

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. S. 2253) in der zur Zeit geltenden Fassung, auf Grund der §§ 56, 97 u. 98 der Nds. Bauordnung (NBauO) vom 6.6.1986 (Nds. GVBl. S. 357) in der zur Zeit geltenden Fassung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung vom 22.6.1982 (Nds. GVBl. S. 229) in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Neustadt a.Rbge. diesen Bebauungsplan Nr. 158 bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung als Satzung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 05.05.95

(Siegel)

gez. DREYER  
Bürgermeister

gez. FELDMANN  
Stadtdirektor i.V.

## Verfahrensvermerke

Der VA\* der Stadt hat in seiner Sitzung am 30.01.95 die Aufstellung der Änderung<sup>1)</sup> des Bebauungsplanes Nr. 158 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.02.95 ortsüblich bekanntgemacht.

Neustadt a. Rbge., den 05.05.95

gez. FELDMANN  
Stadtdirektor

Vervielfältigungsvermerke:

Kartengrundlage: Flurkartenwerk Flurkarte Flur Vergrößerung i.M. 1:1000  
Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis für die Stadt Neustadt a. Rbge. erteilt durch das Katasteramt Hannover am Az.  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 4.95).  
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
Die neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.

gez. REHBEIN

Neustadt a. Rbge., den 19.04.95

Öffentlich bestellter Vermessungsing.

Der Entwurf der Änderung<sup>2)</sup> des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von  
Stadt Neustadt a. Rbge.  
- Stadtplanungsamt -  
Theodor-Heuss-Straße 18  
31535 NEUSTADT a. Rbge.

Der VA\* der Stadt hat in seiner Sitzung am 30.01.95 dem Entwurf der Änderung<sup>3)</sup> des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.02.95 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Änderung<sup>3)</sup> des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 01.03. bis 03.04.95 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.<sup>5)</sup>

Neustadt a. Rbge., den 05.05.95

gez. FELDMANN  
Stadtdirektor i.V.

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.05.95 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 05.05.95

gez. FELDMANN  
Stadtdirektor i.V.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 3 BauGB dem Landkreis Hannover am 05.05.95 angezeigt worden.

Der Landkreis Hannover hat am 14.07.95 (Az. 606172-11/23-158) erklärt, daß er keine ~~Teilweise die~~ Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht und daß diese durch Erfüllung von Maßgaben behebbar sind.  
Hannover, den 14.07.95

Landkreis Hannover  
Der Oberkreisdirektor  
im Auftrage

gez. TODTENHAUSEN

(Siegel)

Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom (Az. ) aufgeführten Auflagen / Maßgaben<sup>6)</sup> in seiner Sitzung am beigetreten.  
Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen / Maßgaben<sup>6)</sup> vom öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Neustadt a. Rbge., den

Stadtdirektor

Die Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gemäß § 12 BauGB am 10.08.95 im Amtsblatt für den Landkreis Hannover Nr. 32 erfolgt.  
Der Bebauungsplan ist damit am 10.08.95 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den 15.08.95

