

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 137 "Auf der Linde" der Stadt Neustadt  
a. Rbge. - Stadtteil Neustadt -

---

1. Anlaß der Planaufstellung

Der am 14.7.1964 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan Nr. 106 (früher Nr. 6) "Feldstraße" der Stadt Neustadt a. Rbge. beinhaltet den als Änderung vorgesehenen Bereich, der in Form eines selbständigen Bebauungsplanes Nr. 137 der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Neustadt, neu beplant werden soll.

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 106 weist zwischen dem Gelände der ehemaligen Wirtschaftsbahn im Norden und der "Siemensstraße" im Süden westlich der Straße "An der Eisenbahn" ein Industriegebiet aus. Im südlichen Bereich des Plangebietes sind bereits einige Gewerbebetriebe angesiedelt.

Nach dem Verbandsplan des Verbandes Großraum Hannover 1967 und dem Raumordnungsplan für den Regierungsbezirk Hannover (Entwurf Mai 1970) wurde die Stadt Neustadt a. Rbge. als ein zum Mittelzentrum zu entwickelndes Grundzentrum vorgesehen, und zwar als regionales Zentrum mit zentralen Einrichtungen und als Schwerpunkt regionaler Siedlungsentwicklung im äußeren Verbandsbereich des Großraumes Hannover.

Danach sollte insbesondere in unmittelbarer Nähe des Nahschnellverkehrs-Haltpunktes Neustadt verdichtete Wohnbebauung entstehen.

In den Jahren 1972 - 1974 wurde bauleitplanerisch eine Umnutzung des Industriegebietes in ein allgemeines Wohngebiet geplant mit einer GFZ von ca. 1,1 und mit einem kleinen Mischgebiet mit einer GFZ von 1,3. Die Bebauung war bis zu 14 Geschossen vorgesehen. Dieser Planung ist der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. verweigert worden, die Umnutzung wurde nicht realisiert. Um nicht in die Gefahr zu kommen, daß sich Industriebetriebe in dem betreffenden Gebiet ansiedeln würden, hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. am 26. Juni 1975 einen erneuten Aufstellungsbeschuß für ein allgemeines Wohngebiet in diesem Bereich gefaßt. Diese Planung wurde jedoch nicht weiter verfolgt, nachdem sich die Planung eines Mediterraneums im Jahre 1976 konkretisiert hatte. So wurde am 12.8.1976 ein erneuter Aufstellungs- und Auslegungsbeschuß für den Bebauungsplan Nr. 137 "Mediterraneum" gefaßt.

Als auch diese Planung sich nicht realisieren ließ, faßte der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. am 11.5.1978 den Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. 137 "Auf der Linde" mit dem Ziel, auf dieser Fläche ein verdichtetes innerstädtisches Wohngebiet zu entwickeln. Damit wurden die früheren Aufstellungsbeschlüsse aufgehoben.

## 2. Planungskonzeption

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe des Bundesbahnhaltepunktes Neustadt und des historischen Stadtkerns, in dessen Bereich sich alle Infrastruktureinrichtungen und Dienstleistungsangebote für die periodische Versorgung der Stadt Neustadt befinden. Der Bebauungsplan Nr. 137 der Stadt Neustadt a. Rbge. umfaßt damit eine der letzten verfügbaren innenstadtnahen Bauflächen, die aufgrund der hervorragenden Lage in hoher Verdichtung und Qualität bebaut werden soll.

Folgende Randbedingungen sind zu beachten:

- starke Störungen vom Bundesbahngelände im Osten
- geringe Störungen von den südlich gelegenen Gewerbebetrieben
- Zerschneidung des Plangebietes durch ehemalige Industriebahngleise
- innerstädtischer Verkehr im Bereich der Hauptschule Hans-Böckler-Straße
- locker bebautes Wohngebiet nördlich des Planbereiches

Diese Gegebenheiten sollen in den Bebauungsplanentwurf einfließen durch:

- eine riegelartige Bebauung und einen Lärmschutzwall im Bereich der Bundesbahn
- eine verdichtete Bebauung nördlich der Hertzstraße
- Ausbau der Gleistrassen zu Grünzügen für Fußgänger und Radfahrer, Verknüpfung dieser Verbindungen im Bereich des Bahnhofs
- langfristige Verkehrsberuhigung vor der Schule, kombinierte Nutzung des Spielplatzes für den Schulbereich und das Baugebiet
- Anpassung an die Geschossigkeit der Wohnsiedlung im nördl. Planbereich
- Planung einer Unterführung/Überführung im Bereich des Bahnhofs
- Planung von P + R-Plätzen im Bahnhofsbereich

### 3. Planungsverfahren

Von der Stadt Neustadt a. Rbge. wurde in Zusammenarbeit mit dem Großraum Hannover und dem Landkreis Hannover im Rahmen eines verwaltungsinternen Wettbewerbs ein Bebauungskonzept für das Planungsgebiet entwickelt, das die als Planungskonzeption angesprochenen Kriterien aufnahm. Für den städtebaulichen Entwurf und die Bearbeitung der Haustypen wurden von einem aus Grundstückseigentümern und Vertretern aus Rat und Verwaltung gebildeten Auswahl Ausschuß 5 Architekturbüros ausgewählt, die nachweislich Erfahrungen im verdichteten Flachbau bzw. bei der Planung von Stadthäusern hatten. Die aufgeförderten Architekturbüros sind:

1. Architekturbüro von Gerkan, Marg & Partner, Hamburg
2. Architekturbüro Planen und Bauen, Hamburg
3. Architekt Lassen, Hannover
4. Architekten Haack & Krüger, Hannover
5. Architekt Sühio, Neustadt.

Jedem Büro wurde ein Teilbereich des Plangebietes für den städtebaulichen Vorentwurf und den Entwurf der Haustypen mit dem Ziel übertragen, gestalterisch geschlossene Hauszeilen und Wohnbereiche zu erzielen.

Durch die frühzeitige Einbeziehung der Grundstückseigentümer und der Ratsherren ist es der Verwaltung der Stadt Neustadt a. Rbge. gelungen, diese Planungen bis zur Entwurfsphase in der gewünschten Qualität voranzubringen.

Darüber hinaus wurde eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung für Teile des Bebauungsplanbereiches beschlossen, durch die sichergestellt werden soll, daß das gesamte Baugebiet die individuelle Architektursprache der Architekten erkennen läßt und andererseits gemeinsame Gestaltungselemente für alle Planbereiche und für das Wohnumfeld gelten. Diese Gestaltungssatzung durchläuft das Aufstellungsverfahren parallel zum Bebauungsplan.

