

# B E G R Ü N D U N G

zum

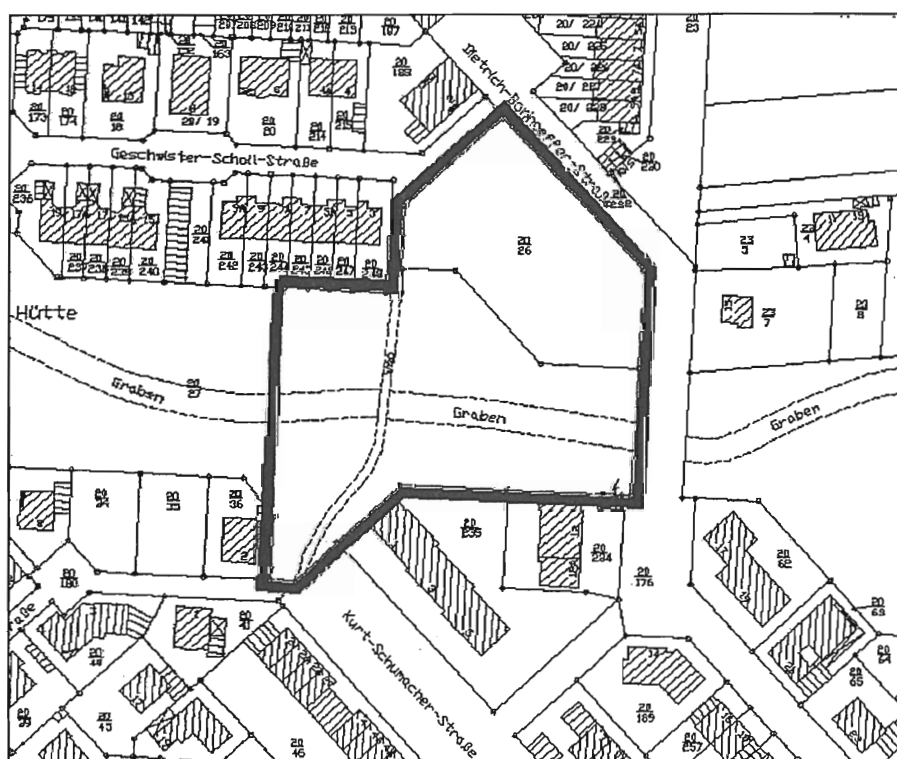
## Bebauungsplan Nr. 155 „In den Parkwiesen“, 3. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt

### 1. Lage des Plangebietes und örtliche Verhältnisse

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Stadtrand der Kernstadt zwischen der Geschwister-Scholl-Straße, Dietrich-Bonhoeffer-Straße und dem öffentlichen Grünzug des Baugebietes „In den Parkwiesen“ und hat eine Größe von 8.379 qm. Es umfasst das unbebaute Flurstück 20/26, Flur 23, Gemarkung Neustadt a. Rbge, sowie einen Teil der südlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche.

Die Umgebung des Plangebietes ist geprägt von Wohngebäuden, die überwiegend in zweigeschossiger Bauweise vorhanden sind.

Die öffentliche Grünfläche innerhalb des Geltungsbereiches ist Bestandteil des zentralen öffentlichen Grünzugs des Baugebietes „In den Parkwiesen“ und wird von einem Bachlauf durchzogen. Innerhalb der Fläche wurde einer der beiden öffentlichen Kinderspielfläche des Baugebietes realisiert.



Geltungsbereich

## **2. Erfordernis der Planung**

Im Ursprungsbebauungsplan Nr. 155 „In den Parkwiesen“ gilt in diesem Teilbereich die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“. Während der Planaufstellung ging der Plangeber davon aus, dass aufgrund der zu erwartenden Kinderzahlen im Gebiet ein Kindergartenneubau erforderlich wird. Die tatsächliche Entwicklung zeigte jedoch, dass die Kinder aus dem Baugebiet „In den Parkwiesen“ in anderen, bereits vorhandenen Kindergarteneinrichtungen der Kernstadt untergebracht werden konnten. Das Baugebiet „In den Parkwiesen“ ist mittlerweile fast vollständig bebaut und hat die sogenannte „Familiengründungsphase“ durchlaufen. Die Realisierung eines Kindergartens innerhalb des Gebietes hat sich erübrigt, so dass die Fläche einer anderen Nutzung zugeführt werden kann. Mit der Änderungsplanung zur Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes soll dieser Bereich einer seiner zentralen Lage in der Gesamtstadt entsprechenden hochwertigen Nutzung zugeführt werden.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die südlich angrenzende öffentliche Grünfläche einbezogen, um die Festsetzung des öffentlichen Spielplatzes an die aktuellen Gegebenheiten und Bedürfnisse anzupassen.

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

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. ist seit dem 20.06.2002 wirksam. Er stellt im Bereich des Plangebietes Wohnbauflächen, Grünflächen und nicht flächenbezogene Symbole für ein sozialen Zwecken dienendes Gebäude und einen Kinderspielplatz dar. Der Inhalt des künftigen Bebauungsplanes Nr. 155, 3. Änderung, ist somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

In dem zu überplanenden Bereich gelten der Bebauungsplan Nr. 155 „In den Parkwiesen“, und die separate Örtliche Bauvorschrift über besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 155 „In den Parkwiesen“. Beide Satzungen sind seit dem 13.05.1994 rechtskräftig.

In der Umgebung des künftigen Bebauungsplanes Nr. 155, 3. Änderung, gelten zurzeit überwiegend Festsetzungen für Reine und Allgemeine Wohngebiete (WR, WA).

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 155 werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 155, 3. Änderung, innerhalb dieses Geltungsbereiches außer Kraft gesetzt. Die Geltung der seit dem 13.05.1994 rechtskräftigen Örtlichen Bauvorschrift für den Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 155 „In den Parkwiesen“ bleibt von der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 155, 3. Änderung, unberührt.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich.

## **4. Städtebauliches Konzept**

Der Bebauungsplan Nr. 155 wurde so konzipiert, dass die zu den öffentlichen Grünräumen orientierten Bauflächen überwiegend für dichtere Bauformen mit Festsetzungen von zweigeschossiger bzw. teilweise zwingend zweigeschossiger Bauweise versehen worden sind. Damit wurde sichergestellt, dass der Siedlungsrand als stark raumbildende Stadtkante realisiert wird und möglichst viele Bewohner des Baugebietes in den Genuss des unmittelbaren, visuellen Landschaftskontaktes kommen. Dieser Planungsansatz soll mit der neu zu schaffenden Wohnbebauung fortgeführt werden. Die angestrebte zwingende Zweigeschossigkeit und die für die derzeitige Wohnungsmarktlage relativ hohe

Grundstücksausnutzung ist auch im Hinblick auf die zentrale Lage des Baugebietes in der Kernstadt erwünscht.

## **5. Festsetzungen**

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

Die Nutzungsart im Plangebiet wird in Anlehnung an die umgebenden Nutzungen als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Es wird damit die Möglichkeit geschaffen, dass entsprechend der vorhandenen Nachfrage überwiegend Wohnnutzung realisiert werden kann.

Die Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen und sportliche Zwecke, Gartenbaubetrieben und Tankstellen wird ausgeschlossen, weil das WA für diese Nutzungen verkehrsmäßig ungünstig angebonden ist und die hochwertige Lage des Plangebietes am öffentlichen Grünzug vorwiegend für Wohnnutzungen und der Wohnnutzung dienenden Einrichtungen vorbehalten bleiben sollte.

