

B e g r ü n d u n g

Bebauungsplan Nr. 140 "Allensteiner Weg",  
Neustadt a. Rbge./Kernstadt

---

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Stadtgebiet der Kernstadt Neustadt a. Rbge. Es wird begrenzt im Norden durch den Allensteiner Weg, im Osten durch die Nienburger Straße, im Süden durch die Seidenberger Straße und im Westen durch die Königsberger Straße.

2. Erforderlichkeit, Ziel und Zweck der Planung

Für den Bereich des Plangebietes ist zur Zeit noch der Bebauungsplan Nr. 112 "Nienburger Straße" rechtsverbindlich. Dieser Bebauungsplan wurde im Jahr 1974 aufgestellt. Entsprechend der damals üblichen Planungspraxis, wurden insbesondere die überbaubaren Grundstücksflächen sehr eng festgelegt. Teilweise wurden die bereits bestehenden Häuser lediglich mit überbaubaren Grundstücksflächen versehen. Das hat zur Folge, daß in großen Teilen heute selbst geringfügige Erweiterungen des Bestandes kaum oder nur im Wege der Befreiung möglich sind. Dies gilt teilweise schon für geringfügige Anbauten, wie Wohnzimmererweiterungen, Wintergärten, Terrassenüberdachungen etc. Aus diesem Grund sind in dem vorliegenden Plan, die überbaubaren Grundstücksflächen sehr großzügig zusammengefaßt worden. Gleichzeitig wird hiermit jedoch nicht das Prinzip einer städtebaulichen Ordnung aufgegeben, auch wenn es in Teilbereichen nunmehr ermöglicht wird, eine rückwärtige Bebauung durchzuführen.

Im Bebauungsplan Nr. 112 sind nördlich der Seidenberger Straße öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, die dazu dienen, die rückwärtigen Bauflächen zu erschließen. Aus heutiger Sicht ist diese Erschließungsform nicht notwendig, da diese Grundstücke auch privatrechtlich bzw. im Wege einer Baulast erschlossen werden könnten. Die Aufhebung dieser öffentlichen Verkehrsflächen ist ebenfalls Ziel der Planung.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. ist im Bebauungsplangebiet Eigentümerin der rückwärtigen Flächen des Baugrundstückes Nienburger Straße 25. Im Zusammenhang mit Grunderwerbsverhandlungen des nördlich gelegenen Grundstückseigentümers, wurde von diesem ein Teilstück erworben. Hieraus ergibt sich die Möglichkeit, vom Allensteiner Weg nach Osten zur Nienburger Straße eine öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen, um eine durchgängige fußläufige Verbindung zu erhalten. Aus diesem Grund wurde eine öffentliche Verkehrsfläche in einer Breite von 3 m festgesetzt, die gleichzeitig auch der Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile dienen soll. Die Durchlässigkeit für Kraftfahrzeugverkehr zum Allensteiner Weg wird nicht eröffnet.

### 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Planbereich sowohl als Misch- bzw. als Wohnbaufläche dar. Diese im Flächennutzungsplan dargestellte beabsichtigte Art der Bodennutzung wird in den Bebauungsplan exakt übernommen.

### 4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen Nutzung und dem Gebietscharakter wird der überwiegende Teil des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Lediglich im Bereich der Nienburger Straße wird ein Mischgebiet festgesetzt. Dies findet seine Begründung darin, daß an der Nienburger Straße auch Nutzungen zulässig sein sollen, die möglicherweise verkehrsintensiv sind.

In Anlehnung an den vorhandenen Geschößwohnungsbau sind im allgemeinen Wohngebiet südlich des Allensteiner Weges maximal 3 Vollgeschosse zulässig. Ansonsten orientiert sich die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse am Bestand bzw. am alten Bebauungsplan Nr. 112.

Die Ausnutzungsziffern der allgemeinen Wohngebiete wurden nicht verändert. Diese sind insbesondere an der Seidenberger Straße bereits im höchstzulässigen Maß festgesetzt. In Anlehnung hieran wird auch das Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet festgesetzt. Gegenüber dem alten Bebauungsplan Nr. 112 erfolgt hier eine Höhersetzung der GRZ um 0,1 bzw. der GFZ um 0,2. Im Hinblick auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden ist diese Festsetzung gerechtfertigt.