### 4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 137 "Auf der Linde" wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden durch die südlichen Grenzen der Parzellen 202/18, 104/17, 104/16, 104/15, 104/14, 104/13, 104/12, 104/11, 202/9, 202/8, 202/7, 202/20, 202/5, 202/4, 202/3 verlängert bis zum Schnittpunkt mit der östlichen Parzellengrenze der Straße "An der Eisenbahn" in der Flur 23 der Gemarkung Neustadt a. Rbge.

- Im Osten durch die östliche Grenze der Straße "An der Eisenbahn" in der Flur 23 der Gemarkung Neustadt.
- Im Süden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 218/22, 218/23, 218/24, 218/20 verlängert bis zum Schnittpunkt mit der östlichen Parzellengrenze der Straße "An der Eisenbahn" in der Flur 23 der Gemarkung Neustadt a. Rbge.
- Im Westen durch die östliche Grenze der Hans-Böckler-Straße

Im Norden und Süden bezieht sich die Beschreibung des Geltungsbereiches auf die angrenzenden Grundstücke, da sich bereits im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes die Parzellierung des Baugebietes durch Umlegung und Zusammenlegung von Grundstücken verändert hat.

#### 5. Topographie, Bodenverhältnisse, Grundwasser

Das Gelände ist als eben anzunehmen.

##### Aufbau des Baugrundes:

Die Sondierbohrungen zeigen einen humosen Oberboden in einer Schichtdicke von 0,30 m bis 0,80 m. Stellenweise ist dieser Mutterboden mit Torfresten und Schutt verzahnt, die als Auffüllung vorkommen. Unter dem humosen Oberboden folgen einige dm schluffiger Sand bzw. sandiger Schluff. Darunter liegen Sande in unterschiedlicher Kornzusammensetzung. Diese locker bis mitteldicht gelagerten Sande weisen eine Schichtdicke von ca. 3 m bis stellenweise mehr als 7 m auf. Die Sande werden abgelöst durch einen tonigen, bereichsweise auch sandigen Schluff (Beckenschluff). Die Schichtdicke dieses überwiegend weichen Schluffes schwankt zwischen wenigen Dezimetern und stellenweise auch mehreren Metern. Unter dem Schluff wurde in den tieferen Bohrungen teilweise wieder Sand erbohrt. Im westlichen Teil des Geländes steigt die Tonoberfläche bis auf ca. 3,50 m unter Geländeoberfläche an. Die Konsistenz des Tones kann nach den Beobachtungen beim Bohren als steif bis halbfest bezeichnet werden.

Das Grundwasser wurde zum Zeitpunkt der Geländeuntersuchungen (Sept. 1979) zwischen ca. 0,90 m und 2 m unter Geländeoberfläche angetroffen. Die unterschiedlichen Wasserstände sind teilweise auf die verschiedenen Ansatzhöhen der Bohrungen und teilweise auf den verschiedenen durchlässigen Untergrund zurückzuführen.

Im Bereich von Gräben und Kanälen war außerdem eine geringfügige Absenkung zu beobachten.

Zusammenfassend läßt sich feststellen, daß nach länger andauernden Niederschlägen (besonders im Frühjahr) mit einem höchsten Grundwasserstand von 0,85 m unter mittlerer Geländeoberfläche zu rechnen ist.

In vorhandenen Gräben und Senken kann lokal kurzzeitig noch ein höherer Wasserspiegel auftreten.

### Gründungsart:

Die geplanten Gebäude sollten eine Flachgründung auf bewehrten Streifenfundamenten erhalten. Bei Unterkellerung ist eine Wannengründung erforderlich; in diesem Fall sind bewehrte durchgehende Sohlplatten angebracht.

### 6. Bodenordnende Maßnahmen

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat mit Beschluß vom 8.3.1979 eine Umlegung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 137 angeordnet. Die Durchführung dieses Beschlusses obliegt dem von der Stadt gebildeten Umlegungsausschuß. Durch die Umlegung sollen die Grundstücke in der Weise neu geordnet werden, daß sie nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 137 der Stadt Neustadt a. Rbge. geeignet sind.

Mit der Bekanntmachung vom 15.5.1979 in der Leine-Zeitung wurde der Öffentlichkeit der Umlegungsbeschluß bekanntgegeben und mit der Einleitung des Umlegungsverfahrens begonnen.

### 7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. wurde am 9.10.1980 von der Bezirksregierung Hannover genehmigt und ist durch Veröffentlichung am 20.12.1980 in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung - Leine-Zeitung - wirksam geworden. Die Genehmigung wurde am 22.1.1981 außerdem im Amtsblatt für den Landkreis Hannover veröffentlicht.

Der Bebauungsplan Nr. 137 "Auf der Linde" ist gemäß § 8 Abs. 2 BBauG aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Nach § 16 NROG hat die untere Landesplanungsbehörde dem Träger der Bauleitplanung die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nach § 1 Abs. 4 in Form des landesplanerischen Rahmenprogrammes bekanntzugeben. Der Stadt Neustadt a. Rbge. wurde das landesplanerische Rahmenprogramm am 15.7.1979 durch den Verband Großraum Hannover (jetzt Zweckverband Großraum Hannover) bekanntgegeben. Der Bebauungsplan Nr. 137 fügt sich in dieses Rahmenprogramm ein und ist damit auch den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 1 Abs. 4 BBauG angepaßt.

### 8. Entwicklungsplanung

Für den Bereich der Kernstadt Neustadt liegt keine ausdrücklich beschlossene Entwicklungsplanung gemäß § 1 Abs. 5 BBauG vor.

## 9. Planentwurf

### 9.1 Berücksichtigung besonderer Planungsleitlinien

#### a) Belange des Umweltschutzes (§ 5 und 6 textliche Festsetzungen)

Von den östlich des Baugebietes befindlichen Eisenbahnanlagen der Deutschen Bundesbahn gehen Emissionen aus, die für den Bebauungsplanbereich soweit wie möglich vermindert werden sollen. Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat deshalb den Technischen Überwachungs-Verein Hannover e.V. mit der Erstellung eines Lärmschutz-Gutachtens beauftragt. Planerisch wurde im Bebauungsplan durch riegelartige Bauzeilen entlang der Eisenbahn mit zwingend dreigeschossiger Bebauung und durch die Errichtung eines 3,40 m hohen Lärmschutzwalles ein Immissionsschutz für das übrige Wohnbaugebiet vorgesehen.