### **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 Bebauungsplanes Nr. 155 getroffen. Hier wird aus stadträumlichen Gründen und im Hinblick auf die zentrale Lage des Plangebietes eine gewisse bauliche Verdichtung angestrebt (siehe auch Kapitel 4). Diese wird zum einen durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4, der zulässigen Geschossflächenzahl von 0,8 und der Begrenzung der Grundstücksgrößen erreicht. Des Weiteren sind zwingend 2 Vollgeschosse zulässig, um an die planungsrechtlichen Vorgaben des Baugebietes „In den Parkwiesen“ anzuknüpfen. Es wird, wie im Ursprungsbebauungsplan Nr. 155, die Möglichkeit eingeräumt, dass die festgesetzte Obergrenze der GRZ für bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um 50% überschritten werden kann, wenn als Ausgleich für diese Überschreitung der GRZ je 20 qm Nutzfläche ein hochstämmiger Laubbaum gepflanzt wird. Diese Festsetzung dient dem Ausgleich der Auswirkungen der baulichen Verdichtung auf das Kleinklima, der Versickerungsmöglichkeit von Regenwasser und der Verminderung der Bodenverdichtung. Als hochstämmige Laubbäume kommen insbesondere in Betracht: Ahorn, Feldahorn, (Rot)Dorn, Obstbäume, Zierkirsche/-apfel, Ebereschen oder auch eine Hainbuche. Dies sind im Wesentlichen Bäume, die beim Anpflanzen auf kleinen Grundstücken keine Probleme hinsichtlich des Nachbarrechts erwarten lassen.

Die textliche Festsetzung zur Beschränkung der Zufahrten pro Grundstück ist ebenfalls bereits Bestandteil des Ursprungsbebauungsplanes und dient der Minimierung von versiegelten Flächen. Das sichert positive Auswirkungen auf den Schutz von Natur und Landschaft und auf die Gestaltung der privaten Grundstücksvorbereiche.

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

### **5.3 Örtliche Bauvorschriften**

Für den Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 155 gilt die Örtliche Bauvorschrift über besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 155 „In den Parkwiesen“. Dieser Gestaltungssatzung liegt das Planungsziel zugrunde, das Baugebiet aufgrund seiner besonderen städtebaulichen und landschaftlichen Gegebenheiten als einheitliche städtebauliche Anlage mit

einer gewissen eigenständigen Identität und gestalterischen Linie realisieren zu können. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 155, 3. Änderung, liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung. Es kann daher im Bebauungsplan auf Festsetzungen zu örtlichen Bauvorschriften verzichtet werden, weil die Einhaltung der städtebaulichen und gestalterischen Ziele aufgrund der vorhandenen Gestaltungssatzung gesichert ist.

Die Sicherung eines Mindestabstands der Garagen von 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie mittels textlicher Festsetzung dient einer positiven Straßenraumgestaltung. Dadurch wird vermieden, dass die im städtebaulichen Gesamtgefüge oftmals als Fremdkörper wirkenden Garagenbauten besonders prägend in den Straßenraum hineinwirken. Im Übrigen dient die Zufahrt zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage als Abstellfläche für den zweiten Pkw, der heute in fast jedem Haushalt vorhanden ist.

## **6. Verkehrserschließung**

### **6.1 Individualverkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt über die Dietrich-Bonhoeffer-Straße und die Geschwister-Scholl-Straße. Die Anbindung an das regionale Verkehrsnetz erfolgt über die Landwehr.

### **6.2 ÖPNV**

Das Plangebiet ist mit der Buslinie 804 des Stadtverkehrs an das öffentliche Personennahverkehrssystem angebunden. Die nächsten Haltestellen „Sophienring“ und „Parkwiesen“ befinden sich in einer fußläufigen Entfernung von etwa 120 m bzw. 180 m.

### **6.3 Fuß- und Radverkehr**

Für Fußgänger und Radfahrer wird das Allgemeine Wohngebiet 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. Die geforderte Löschwassermenge von 1600 l/min über 2 Stunden 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 Festsetzung der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage, wird vom Ursprungsbebauungsplan Nr. 155 übernommen. Die Fläche wurde in den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. 155, 3. Änderung, einbezogen, um die Spielplatzfestsetzungen zu aktualisieren.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht anzuwenden, weil die Eingriffe zum einen bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 155, 3. Änderung, zulässig waren und zum anderen die Baufläche gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan verkleinert wird. Dadurch werden mit dieser Planung keine wesentlichen neuen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht.

Der vorhandene Spielplatz wurde bereits zu einem Zeitpunkt ausgebaut, als noch von der Realisierung des Kindergartens ausgegangen wurde. Deshalb sind die Spieleinrichtungen ohne Grenzabstand und ohne eine schützende Abpflanzung zum Flurstück 20/26 hergerichtet worden. Aus diesem Grund ist die öffentliche Grünfläche zum Allgemeinen Wohngebiet hin um 5 m vergrößert worden. Auf dieser Fläche sind Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt worden, um einen Sichtschutz und Puffer zwischen Baugebiet und Spielplatz herzustellen.

## 9. Altlasten

Kontaminationen des Bodens oder Grundwassers sind nicht bekannt.

## 10. Spielflächen

Für den Bereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. 155, 3. Änderung, werden gemäß Niedersächsischem Spielplatzgesetz 2 % der zulässigen Geschossfläche der Allgemeinen Wohngebiete als nutzbare Spielfläche erforderlich. Das Allgemeine Wohngebiet hat eine Fläche von 2.432 qm. Die zulässige Geschossfläche beträgt 1.945 qm. Die nutzbare Spielfläche muss für das Allgemeine Wohngebiet demnach ca. 39 qm umfassen.

Innerhalb des Baugebietes „In den Parkwiesen“ sind zwei Kinderspielplätze planungsrechtlich gesichert. Ein Spielplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 155, 3. Änderung, und ist in einer Größe von 618 qm im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt. Darüber hinaus wurde der Spielplatz aufgrund von Spendenfinanzierung um ca. 317 qm erweitert ausgebaut. Durch die geplante Festsetzung der gesamten ausgebauten Fläche als öffentlicher Kinderspielplatz wird die Nutzung auf Dauer gesichert.

Ein weiterer Spielplatz des Baugebietes „In den Parkwiesen“ mit einer Größe von 840 qm liegt in dem öffentlichen Grünbereich südöstlich der Kurt-Schumacher-Straße und ist ca. 250 m vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 155, 3. Änderung entfernt. Der Nettospielflächenbedarf für den Ursprungsbebauungsplan Nr. 155 beträgt 923 qm. Die vorhandenen Spielplätze sind mit der Gesamtgröße von 1.918 qm so bemessen, dass sowohl der Nettospielflächenbedarf für die vorhandenen Wohngebiete des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 155 als auch der Bedarf für das Bebauungsplangebiet Nr. 155, 3. Änderung, gedeckt wird.

## 11. Flächenbilanz

	qm	%
Allgemeines Wohngebiet	2.432	29%
Parkanlage	5.012	60%
Spielplatz	935	11%
<b>Summe</b>	<b>8.379</b>	<b>100%</b>

## 12. Kosten/Bodenordnung

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

Durch diese Planung wird die Realisierung weiterer Wohnbauten ermöglicht. Das hat Auswirkungen auf die Auslastung der städtebaulichen Infrastruktureinrichtungen. Die finanziellen Mittel, die anteilig für die zusätzlich erforderlichen Infrastruktureinrichtungen anfallen, werden aus dem Grundstückserlös in den städtischen Haushalt eingestellt.

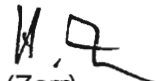
Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflegekosten der auf der öffentlichen Grünfläche festgesetzten Pflanzung werden etwa 5.000 € betragen und können ebenfalls aus dem Erlös des Grundstücksverkaufs finanziert werden.

Es entstehen der Stadt Neustadt a. Rbge. durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 155, 3. Änderung, abgesehen von der Planungsleistung, keine weiteren Kosten.

Ausgearbeitet:

Neustadt a. Rbge., den 17.12.2003

Team Stadtplanung  
Im Auftrag

  
(Zerr)

---


Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 01.04.2004 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 155 „Parkwiesen“, 3. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, vom 27. Oktober 2003 bis einschließlich 27. November 2003 öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den **13. April 2004**

  
Bürgermeisterin



  
Stadtdirektor i.V.