### 5. Verkehrserschließung

Die Erschließung des im wesentlichen bestehenden Gebietes erfolgt über die vorhandenen, ausgebauten öffentlichen Verkehrswege. Zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen zur Erschließung einzelner Grundstücke sind nicht notwendig.

Lediglich die im rückwärtigen Grundstücksteil des Bereiches Nienburger Straße 25 gelegenen Flächen sollen über die dort mit einer Breite von 3 m festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche erschlossen werden. Ansonsten dient diese Verkehrsfläche ausschließlich der fußläufigen Verbindung zwischen Königsberger Straße und Nienburger Straße.

Im Gegensatz zum Bebauungsplan Nr. 112 wird auf eine Festsetzung öffentlicher Parkflächen im Straßenraum verzichtet. Die Festlegung dieser Flächen wird einem späteren Ausbauplan vorbehalten.

### 6. Kinderspielplatzbedarf

Der Bebauungsplan Nr. 112 "Nienburger Straße" ist seit dem 06.02.74 rechtsverbindlich. In diesem Bebauungsplan wurden keinerlei Kinderspielplatzflächen festgesetzt. Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplan Nr. 140 sind jedoch die Vorgaben des Nds. Gesetzes über Spielplätze (NSpPG) zu beachten.

Gemäß diesen Bestimmungen wäre ein Kinderspielplatz in einer Größe von mindestens 450 qm festzusetzen. In Anbetracht der Größe des Bebauungsplangebietes, der bereits fast vollständig vorhandenen Bebauung und der räumlichen Nähe von einer Vielzahl von Kinderspielplätzen in den Bebauungsplangebieten Nr. 150 "Ahnsförth", 152 A und B "Königsberger Straße-Nord/Süd" und dem Bebauungsplangebiet Nr. 110/4. Änderung "Am Kuhlager/Kleiner Tösel" wird die Ausweisung eines weiteren Spielplatzes für nicht erforderlich gehalten. Insgesamt sind in den genannten Bebauungsplangebieten 4.290 qm Spielplatzfläche ausgewiesen; dem gegenüber steht ein errechneter Bedarf von ca. 2.140 qm. In den Bebauungsplangebieten sind somit doppelt so viel Kinderspielplatzflächen ausgewiesen, wie vom Gesetz gefordert. Darüber hinaus sind diese Spielplätze in den Baugebieten selbst durch Grunzüge verbunden, so daß diese gefahrlos auf einem Weg von 400 m erreicht werden können. Zudem sind die meisten Straßen in den genannten Gebieten verkehrsberuhigt ausgebaut. Aus dem Bebauungsplangebiet Allensteiner Weg heraus ist es ebenfalls möglich, den Kinderspielplatz im Bebauungsplangebiet Nr. 152 B gefahrlos zu erreichen. Daher hat der Landkreis Hannover mit Bescheid vom 31.07.91 auf die Forderung nach Festsetzung eines Kinderspielplatzes verzichtet.

#### 7. Technische Erschließung

Über die Schaffung von Einzelanschlüssen hinaus, ist es nicht notwendig, zusätzliche technische Erschließungsanlagen zu verlegen. Die notwendigen Einrichtungen sind vorhanden.

#### 8. Kostenschätzung

Für die Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen keine Kosten, die nach BauGB bzw. NKAG abrechenbar wären.

#### 9. Flächengliederung

Brutto-Bauland	1,9500 ha
Verkehrsfläche	0,5000 ha
Wohngebiet	1,0300 ha
Mischgebiet	0,4200 ha
Netto-Bauland	1,4500 ha

#### 10. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Zur Realisierung des Bebauungsplanes sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Stadtplanungsamt  
Im Auftrage

  
Dubberke  
(61DU281.BEG)

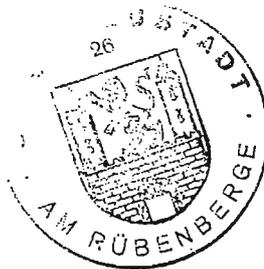
Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 5. Dez. 1991 als Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 140 "Allensteiner Weg" der Stadt Neustadt a. Rbge./Kernstadt vom 1. Okt. 1991 bis einschließlich 31. Okt. 1991 öffentlich auslegen.

Neustadt a. Rbge., den 10.12.1991

STADT NEUSTADT A. RBGE.

  
Bürgermeister



  
Stadtdirektor