Das Gutachten hat ergeben, daß trotz eines zu errichtenden Lärmschutzwalles der Planungsrichtpegel für allgemeines Wohngebiet in der Nachtzeit von 40 dB (A) gemäß der Vornorm zur DIN 18 005 mit ermittelten Werten von 52,5 - 65dB(A) überschritten wird. Auch unter Zugrundelegung einer ggf. tolerierbaren Überschreitung des Planungsrichtpegels um max. 10 dB (A) für Verkehrsgeräusche wird dieser Pegel von 50 dB(A) noch überschritten.

Auch durch eine Erhöhung des vorgesehenen Schallschutzbauwerkes von 3,40 m Höhe auf 5,00 m Höhe würde keine wesentliche Verminderung der Geräuschimmissionen zu erreichen sein.

Allerdings sind nach dem Runderlaß des Niedersächsischen Sozialministers vom 31.10.1980 (VV-BBauG 1980) die Planungsrichtpegel der Vornorm DIN 18 005 keine Höchst- oder Grenzwerte; wenn nach einer Abwägung aufgrund von § 1 Abs. 7 BBauG anderen Belangen der Vorzug zu geben ist, oder wenn dies nach den konkreten tatsächlichen Verhältnissen unvermeidbar ist, können die Planungsrichtpegel über- oder unterschritten werden.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 137 "Auf der Linde" stellt für die Stadt Neustadt a. Rbge. die wichtigste innenstadtnahe Baulandreserve dar. Dieser Bereich hat einen hohen Wohnwert durch die unmittelbare Anbindung an die Innenstadt mit der Fußgängerzone Marktstraße und den zentralen Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten.

Andererseits hat dieses verdichtete Wohnbaugebiet eine erhöhte Bedeutung für die Belebung der Innenstadt und somit für den Erhalt und die Entwicklung der Infrastruktureinrichtungen und des Handels- und Dienstleistungsangebots. Dazu hat das Baugebiet eine direkte Verbindung zum Haltepunkt für den Nahschnellverkehr und die Fernzugverbindungen der Deutschen Bundesbahn. Den zukünftigen Bewohnern dieses Gebietes werden in der Nähe ihres Wohnstandortes vielfältige Verbindungen in die Region angeboten, ein Vorteil, der bei der Entwicklung der Verkehrs- und Energiesituation an Bedeutung gewinnen kann.

Die Zuordnung von Siedlung und Schnellbahnhaltepunkt wird im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Hannover 1975 und im landesplanerischen Rahmenprogramm für die Stadt Neustadt a. Rbge. vom 19.7.1979 gefordert:

"Siedlungs- und Verkehrsplanung bilden eine Einheit. Grundlage der Siedlungs- und Verkehrsplanung soll ein leistungsfähiges Schnellbahnsystem sein. Siedlungsschwerpunkte sollen im Einzugsbereich von Schnellbahnen liegen".  
Aus diesem Grunde ist der Bereich auch im zeichnerischen Teil des RROP 1975 als Wohnsiedlung ausgewiesen.

Dieser Wohnbereich hat zusätzlich über <sup>er</sup>innstädtische Grünzüge, die im Bahnhofsbereich verknüpft werden, eine kurze fußläufige Anbindung zur offenen Landschaft und zu den umliegenden Erholungsgebieten.

Der hohe Wohnwert dieses Baugebietes wird nur durch die bundesbahnspezifischen Schallimmissionen gemindert.

In der Kernstadt Neustadt haben sich nach dem Kriege zahlreiche ungeschützten Wohngebiete entlang der Bundesbahntrasse entwickelt, ohne daß die Eisenbahnimmissionen etwa wie der Verkehrslärm als besonders störend empfunden würden.

Die Stadt hat mit der Errichtung des Lärmschutzwalles und der riegelartigen Gebäudeplanung entlang der Straße "An der Eisenbahn" die gegebenen Möglichkeiten des Lärmschutzes für das Baugebiet 137 angewandt.

Die zukünftigen Bewohner dieses Baugebietes werden vor dem Grundstückskauf ihre individuelle Entscheidung zu treffen haben, ob sie aufgrund des großen infrastrukturellen Angebotes bereit sind, die zeitweise Belästigung durch den Zugverkehr bzw. die Verpflichtung zu passivem Schallschutz an ihrem Wohngebäude - der meistens auch energiesparender Wärmeschutz ist - hinzunehmen.

Die passiven Schallschutzmaßnahmen ergeben sich für den einzelnen Bauantrag aus den ermittelten Schallbereichen in dem Schallschutzgutachten unter Berücksichtigung der bis zum Zeitpunkt des Bauantrages bereits errichteten Schutzmaßnahmen (Lärmschutzwall Gebäuderiegel).

Für die Beurteilung der Schutzmaßnahmen gelten z. Z. die ergänzenden Bestimmungen zur DIN 4109 "Richtlinie für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" - Fassung vom September 1979.

Der Lärmschutzwall ist Teil der Erschließung und wird zur Erreichung einer einheitlichen Gestaltung von der Stadt Neustadt a. Rbge. zeitlich im Rahmen der allgemeinen Erschließung erstellt. Eine Ausnahme von der sofortigen Fertigstellung des Lärmschutzwalles wird nur im Bereich des Flurstücks 207/11 ermöglicht. Das vorhandene Gebäude ist rechtmäßig errichtet worden und hat daher Bestandsschutz. Da kurzfristig nicht mit einem Verkauf bzw. Abbruch des Gebäudes zu rechnen ist, der Lärmschutzwall aber die bisherige Nutzung erheblich beeinträchtigen würde, soll die Lärmschutzwand bis zu diesem Zeitpunkt an das Gebäude herangeführt werden und somit Lärmschutzwirkung für die anschließenden Grundstücke erreicht werden.

#### b) Abwasserbeseitigung

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat im Februar 1979 der Planungsgemeinschaft Dr.-Ing. Wetzorke, Dr.-Ing. Stobbe den Auftrag erteilt, die hydraulische Leistungsfähigkeit der Schmutzwassersammler im Einzugsgebiet des Schmutzwasserpumpwerkes "Nienburger Straße" zu überprüfen. Die Untersuchung ergab eine starke Belastung der vorhandenen Schmutz- und Regenwassersammler.