gez. SPENNES

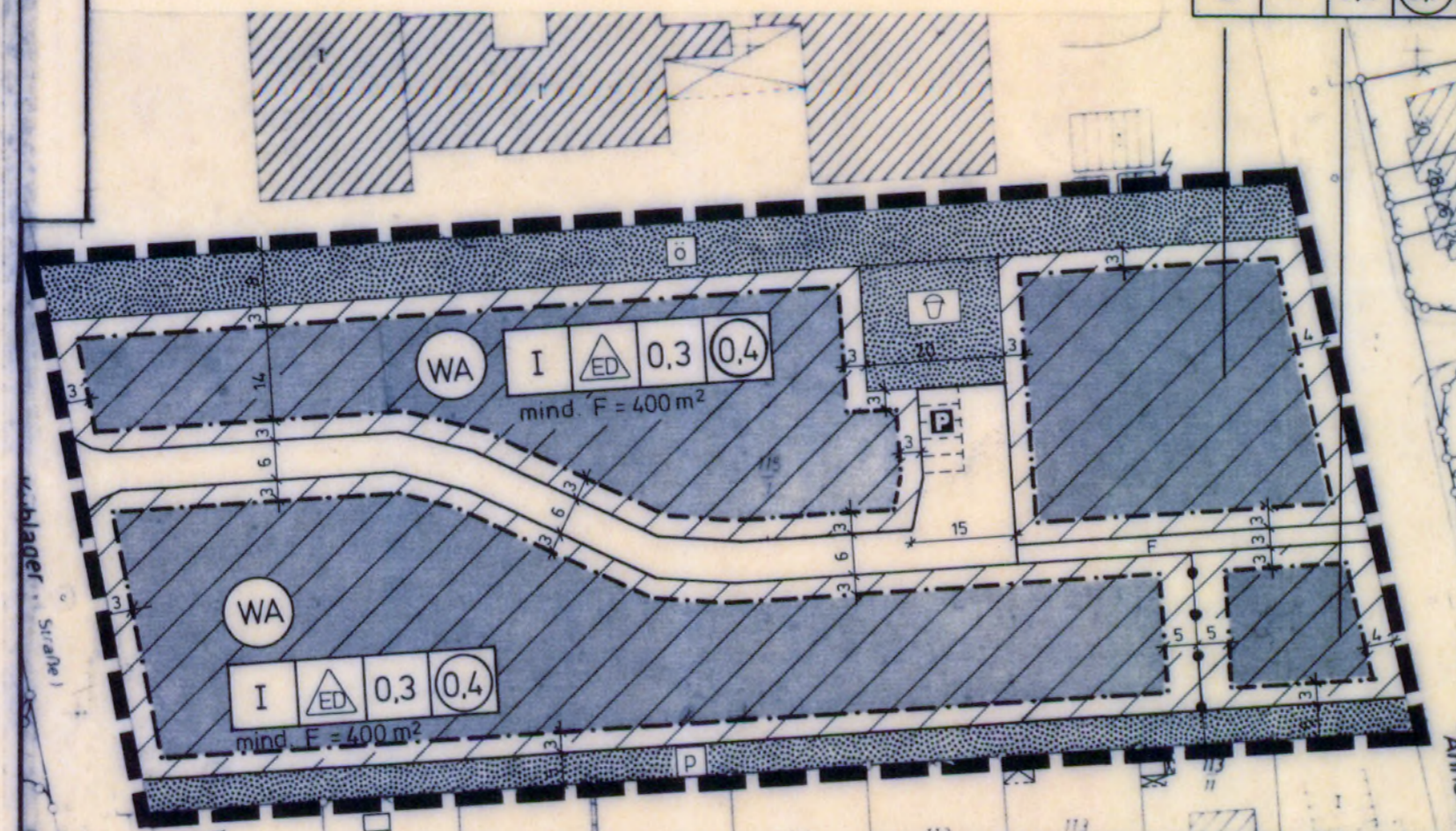
Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes sind gemäß § 215 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den

1) Entsprechend dem letzten Stand einsetzen  
2) Streichen, wenn Bebauungsplan ohne örtliche Bauvorschriften über Gestaltung  
3) Nichtzutreffendes streichen  
4) Nur wenn ein Aufstellungsbeschluss gefaßt wurde  
5) Bei mehrfacher Auslegung nur Zeiten der letzten Auslegung  
6) Nur falls erforderlich  
\* VA = Verwaltungsausschuss

