils 50 % Wohngebäude und gewerbliche Nutzungen realisiert werden. Aufgrund der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 135 wird demnach für 50 % der Flächenanteile eine zusätzliche Wohnbauentwicklung ermöglicht. Gerechnet auf den zusätzlich möglichen Wohnraum werden die anfallenden Infrastrukturfolgekosten über einen Städtebaulichen Vertrag von den Grundstückseigentümern übernommen.

Aufgrund der Planung entstehen der Stadt Neustadt a. Rbge. keine Kosten.

Ausgearbeitet:

Neustadt a. Rbge., den 06.09.2004

Team Stadtplanung

Im Auftrag

  
(Zerr)

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am **04.11.2004** als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 135 „Hans-Böckler-Schule“, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, vom 08.08.2003 bis einschließlich 08.09.2003 öffentlich ausgelegt.

Neustadt a. Rbge., den 08. November 2004

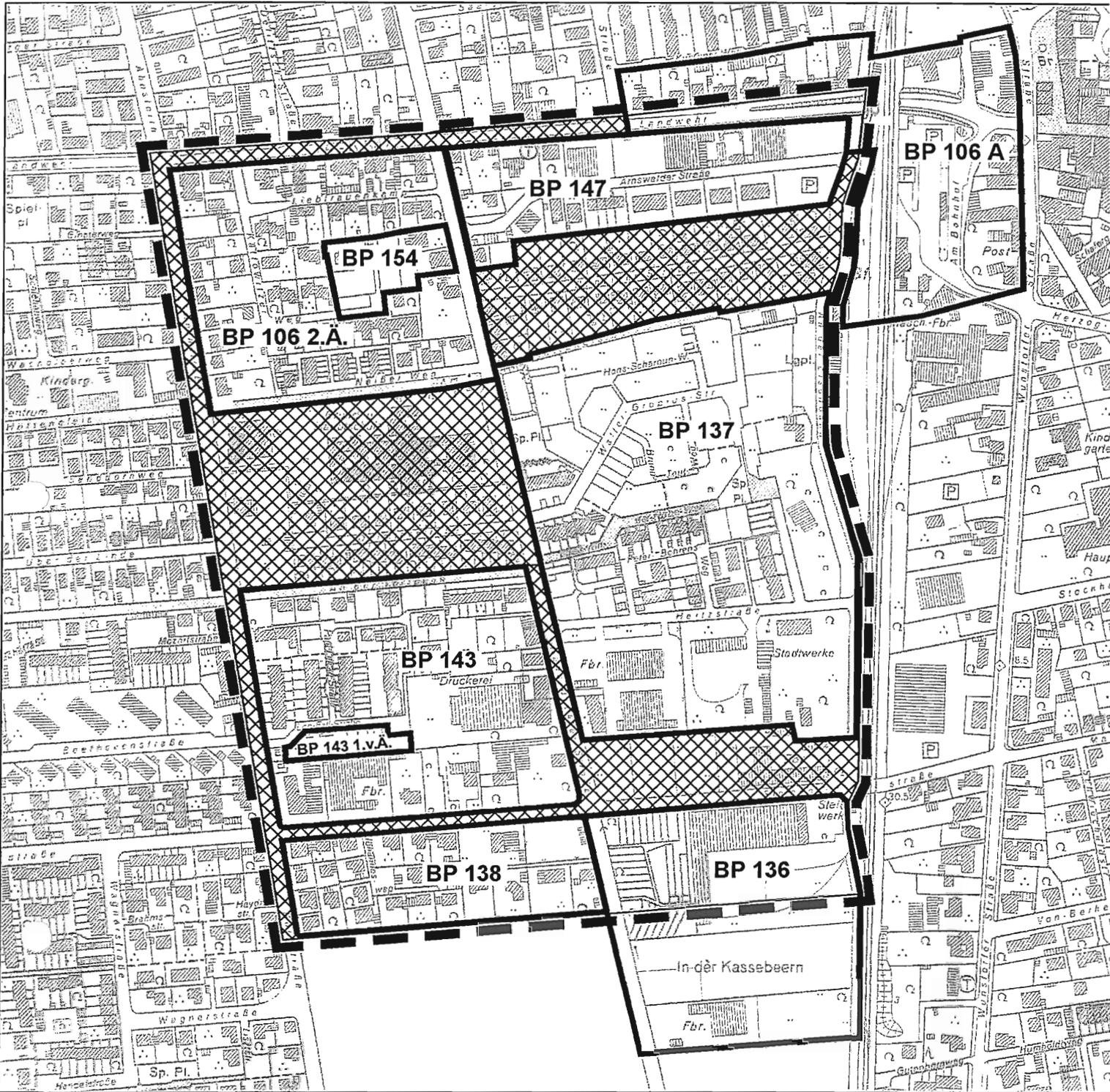
STADT NEUSTADT A. RBGE.

  
Uwe Sternbeck  
Bürgermeister

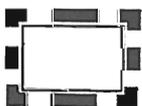


# Anhang 1

zur Begründung des Bebauungsplanes Nr.135, "Hans-Böckler-Schule", Stadt Neustadt a.Rbge., Kernstadt



## Rechtsverhältnisse im Gebiet des Bebauungsplanes 106 "Feldstraße" in der Kernstadt der Stadt Neustadt a. Rbge. M. 1 : 5000



Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 106



Geltungsbereich der den Bebauungsplan Nr. 106 überdeckenden Bebauungspläne



noch rechtswirksame Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 106

Planbearbeitung: Frau Zerr  
Planerstellung: Frau Herrmann 04.03.02

BP Nr. 106	R:14.07.64	BP Nr. 137	R: 11.03.82	BP Nr. 147	R: 23.12.86
BP Nr. 106 2.Änd.	R: 23.02.78	BP Nr. 138	R: 10.05.79	BP Nr. 154	R: 22.09.88
BP Nr. 106 A	R: 14.10.76	BP Nr. 143	R: 17.01.91	BP = Bebauungsplan	
BP Nr. 136	R: 05.02.81	BP Nr. 143 1.v. Ä.	R: 20.08.92	R = rechtskräftig	
				v.Ä. = vereinfachte Änderung	