Nach Vorlage der hydraulischen Untersuchung wurde die Planungsgemeinschaft gebeten, detailliert zu prüfen, ob ein Anschluß des Baugebietes 137 (Auf der Linde) unter den derzeitigen Verhältnissen empfohlen werden kann.

Die detaillierte hydraulische Untersuchung ergab eine starke Überlastung des Sammlersystems (derzeitige Anschlüsse plus B-Plan 137). Diese Überlastung beschränkt sich jedoch beinahe ganz auf den Hauptsammler Landwehr. Der Anschluß des B-Plangebietes 137 an das vorhandene Schmutzwassernetz zum Pumpwerk Nienburger Straße ist insofern bedenklich, als das ohnehin schon überlastete Netz noch eine zusätzliche Abwasserbelastung erhebt. Der Anschluß wird erst dann vorgenommen werden, wenn Entlastungsmaßnahmen erfolgt sind und dadurch eine spürbare Entlastung im Hauptsammler Landwehr erzielt wird. Mit der Maßnahme "Hauptsammler Landwehr" wird 1981 begonnen. Haushaltsmittel stehen dafür zur Verfügung.

Der Schmutzwassersammler in der Hans-Böckler-Straße reicht auch künftig aus.

Für die Ableitung des Regenwassers sieht die detaillierte hydraulische Untersuchung den Bau eines Regenwasserrückhaltebeckens im Bereich des Bebauungsplanes vor, um bei starkem Anfall von Regenwasser einen Rückstau in dem Regenwassersammler Hans-Böckler-Straße zu vermeiden. Das Regenwasserrückhaltebecken ist entsprechend der Berechnung des Ingenieurbüros im Bebauungsplan ausgewiesen worden.

## 9.2 Plandarstellungen

### a) Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch die Hertzstraße geteilt. Im Bereich südlich der Hertzstraße bestehen zwei Gewerbebetriebe, der Malerbetrieb Fritz Temps und die Stadtwerke Neustadt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 106 der Stadt Neustadt a. Rbge. ist dieser Bereich als Industriegebiet mit einer Ausnutzung von 0,7 GRZ und einer Baumassenzahl 6,0 festgesetzt. Im Einvernehmen mit den Betrieben wurde für diese Bereiche eine Abstufung zu einem Gewerbegebiet vorgenommen, um die geforderten Abstände zum geplanten allgemeinen Wohngebiet einhalten zu können. Mit einer Ausnutzung von 0,7 GRZ und 0,8 GFZ bei einer dreigeschossigen Bauweise wurden die Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe berücksichtigt.

Nördlich der Hertzstraße soll sich ein Mischgebiet entwickeln, dieses Baugebiet wird im Übergang zur nördlich anschließenden allgemeinen Wohnnutzung gegliedert.

Entlang der Hertzstraße wird ein Bereich ausgewiesen, in dem aufgrund der gegenüberliegenden gewerblichen Nutzung alle gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO im Mischgebiet zulässigen Nutzungen möglich sein sollen. Der nördlich hiervon liegende Bereich soll eingeschränkt werden, indem nur die gemäß § 6 (2) Ziffer 1,2 und 5 BauNVO bestimmten Vorhaben zulässig sind. Damit sind für diesen Bereich nur noch Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen. Begründet wird diese Nutzungseinschränkung mit dem Ziel, den Übergangsbereich zwischen dem uneingeschränkten Mischgebiet und dem Wohngebiet nicht durch zusätzlichen Verkehr und Immissionen zu belasten. Nördlich dieses Bereiches wurde entsprechend der vorgesehenen Nutzung und bezogen auf die umgebende Bebauung für das restliche Baugebiet ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Nördlich der Hertzstraße werden zwei unterschiedliche Bereiche bezogen auf das Maß der baulichen Nutzung ausgewiesen:

- Entlang der Straße "An der Eisenbahn" eine zwingende Dreigeschossigkeit mit einer GFZ von max. 1,0 als "Riegel" zwischen Bundesbahn und übrigen Wohngebiet.
- Im übrigen Bereich zur Erreichung einer hohen Verdichtung eine Geschoßflächenzahl von 0,8 bei max. zweigeschossiger Bebauung.

Im Gebiet WA10 soll aufgrund der hohen Verdichtung des Architektenentwurfs von der Möglichkeit des § 17 Abs. 5 BauNVO Gebrauch gemacht werden können, die Grundflächenzahl um 0,1 zu erhöhen, wenn die zulässige Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.

Durch das Wohngebiet WA14 ist das allgemeine Wohngebiet des gesamten Planbereiches gemäß § 1 (4) BauNVO gegliedert worden. Für diesen Bereich sind nur die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe gemäß § 4 Abs. 2 Ziff. 4 BauNVO zulässig (§ 4 textl. Festsetzungen).

Diese Gliederung bzw. die Errichtung eines Ladenbereiches an der Verknüpfungsstelle der Fuß- und Radwegverbindungen mit der Über- bzw. Unterführung der Gleisanlagen. Hier soll ein beschränkter Anteil des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes und für die aus westlichen Stadtbereichen kommenden Auspendler, die die Bundesbahn benutzen, befriedigt werden können.

Die abweichende Bauweise für die eingeschossigen überbaubaren Grundstücksflächen im Baugebiet WA11 (§ 2 textliche Festsetzungen) begründet sich durch die Planungsabsicht, in diesem Bereich Nebengebäude und Garagen zuzulassen ohne eine geschlossene Bebauung zu erreichen.

In den Bereichen, in denen die Hauszeilen durch schmale Schlupfwege oder Freiflächen unterbrochen sind, wurden für die angrenzenden Bauflächen Baulinien festgesetzt, um eine dem geplanten städtischen Charakter entsprechende "Gasse" durch die Bebauung zu erreichen.

Für die Bereiche WA1, WA2, WA3, WA4 und WA5 sind Terrassen- und Treppenanlagen vorgesehen. Diese baulichen Anlagen sollen die Baulinien bzw. Baugrenzen um das in § 3 der textlichen Festsetzungen genannte Maß überschreiten können. Es soll damit erreicht werden, daß die auf die Gebäudeentwürfe ausgerichtete Bauflucht nicht über eine vorgezogene überbaubare Fläche für eingeschossige Gebäude oder Gebäudeteile durchbrochen werden kann.

#### b) Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Baugebietes erfolgt über die "Hans-Böckler-Straße", die "Hertzstraße" und die Straße "An der Eisenbahn". Die Anbindung an die Haupteerschließungsstraßen der Kernstadt erfolgt im Norden über die "Landwehr" und im Osten über den BU "Siemensstraße/Wunstorfer Straße". Langfristig ist eine Anbindung über die verlängerte "Hertzstraße" an die geplante Süd-West-Umgehung Neustadt vorgesehen.