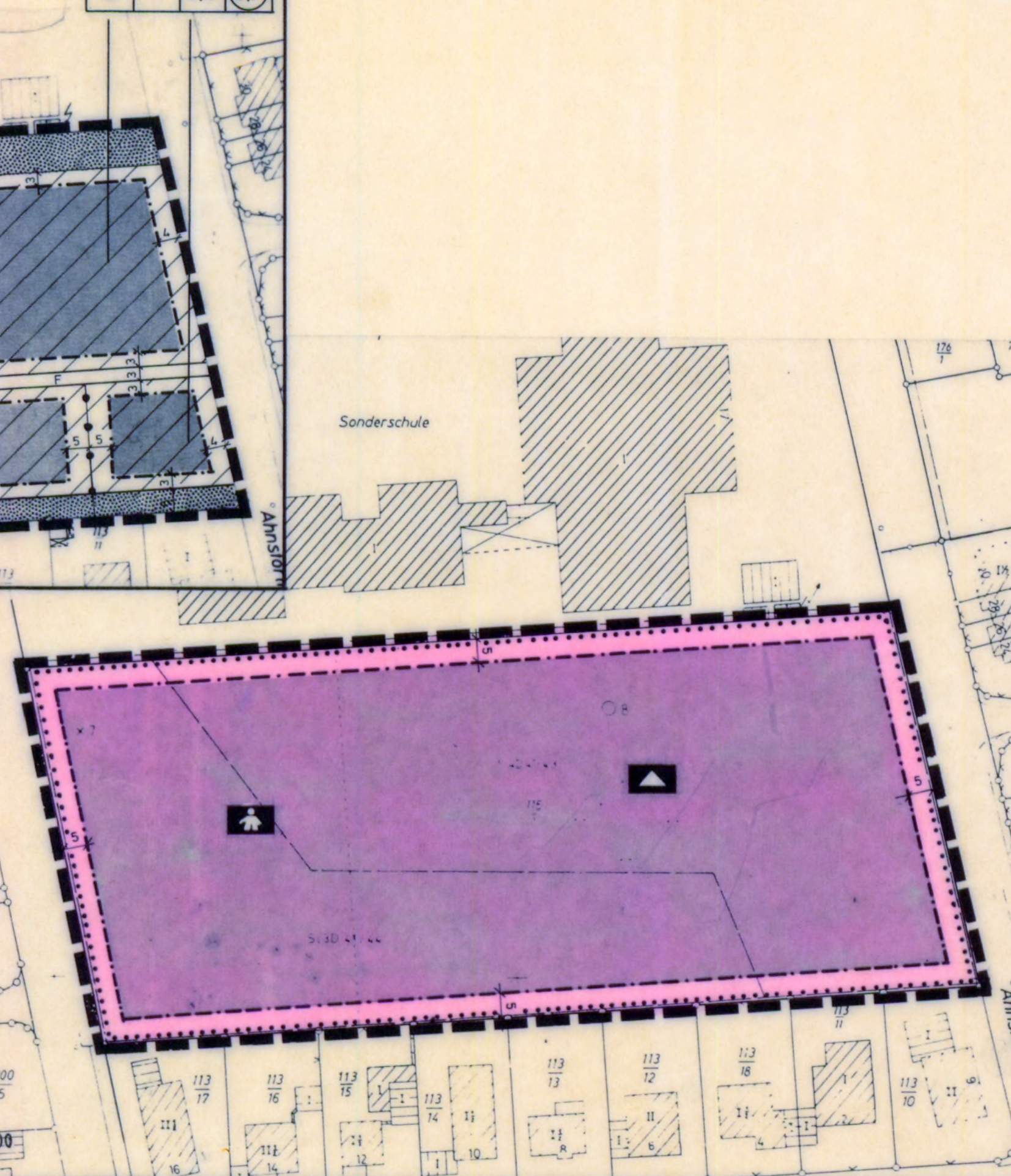
## Bebauungsplan Nr. 110 4. Änderung ( rechtsverbindlich seit 27.12.90 )