Die innere Erschließung erfolgt über die Planstraße A (Walter-Gropius-Straße). Von der Planstraße A sowie von der Hertzstraße gehen Wohnbereichsstraßen aus, die als verkehrsberuhigte Bereiche mit Fahrschwellen und ohne Bürgersteige ausgebildet werden sollen. Die Verbindungen zwischen den Wohnbereichsstraßen und den Grünverbindungen bzw. Erschließungsstraßen werden über befestigte Wohnwege sichergestellt. Im Bebauungsplan wurden die Wohnbereichsstraßen und Wohnwege als öffentliche Verkehrsflächen mit jeweiliger Rasterung als Hinweis kenntlich gemacht.

Im Bahnhofsbereich ist der Park + Ride-Parkplatz I für

ca. 47 PKW als Ergänzung für den bereits überfüllten P + R-Parkplatz auf der anderen Seite des Bahnhofs Neustadt am Bahnhofsvorplatz vorgesehen. Die dringende Erforderlichkeit wurde über ein Gutachten des Planungsbüros Obermeyer im Dezember 1979 ermittelt. Als Verbindung zum Empfangsgebäude des Bahnhofs und zu den Bahnsteigen ist mittelfristig der Bau einer Über- oder Unterführung der Bahngleise geplant. Nördlich des P + R-Platzes I ist dafür eine öffentliche Verkehrsfläche für einen Auf- oder Abgang für die geplante Baumaßnahme vorgesehen. Entlang der Straße "An der Eisenbahn" ist für den weiteren Bedarf an Parkplätzen der P + R-Platz II mit ca. 43 Einstellmöglichkeiten vorgesehen.

Öffentliche Parkflächen befinden sich entlang der Planstraße A (Walter-Gropius-Straße), Am Wendehammer der Wohnbereichsstraße 9 (Mies-von der Rohe-Weg) sowie im Bereich der anderen Wohnbereichsstraßen und entlang der Hans-Böckler-Straße.

### 9.3 Grünflächen

Im Norden und in der Mitte des Baugebietes sind Grünverbindungen für Fußgänger und Radfahrer geplant. Diese Grünzüge werden im wesentlichen auf den ehemaligen Industrie-gleisverbindungen gebaut.

Im Verlauf der Gleistrassen des ehemaligen Hüttenwerks und der Torfverwertung Menke sind bereits Rad- und Fußwege zur Erschließung der Baugebiete westlich der Bundesbahn und südlich der Landwehr ausgebaut worden. Die südliche Trasse stellt den ersten Teil des Rad- und Wanderweges von Neustadt nach Mardorf ans Steinhuder Meer dar. Diese Wegestrassen dienen gleichzeitig der fußläufigen Erschließung des geplanten Wohngebiets und werden im Bahnhofsbereich zusammengeführt.

Die einzelnen Wohnbereiche sind fußläufig mit diesen Grünzonen und untereinander verbunden, einzelne Gebäudegruppen werden fußläufig über diese Grünverbindungen erschlossen.

Neben den reinen Verbindungsfunktionen sollen die o.g. Grünzonen durch Platzerweiterungen und zusätzlichen Anpflanzungen auch Spiel- und Erholungsfunktionen für das Plangebiet übernehmen.

Auf den bestehenden Baumbestand wird weitestgehend Rücksicht genommen.

Der Kinderspielplatz I mit einer Fläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup> wurde an der Hans-Böckler-Straße angeordnet, um hiervon ausgehende Störungen aus den Wohnbereichen herauszuhalten und eine Nutzungsvielfalt zu erreichen.

Dieser Spielplatz soll für Kinder von 6 - 14 Jahren geeignet sein.

Eine Absicherung der Spielfläche gegenüber der Hans-Böckler-Straße wird im Rahmen der Grüngestaltung des Spielplatzes vorgenommen.

Für die Kinder von 0 - 6 Jahren wird ein Spielplatz II im Bereich der mittleren Grünverbindung vorgesehen.

Im Bereich der Wohnbereichsstraße 2 ist eine kleine Grünanlage vorgesehen, die als gebietsbezogener Treffpunkt gestaltet werden soll.

Auf dem Grundstück 207/11 wurde ein bestehender Obstgarten mit Einverständnis des Grundstückseigentümers als private Grünfläche festgesetzt, um ihn langfristig zu erhalten und damit die anschließende öffentliche Grünfläche an der Wohnbereichsstraße 8 optisch zu vergrößern.

Für die Grünflächen im Baugebiet, auf denen erhaltenswerte Bäume, Baumgruppen oder Sträucher stehen, wurde eine Festsetzung zur Erhaltung dieser Pflanzen vorgenommen. Diese Grünflächen bilden das "Grüne Rückgrat" des Baugebietes bis die Neuanpflanzungen nachgewachsen sind, und sie markieren den Wegeverlauf der mittleren Grünverbindung.

Entlang der Erschließungsstraßen bzw. Teilen der Wohnbereichsstraßen wurden Flächen zum Anpflanzen von Einzelbäumen gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BBauG festgesetzt, um eine durchgängige Gestaltung der Hauptstraßenräume zu erreichen. Flächen zum Anpflanzen von Einzelbäumen werden nur auf öffentlichen Flächen festgesetzt. (§ 9 textl. Festsetzungen).

#### 10. Technische Versorgung

Der Anschluß des Baugebietes "Auf der Linde" an die bestehenden Versorgungseinrichtungen für Wasser, Elektrizität, Gas und Telefon ist möglich und vorgesehen. Für die Stadtwerke Neustadt wurde im Bebauungsplan eine Fläche für eine Umformerstation vorgesehen. Die Versorgung des Gebietes mit Fernsehen und Hörfunk wird über das örtliche Breitbandnetz der Deutschen Bundespost sichergestellt.

Südlich der Hertz-Straße verläuft eine Gasfernleitung der Ruhrgas A. G.

Innerhalb des Schutzbereichs der Gasfernleitung sind nicht zulässig:

- die Errichtung von Gebäuden aller Art, sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Gasfernleitungen,
- Niveauveränderungen,
- die Einleitung aggressiver Abwässer,
- sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen.