ALT



## Bebauungsplan Nr. 158 "Grundschule Ahnsförth"

NEU



### Bebauungsplan Nr. 158 "Grundschule Ahnsförth" (ehemals Bebauungsplan Nr. 110, 4. Änderung)

#### Begründung

Die Bevölkerungsentwicklung im nordwestlichen Bereich der Kernstadt macht aufgrund der ansteigenden Schülerzahlen den Neubau einer Grundschule und eines Kindergartens in absehbarer Zeit erforderlich. Als Standort für diese Einrichtung bietet sich die noch unbebaute Fläche innerhalb des angesprochenen Siedlungsgebietes an. Hierfür besteht seit 1964 der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 110 "Am Kuhlager / Kleiner Tösel". Für die betreffende Fläche war damals schon eine Vorbehaltsfläche für eine Grundschule mit Sportanlagen festgesetzt worden, die dann später für eine Wohnbebauung umgeplant wurde (Nr. 110, 4. Änderung). Eine Bebauung wurde trotz vorhandener Erschließung (durch Straße und Kanalisation) nicht vorgenommen, so daß diese Fläche nun wieder für eine Umpflanzung zur Disposition steht.

Das Grundstück ist ca. 15.800 qm groß. Es sollen hier nun der Neubau der Grundschule Ahnsförth (zunächst dreizügig einschließlich Sprachheilklassen, später gegebenenfalls auf fünfzügig erweitert) und der Neubau einer dreigruppigen Kindertagesstätte realisiert werden.

Die Flächen hierfür sind ausreichend mit ca. 11.300 qm für den schulischen Bedarf einschließlich Grün- und Sportflächen sowie ca. 4.500 qm für die Kindertagesstätte.

Es war in früheren Planungen im benachbarten Bebauungsplan Nr. 149 "Beim Kuhlager" eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung in diesem Raum ausgewiesen worden. Diese muß nicht mehr hierfür vorgehalten werden und steht daher für eine Überplanung als Wohnbaufläche zur Verfügung. Die hierdurch entstehenden Verkaufserlöse würden zu einer Entlastung des städtischen Haushalts führen.

Die zukünftige Bebauung führt zweifelsohne zu einem Eingriff in den Naturhaushalt. Die Fläche ist als eine Baulücke Bestandteil der vorhandenen Bebauung an diesem Standort und hat daher nicht die Bedeutung für den Naturhaushalt wie ein Grundstück am Rande der städtischen Bebauung oder im Außenbereich. Der Eingriff durch die Bebauung ist deshalb nicht so bedeutsam, daß zwingend in dem Gebiet selbst eine Ausgleichsmaßnahme erforderlich wird. Gleichwohl wird in gewissem Umfang ein entsprechender Ausgleich für die Verstärkung des Bodens bei der Durchführung der Baumaßnahme durch Gestaltung der Außenanlagen (Bepflanzungen) vorgenommen, um den durch die Bebauung bedingten Eingriff zu mildern, der im übrigen weniger gravierend sein dürfte als bei der Realisierung der Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 110, 4. Änderung. In diesem Sinne wird auch auf eine besondere Festsetzung von Grünanlagen etc. verzichtet.

Als Nutzung wird für das Grundstück "Fläche für Gemeinbedarf" festgesetzt. Die näheren Zweckbestimmungen sind "Schule" und "Kindertagesstätte". Diese Festsetzungen beinhalten naturgemäß auch die diesem Zweck dienenden Funktionen und Nutzungen wie Hausmeisterwohnung, Freifläche, Sportanlagen etc. Weil an die bauliche Ge-

staltung derartiger Anlagen überwiegend aufgrund funktioneller Abläufe und weniger aufgrund formaler Vorstellungen andere Anforderungen als an eine übliche Bebauung, z. B. im Wohnungsbau, gestellt werden, die üblicherweise mit Angaben über Anzahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschosflächenzahlen, Baugrenzen und Baulinien geregelt werden, wird hier auf derartige Festsetzungen verzichtet; diese Angaben werden daher durch die analogen Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung ersetzt (Abstandsregelungen etc.).