10 a) Abwägungsvorgang nach der Offenlegung gemäß § 2 a (6) BBauG und dem Verfahren gemäß § 2 a (7) BBauG

Im Verfahren der Offenlegung gemäß § 2 a (6) BBauG wurde von der Pipeline Engineering GmbH auf die bestehende Gasfernleitung südlich der Hertz-Straße hingewiesen. Die Gemeinde hielt es für erforderlich, diese Leitungstrasse samt Schutzbereich im Bebauungsplan nachrichtlich darzustellen und die Baufläche des überlagerten Gewerbegebietes bis an die Begrenzung des Schutzbereiches südlich zu verschieben, um klare Aussagen zur Nutzung des betreffenden Grundstücksstreifens zu treffen. Für diese Änderung wurde ein Verfahren gemäß § 2 a (7) BBauG durchgeführt.

Ein Bürger wandte sich gegen die Führung des Verbindungsweges nördlich des Baugebietes WA 16, weil hierdurch für ihn Erschließungskosten und die Verpflichtung zur Straßenreinigung entstünden. Die Gemeinde wies die Frage der Erschließungskosten und der Straßenreinigungspflicht als nicht zum Gegenstand des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes gehörend zurück und stellte fest, daß der Fußweg die einzige Querverbindung zwischen der Straße "Ander Eisenbahn" und dem Baugebiet "Auf der Linde" darstelle und zur fußläufigen Erschließung dieses Gebietes städtebaulich erforderlich sei. Der Weg sei an dieser Stelle sinnvoll, weil zur Erreichung der direkten Verbindung zum Parkplatz die städtebaulich gewünschte, geschlossene, riegelartige dreigeschossige Bebauung hier durch das vorhandene Gebäude bereits unterbrochen werde. Die hierdurch entstehende Lücke wurde im Lärmschutzgutachten berücksichtigt.

Eine große Anzahl Anlieger der Danziger Straße wandte sich gegen die Ausweisung und die Lage der beiden Spielplätze im Baugebiet, weil sie befürchteten, zu den Erschließungskosten herangezogen zu werden. Die Einwanderheber wurden darauf hingewiesen, daß der Standort des Spielplatzes an der Hans-Böckler-Straße aus dem Spielplatzbedarfsplan, einem Beiplan zum genehmigten Flächennutzungsplan, entwickelt wurde und daß sich die Größe der Spielflächen an den Mindestanforderungen des Niedersächsischen Gesetzes über Kinderspielplätze vom 6. 12. 1973 orientiere. Vier Anlieger der Danziger Straße wollten ihre Grundstücke in südlicher Richtung auf Kosten der öffentlichen Grünfläche mit der Begründung ausdehnen, die öffentliche Grünverbindung sei auch an anderer Stelle eingeengt. Die Gemeinde sah keine Veranlassung, die sich aus dem städtebaulichen Entwurf und den bestehenden Grundstücksgrenzen ergebende Breite der Grünverbindung zu verändern. Die angesprochene Grünverbindung werde von einer großen Öffentlichkeit als Fuß- und Radweg von den westlichen Wohngebieten zum Bahnhof benutzt werden, so daß alle Möglichkeiten einer Gestaltung dieses Bereiches wahrgenommen werden sollen und die Einzelinteressen der Anlieger zurückstehen müßten.

Der Gemeinnützige Bauverein Neustadt regte an, zwei weitere Lärmschutzgutachten anzufordern, wobei insbesondere gesundheitliche Schädigungen angesprochen werden sollten, um die späteren Bewohner des Baugebietes auf mögliche Gefahren aufmerksam machen zu können.

Das Lärmschutzgutachten des TÜV Hannover hat ergeben, daß trotz eines zu errichtenden Lärmschutzwalles der Planungsrichtpegel für allgemeines Wohngebiet in der Nachtzeit von 40 dB(A) gemäß der Vornorm zur DIN 18 005 mit ermittelten Werten von 52,5 - 65 dB(A) überschritten wird. Auch unter Zugrundelegung einer ggf. tolerierbaren Überschreitung des Planungsrichtpegels um max. 10 dB(A) für Verkehrsgeräusche wird dieser Pegel von 50 dB(A) noch überschritten.

Auch durch eine Erhöhung des vorgesehenen Schallschutzbauwerkes von 3,40 m Höhe auf 5,00 m Höhe würde keine wesentliche Verminderung der Geräuschmissionen mehr zu erreichen sein.

Da in diesem Falle ein speziell für den Lärmschutz entwickeltes Computer-Rechenprogramm angewendet wurde, ist nicht zu erwarten, daß durch weitere Gutachten wesentlich andere Ergebnisse erzielt werden. Die Überschreitung des Planungsrichtpegels muß in diesem Bereich durch passive Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden.

Die passiven Schallschutzmaßnahmen ergeben sich für den einzelnen Bauantrag aus den ermittelten Schallbereichen in dem Schallschutzgutachten unter Berücksichtigung der bis zum Zeitpunkt des Bauantrages bereits errichteten Schutzmaßnahmen (Lärmschutzwall, Gebäuderiegel).

Die Außenbauteile der Aufenthaltsräume dürfen die in den - zur Zeit geltenden - ergänzenden Bestimmungen zur DIN 4109 "Richtlinie für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" - Fassung vom September 1979 angegebenen Schalldämmwerte nicht unterschreiten. Dies gilt auch für fest installierte Lüftungseinrichtungen. In diesen Bestimmungen ist die Gefahr gesundheitlicher Schädigungen berücksichtigt.

Der Gemeinnützige Bauverein zog die Forderung nach weiteren Gutachten zurück, nachdem seinen Vertretern das vorhandene Gutachten nochmals erläutert wurde.

Weitere Einwendungen kamen wegen der Festlegung von Zufahrten zu den Garagen an der Walter-Gropius-Straße. Die Einwanderheber fühlten sich in ihrer Planungsfreiheit eingeschränkt. Die Gemeinde stellte fest, daß die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen nach den Vorentwürfen der am Aufstellungsverfahren beteiligten Architekten festgelegt worden sind. Es sei erklärtes städtebauliches Ziel, die Grünstreifen als Fläche zum Anpflanzen von Einzelbäumen nicht durch zusätzliche Überfahrmöglichkeiten zu zerstückeln, sondern zusammenhängende Flächen zum Anpflanzen großkroniger Bäume zur Gestaltung eines Alleecharakters zu schaffen. Da die "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" flächig und verbindlich darzustellen sei, wurden auch die - allerdings breit bemessenen - Zufahrten verbindlich festgesetzt. Es sei den Architekten zuzumuten, den Bauentwurf den Festsetzungen des Bebauungsplanes anzupassen. Im Verfahren gemäß § 2 a (7) BBauG wurden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.

11. Städtebauliche Flächenbilanz

Fläche des Bebauungsplanbereichs ca. 102.668 m<sup>2</sup>

1. Allgemeine Wohngebiete insgesamt ca. 36.541 m<sup>2</sup>

	GFZ	Brutto- Geschoß- Fläche	
WA <sub>1</sub> = ca.	3.102 m <sup>2</sup>	0,8	2.482 m <sup>2</sup>
WA <sub>2</sub> = "	3.125 m <sup>2</sup>	0,8	2.500 m <sup>2</sup>
WA <sub>3</sub> = "	1.167 m <sup>2</sup>	0,8	934 m <sup>2</sup>
WA <sub>4</sub> = "	2.011 m <sup>2</sup>	0,8	1.609 m <sup>2</sup>
WA <sub>5</sub> = "	1.820 m <sup>2</sup>	0,8	1.456 m <sup>2</sup>
WA <sub>6</sub> = "	1.764 m <sup>2</sup>	0,8	1.411 m <sup>2</sup>
WA <sub>7</sub> = "	1.986 m <sup>2</sup>	0,8	1.589 m <sup>2</sup>
WA <sub>8</sub> = "	1.917 m <sup>2</sup>	0,8	1.534 m <sup>2</sup>
WA <sub>9</sub> = "	974 m <sup>2</sup>	0,8	759 m <sup>2</sup>
WA <sub>10</sub> = "	1.313 m <sup>2</sup>	0,8	1.050 m <sup>2</sup>
WA <sub>11</sub> = "	1.523 m <sup>2</sup>	0,8	1.284 m <sup>2</sup>
WA <sub>12</sub> = "	1.243 m <sup>2</sup>	0,8	994 m <sup>2</sup>
WA <sub>13</sub> = "	2.053 m <sup>2</sup>	0,8	1.642 m <sup>2</sup>
WA <sub>14</sub> = "	757 m <sup>2</sup>	0,5	379 m <sup>2</sup>
WA <sub>15</sub> = "	3.617 m <sup>2</sup>	1,0	3.617 m <sup>2</sup>
WA <sub>16</sub> = "	3.873 m <sup>2</sup>	1,0	3.873 m <sup>2</sup>
WA <sub>17</sub> = "	2.519 m <sup>2</sup>	0,8	2.015 m <sup>2</sup>
WA <sub>18</sub> = "	1.777 m <sup>2</sup>	0,8	1.422 m <sup>2</sup>
			<u>30.580 m<sup>2</sup></u>

2. Mischgebiete insgesamt ca. 12.781 m<sup>2</sup>

MI <sub>1</sub> = ca.	2.519 m <sup>2</sup>	0,8	2.015 m <sup>2</sup>
MI <sub>e1</sub> = "	1.077 m <sup>2</sup>	0,8	862 m <sup>2</sup>
MI <sub>2</sub> = "	1.635 m <sup>2</sup>	0,8	1.303 m <sup>2</sup>
MI <sub>e2</sub> = "	1.338 m <sup>2</sup>	0,8	1.070 m <sup>2</sup>
MI <sub>3</sub> = "	911 m <sup>2</sup>	0,8	729 m <sup>2</sup>
MI <sub>e3</sub> = "	840 m <sup>2</sup>	0,8	672 m <sup>2</sup>
MI <sub>4</sub> = "	825 m <sup>2</sup>	0,8	660 m <sup>2</sup>
MI <sub>e4</sub> = "	1.168 m <sup>2</sup>	0,8	934 m <sup>2</sup>
MI <sub>5</sub> = "	1.080 m <sup>2</sup>	1,0	1.080 m <sup>2</sup>
MI <sub>e5</sub> = "	1.388 m <sup>2</sup>	1,0	1.388 m <sup>2</sup>
			<u>12.781 m<sup>2</sup></u>

3. Gewerbegebiete insgesamt ca. 25.300 m<sup>2</sup>

Malereibetrieb Temps ca. 9.653 m<sup>2</sup>

Stadtwerke ca. 15.647 m<sup>2</sup>

4.	Öffentliche Grünflächen insgesamt		ca. 7715 qm
4.1	Kinderspielplatz I = ca.	1 204 qm	
4.2	Kinderspielplatz II = ca.	380 qm	
4.3	Regenwasserrückhalte- becken ca.	1 400 qm	
4.4	Grünflächen mit Erhaltungsgebot ca.	288 qm	
4.5	Grünverbindungen ca.	3 246 qm	
4.6	Grünanlage ca.	432 qm	
4.7	Bepflanzung Lärmschutzwall ca.	765 qm	

5. Öffentliche Verkehrsflächen  
insgesamt ca. 19.981 qm

5.1	Vorhandene Straßen		
	"Hertzstraße" = ca.	2 470 qm	
	"An der Eisenbahn" = ca.	3 331 qm	

5.2	Geplante Erschließungs- straßen		
	Planstraße A = ca.	3 087 qm	

5.3	Geplante Wohnbereichs- straßen	6 428 qm	
-----	-----------------------------------	----------	--

WB <sub>1</sub>	= ca.	74 qm	
WB <sub>2</sub>	= "	1 350 "	
WB <sub>3</sub>	= "	342 "	
WB <sub>4</sub>	= "	468 "	
WB <sub>5</sub>	= "	632 "	
WB <sub>6</sub>	= "	300 "	
WB <sub>7</sub>	= "	549 "	
WB <sub>8</sub>	= "	460 "	
WB <sub>9</sub>	= "	1 253 "	

5.4 Geplante Wohnwege insgesamt = 1941

WW <sub>1</sub>	=	entfällt	
WW <sub>2</sub>	=	"	103 "
WW <sub>3</sub>	=	"	38 "
WW <sub>4</sub>	=	"	138 "
WW <sub>5</sub>	=	"	38 "
WW <sub>6</sub>	=	"	120 "
WW <sub>7</sub>	=	"	141 "
WW <sub>8</sub>	=	"	99 "
WW <sub>9</sub>	=	"	705 "
WW <sub>10</sub>	=	"	72 "
WW <sub>11</sub>	=	"	55 "
WW <sub>12</sub>	=	"	66 "
WW <sub>13</sub>	=	"	186 "
WW <sub>14</sub>	=	"	180 "

5.5 Fläche für Auf- oder Abgang  
Brücke bzw. Unterführung ca. 320 qm

5.6 Park + Ride-Plätze

P + RI (47 Plätze) = ca. 1 600 qm

P + R II (43 Plätze) = ca. 804 qm

6.0 Private Grünflächen ca. 350 qm

12. Kosten für die Gemeinde

Der Umfang und die Verteilung der Erschließungskosten richten sich nach der gemeindlichen Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen gemäß §§ 132 und 133 (3) des Bundesbaugesetzes.

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen folgende Kosten gemäß §§ 127 und 128 BBauG getrennt nach

- a) Grunderwerb
- b) Freilegung
- c) Ausbau

Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen und die damit verbundene Kostenaufteilung (§ 127 ff):

Art der Erschließungsanlage	Fläche ca. m <sup>2</sup> bzw. lfdm	Preis ca. je m <sup>2</sup> bzw. lfdm	100 % der ca. Kosten	90 % umzulegende Kosten	10 % (Gemeindeanteil)
1. Die öffentlichen, zum Ausbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze					
a) Kostenlose Zuteilung aus der Umlegung	-	-	-	-	-
b)	-	-	-	-	-
c) Erschließungsstraße A	3 087	125,--	386.000	347.000	39.000
Wohnbereichsstraßen	6 428	127,--	816.000	734.000	82.000
Wohnwege	1 941	127,--	246.000	222.000	24.000
2. Sammelstraßen nach § 127 (2) Ziff. 2	-	-	-	-	-
3. Parkflächen und Grünanlagen					
a) Park + Ride 1					
a) Zuteilung durch Umlegung	1 600	70,--	112.000	-	-
b) entfällt	-	-	-	-	-
c) Ausbau durch Zweckverband Großraum Hannover					

<b>3.2 Park + Ride II</b>						
a)	800	100,--	80.000	-	-	-
b) entfällt	-	-	-	-	-	-
c) Ausbau durch Zweckverband Großraum Hannover	-	-	-	-	-	-
<b>3.3 Fläche für Auf- oder Abgang Brücke bzw. Unterführung</b>						
a)	320	120,--	39.000	-	-	-
b) entfällt	-	-	-	-	-	-
c)	320	10,--	3.500	-	-	-
<b>3.4 Nördliche Grünverbindung</b>						
a) Kostenlose Zuteilung durch Umlegung	-	-	-	-	-	-
b) entfällt	-	-	-	-	-	-
c)	1 260	50,--	63.000	nicht umlagefähig		
<b>3.5 Mittlere Grünverbindung</b>						
a) Kostenlose Zuteilung durch Umlegung	-	-	-	-	-	-
b) entfällt	-	-	-	-	-	-
c)	1 986	50,--	100.000	50 % 50.000	50 % 50.000	
<b>3.6 Grünanlage WB-Str. 2</b>						
a) Kostenlose Zuteilung durch Umlegung	-	-	-	-	-	-
b) entfällt	-	-	-	-	-	-
c)	432	50,--	22.000	20.000		2.000
<b>3.7 Bepflanzung Lärmschutzwall</b>						
a) entfällt	-	-	-	-	-	-
b) entfällt	-	-	-	-	-	-
c)	900	50,--	45.000	entw. 1.40.500 (L-S-Gutachten abwarten)		
<b>3.8 Bäume im Straßenraum</b>						
a) entfällt	-	-	-	-	-	-
b) entfällt	-	-	-	-	-	-
c)	120 Stck.	500,--	60.000	54.000		6.000

4. Kinderspielplätze und deren Einrichtungen					
a) Kostenlose Zuteilung durch Umlegung	-	-	-	-	-
b) entfällt	-	-	-	-	-
c) Spielplatz I	1 204	185,--	223.000	100.000	123.000
Spielplatz II	380	185,--	71.000	64.000	7.000
5. Anlagen zum Schutze von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen Lärmschutzwall					
a)	850 m <sup>2</sup>	100,--	85.000	76.500	8.500
b) entfällt	-	-	-	-	-
c)	260 lfdm	900,--	234.000	211.000	23.000
6. Regenwasserableitung					
6.1 Regenwasserkanal					
a) entfällt	-	-	-	-	-
b) entfällt	-	-	-	-	-
c)	1 500 lfdm	280,--	420.000	270.000*	150.000*
6.2 Regenwasserrückhaltebecken					
a) Kostenlose Zuteilung im Umlegungsverfahren	-	-	-	-	-
b) entfällt	-	-	-	-	-
c)	-	-	ca. 200.000	nicht umlagefähig	
7. Beleuchtung					
a) entfällt	-	-	-	-	-
b) entfällt	-	-	-	-	-
c)	1 950 lfdm	60,--	117.000	105.000	12.000
8. Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen (§ 128 (1) 3 BBauG)	-	-	-	-	-

9. Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung

Gesamtkosten:

3.322.500,--

Anteil der Gemeinde

531.500,--

zuzüglich der nicht umlegbaren Kosten

497.500,--

1.029.000,--

Bemerkung:

Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge vom 7. 10. 1974 und dem 1. Nachtrag vom 11. 5. 1978.

\*Von den Kosten der Regenwasserkanalisation sind nur 50 % umlagefähig zuzüglich der zu erhebenden Kanalbaubeiträge von 70.000,-- DM.

Aufgestellt:

Neustadt a. Rbge., den 5. 3. 1981

STADTPLANUNGSAMT

(Schlupp)

**ARBEITSUNTERLAGE**  
 neue offene Ausweisung gem. Verfügung vom 14. 10. 81 Flz.: 00-01-72-11/10-23-137  
 Verfahrensstand  
 Stadt Neustadt a. Rbge., Amt 61, den 19. 4. 82

aufgelegt am: 19. 4. 82  
abgeschlossen: 1. 6. 82 Di

Diese Begründung hat an der Beschlussfassung zum Bebauungsplan Nr. 137 "Auf der Linde" in der Sitzung des Rates der Stadt Neustadt a. Rbge. am 2. Juli 1981 teilgenommen.

Stadt Neustadt a. Rbge.  
-Stadtplanungsamt-  
Theresenstraße 4 1. Fl.  
3057 NEUSTADT a. Rbge.

Dinter

Bürgermeister

Stadtdirektor



**GENEHMIGT**  
 gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes  
 Hannover, den 14. 10. 1981  
 LANDKREIS HANNOVER  
 DER OBERKREISDIREKTOR  
 in Auftrage:  
 (Lehmberg)