Das Baugebiet grenzt im Norden an das Grundstück der Schule "Am Ahnsförth", im Westen - getrennt durch die Straße Am Kuhlager - an das Bebauungsplangebiet Nr. 141 - Bussardstraße -, mit der Festsetzung eines reinen Wohngebietes, im Süden an Grundstücke eines allgemeinen Wohngebietes (Bebauungsplan Nr. 110) und im Westen - getrennt durch die Straße Am Ahnsförth - ebenfalls an ein allgemeines Wohngebiet. Die gesamte Wohnbebauung ist zu einem Zeitpunkt entstanden, als der für das Grundstück bestehende Bebauungsplan noch eine Festsetzung "Vorbehaltsfläche für Volksschule einschließlich Sportanlage" enthielt (Bebauungsplan Nr. 110 (alt Nr. 10), rechts-wirksam am 14.07.1964). Die seit 1990 bestehende Ausweisung als Wohnbaufläche hat demzufolge an diesem Standort lediglich eine zwischenzeitliche Änderung zum Inhalt.

Eine Konfliktlage wird durch die konkretisierte Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche und innerhalb derer mit der Zuordnung der Standorte für die Schulanlage und die Anlage der Kindertagesstätte nicht hervorgerufen. In einem allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke allgemein zulässig, also auch Schulen und Betreuungseinrichtungen. Es müßten also selbst in diesen Gebieten mit solchen Einrichtungen, wie sie nun angrenzend entstehen sollen, gerechnet werden. Soweit demzufolge Belästigungen und Störungen von den Gemeinbedarfsanlagen ausgehen, sind diese allgemein zumutbar und hinnehmbar. Probleme, die sich gleichwohl aus der Nutzung der Gemeinbedarfsfläche oder einzelner Bereiche der zugelassenen Zwecke, insbesondere für schulsportliche Zwecke von Außenanlagen, ergeben mögen, können über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus im Baugenehmigungsverfahren bewältigt werden (hierzu auch Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 11.03.1988).

Für das reine Wohngebiet westlich der Gemeinbedarfsfläche gilt weitestgehend gleiches wie für das allgemeine Wohngebiet. Hier wären allerdings die Gemeinbedarfsanlagen der vorbereiteten Art lediglich ausnahmsweise zulässig. Durch die Zuordnung des Standortes der Kindertagesstätte und die Unterbrechungswirkung der trennenden Verkehrsanlage wird auch hier eine mögliche Konfliktsituation ausgeschlossen.

Es entstehen der Stadt bei der Realisierung des Bebauungsplanes durch eventuelle Erschließungsmaßnahmen keine Kosten mehr, zumal die Fläche im Westen und Osten durch öffentliche Straßen erschlossen und die Kanalisation vorhanden ist. Lediglich Planungskosten werden entstehen.

Wegen der rechtlichen Eindeutigkeit wird dieses Bebauungsplan-Verfahren unter der Nr. 158 mit der Bezeichnung "Grundschule Ahnsförth" geführt. Mit der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes werden die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 aufgehoben.

Stadtplanungsamt

Stadt Neustadt a. Rbge. 15.12.94

Knieriem

61kn501.Beg

## Erläuterung der Planzeichen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

--- Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

▲ Schule

▲ Kindergarten

Sonstige Planzeichen

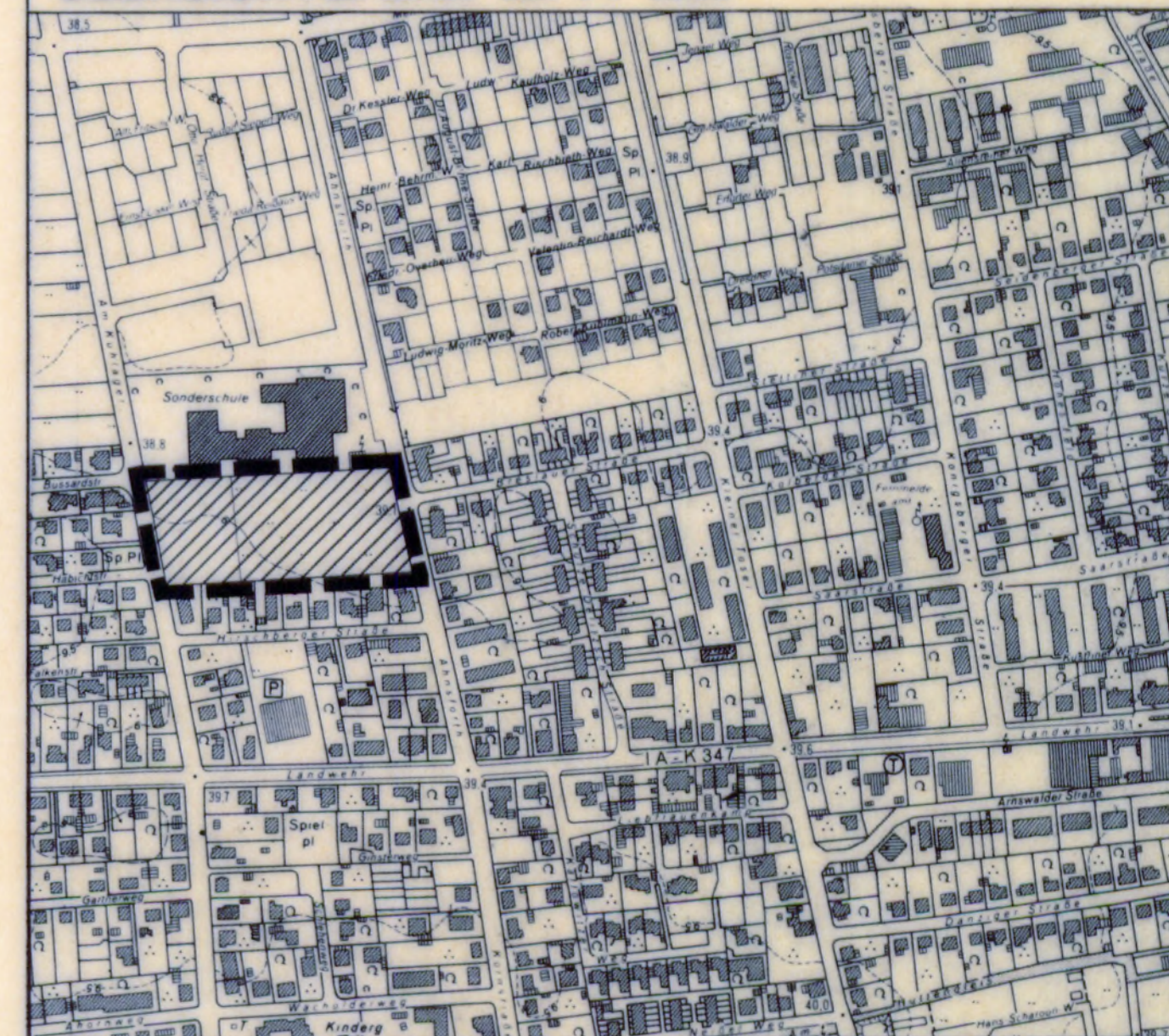
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Maßgeblich ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch Art.3 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland G v. 22.04.1993 (BGBl. I S.466)

## STADT NEUSTADT A. RBGE. - KERNSTADT -

## LANDKREIS HANNOVER BEBAUUNGSPLAN NR. 158 " GRUNDSCHULE AHNSFÖRTH "

### ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5000



Ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt der Stadt Neustadt a. Rbge.  
Neustadt a. Rbge., den 03. Mai 1995

gez.: Her. 09.12.94 geändert: