

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 159 A1, 1. Änderung,
Nienburger Straße / Nordwest
der Stadt Neustadt a. Rbge.



Übersichtskarte zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. Nr. 159 A1, 1. Änderung
Nienburger Straße / Nordwest der Stadt Neustadt a. Rbge.

1. Grundlagen

Ablauf der Planung

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 21.07.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 159 A1, 1. Änderung Nienburger Straße / Nordwest beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 02.08.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 159 A1, 1. Änderung, "Nienburger Straße / Nordwest" umfasst die Flurstücke 321/6 und ein Teilflächen des Flurstücke 321/5, 243/1, 243/3, 242, Flur 2, Gemarkung Neustadt, alle westlich der B 442 gelegen. Grenzänderungen oder Neubildungen, die im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplan 159A1 erfolgt, sind hier noch nicht berücksichtigt.

Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

1. Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 27.08.1997(BGBl. I S. 2141, BGBl. 1998 I S. 137)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S 466, 479)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV)
in der Fassung vom 18.12.1990(BGBl. 1991 I S. 58)
4. Niedersächsische Bauordnung (BauGB)
in der Neufassung vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. S.199),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.10.1997 (Nds. GVBl. S. 422)

Als Kartengrundlage dient eine amtliche Planunterlage (ALK) im Maßstab 1:1000

Bestehende Planungen

In der Rahmenplanung 1997 / Stadtentwicklung Nord-West der Stadt Neustadt a. Rbge. sind die Bauflächen im Gebiet des Bebauungsplanes mit Wohnbebauung (2-3- geschossig), als Mischgebiet (2-3- geschossig), sowie als Flächen mit gewerblicher Nutzung (2-3- geschossig) differenziert dargestellt. Weiterhin sind Flächen für Gemeinbedarf, ein Spielplatz und allgemeine Grünflächen dargestellt. Diese sind eingebunden in das Gesamtkonzept (s. Plandarstellung Anl. 1).

Im Entwurf zum Flächennutzungsplan 2000 wird die Fläche des Bebauungsplanes im südlichen Bereich, angrenzend an die bestehende Bebauung, als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Nördlich anschließend ist ein Mischgebiet sowie eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz, westlich entlang einer Straßendarstellung eine Fläche für Gemeinbedarf dargestellt. Alle Flächen enthalten keine Angaben zur Geschößflächenzahl.

Im Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplanes wird ausgeführt, daß der regionale Wohnflächenbedarf im Gesamtbereich der Stadtteilentwicklung "Nord-West" realisiert werden soll. Weiter soll im Bereich westlich der Nienburger Straße, also im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes, Dienstleistungsbetriebe, das Wohnen nicht wesentlich störende Ge-

werbebetriebe und öffentliche Infrastruktureinrichtungen angesiedelt werden.

Im RROP ist die Stadt Neustadt a. Rbge. als Mittelzentrum mit dem Schwerpunkt Wohnen ausgewiesen.

Weiterhin besteht der Bebauungsplan 159A1 Nienburger Straße / Nordwest, von dem ein Teilbereich hiermit einer Änderung zugeführt wird.

Anlaß der Planung

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes ist eine Teilfläche des Bebauungsplanes 159A1 und umfasst eine Fläche von ca. 0,83 ha.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. will mit diesem Bebauungsplan den geänderten Nachfragebedingungen auf dem Immobilienmarkt Rechnung tragen und diesen Bereich auf der Basis der Stadtentwicklungsplanung und der Flächennutzungsplanung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuführen.

Als sinnvolle Ergänzung der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchsetzbaren städtebaulichen Zielsetzungen soll die mit diesem geänderten Bebauungsplan weiterhin gültige örtliche Bauvorschrift dafür Sorge tragen, daß gestalterische Fehlentwicklungen an den neu entstehenden Gebäuden, die insbesondere den Randbereich des Ortes in seinem Erscheinungsbild beeinträchtigen können, kraft Satzung vermieden werden und damit ein verbindlicher Orientierungsrahmen für die äußere Gestaltung der Neubauvorhaben wie auch schon im Ursprungsplan geschaffen wird.

2. Aufgabe des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll als verbindlicher Bauleitplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Es wird gemäß dem RROP das Ziel der Stärkung des Wohnstandorts Neustadt a. Rbge. verfolgt, und in der Folge auch die Verbesserung der Nahversorgung. Weiter werden die bauleitplanerischen Voraussetzungen für Wohnfolgeeinrichtungen wie Spielplätze geschaffen.

Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden.

Der Bebauungsplan ist darüberhinaus auch Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

3. Städtebauliches Konzept

Dieser Bebauungsplan setzt die Zielsetzungen der Stadtentwicklung Nord-West und die Flächennutzungsplanung wie bereits der Ursprungsplan in verbindliche Bauleitplanung um. In diesem entwicklungsplanerischen Rahmen ist das Plangebiet der ersten Entwicklungsstufe, 1. Bauabschnitt zugeordnet. Dementsprechend wird eine zeitnahe Umsetzung angestrebt.

Dieses Ziel in Verbindung mit einer veränderten Nachfrage auf dem Immobilienmarkt macht

es erforderlich, die Nutzungsmöglichkeiten in einem Teilbereich des Ursprungsbebauungsplans (B-Plan 159A1) zu erweitern. Diese wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes vorgenommen.

Die Erschließung der Bauflächen ist bereits über die Nienburger Straße (B 442) erfolgt und dient wie bisher auch als Anbindung weiterer, noch zu überplanender Bauflächen westlich des Plangebiets, solange die in der II. Entwicklungsstufe der Entwicklungsplanung vorgesehene Hauptanbindung an die B 442 noch nicht gegeben ist.

Als Bauflächen werden einerseits Wohnbauflächen ausgewiesen, um dem Bedarf an Wohnbauland entgegen zu kommen, andererseits werden zur Sicherung der Nahversorgung im Stadtentwicklungsgebiet Nord-West und bestehender angrenzender Gebiete im Süden Mischgebiete ausgewiesen, die neben Wohnbebauung auch der Aufnahme von Einzelhandels- und das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe aufnehmen können. Ein Teil der Allgemeinen Wohnbauflächen wird in dieser 1. Änderung in gemischte Bauflächen umgewandelt. Hiervon nicht betroffen sind die Flächen, die direkt an die bereits südlich außerhalb des Geltungsbereichs angrenzenden bestehenden bebauten Flächen angrenzen. Eine Beeinträchtigung durch eine Änderung der Nutzungsart bleibt also für diese Flächen ausgeschlossen.

Um einerseits eine möglichst effektive Ausnutzung der Flächen - auch aus ökologischer Sicht - zu ermöglichen, wird wie bisher eine dem vorgegebenen Rahmen angemessene verdichtete Bebauung zugelassen, andererseits bleibt in Anlehnung an die südlich gelegene Nachbarbebauung eher eine lockere Bebauungsdichte durch den Verzicht auf eine Festsetzung der Mindestausnutzung ermöglicht. Um auch andere Bauformen als bisher zu ermöglichen, wurde in Teilbereichen die Bauweise von DH (Doppelhäuser und Hausgruppen) in Offene Bauweise geändert.

Neben den Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung sind auch ergänzende Regelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft erforderlich, die von den bisherigen Festsetzungen geringfügig geändert wurden.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Bauliche Nutzung

Für die baulich nutzbaren Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 159 A1, 1. Änderung Nienburger Straße / Nordwest wird gem. § 8 Abs. 2 BauGB "Allgemeines Wohngebiet" (WA) und "Mischgebiet" (MI) festgesetzt.

Die westliche Abgrenzung des Gebiets MI 1 wurde nach Osten verschoben. Damit wird erreicht, daß in der Flächen für Stellplätze und Garagen westlich der neuen Abgrenzung eine zweireihige und damit flächensparende Aufstellung ermöglicht wird. Das Baufenster im Gebiet MI 1 wird an seiner westlichen Grenze begradigt und dadurch geringfügig verkleinert. Die bisher in diesem Gebiet festgesetzte Fläche mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist nunmehr im Allgemeinen Wohngebiet bzw. in dem neu festgesetzten Mischgebiet in teilweise veränderter Form angeordnet.

In den Allgemeinen Wohngebieten werden unverändert für die geplanten Bauflächen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Höchstgrenze bei zweigeschossiger Bauweise festgesetzt. Die zulässige GRZ von 0,8 ermöglicht eine volle Zweigeschossigkeit. Durch die im südlichen Baufeld von 6m auf 8m geänderte Festsetzung der zulässigen Traufhöhe werden die Möglichkeiten des Dachausbaues (nicht als Vollgeschoß gem. NBauO) erweitert und damit

das kostengünstige Bauen unterstützt. Die Zweigeschossigkeit ist weiterhin als Obergrenze beibehalten. Selbstverständlich sind die abstandsrechtlichen Regelungen des Bauordnungsrechts hiervon unberührt und müssen eingehalten werden. Wie bereits unter Ziff. 3 angesprochen, wird die Bauweise im südlichen Baufeld aus den oben genannten Gründen in offene Bauweise geändert.

Ein Teilbereich der Flächen wurde in der Art der Nutzung von Allgemeinem Wohngebiet in Mischgebiet (MI 4) geändert. Die allgemein in Mischgebieten zulässige Nutzungen nach §6(2)Ziff 3 (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und Ziff. 7 (Tankstellen) sind in diesem Gebiet nicht zulässig. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets bleibt gewahrt. Diese gegenüber der bisherigen WA-Festsetzung Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten wird unterstützt durch die Änderung der zulässigen Traufhöhe (§ 5 der Textlichen Festsetzungen Teil A) und der Bauweise in der gleichen Weise wie bereits oben beschrieben. Zusätzlich wird in diesem Mischgebiet eine maximale Firsthöhe festgesetzt. Damit wird erreicht, daß neben den mehrgeschossigen Wohngebäuden auch gewerbliche Bauten mit möglicherweise wesentlich anderen Geschosshöhen eine maximale Höhe nicht überschreiten. Die Baufenster wurden den geänderten Anforderungen angepasst. Das Maß der Nutzung bleibt auch hier unverändert.

Durch diese Festsetzungen wird den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprochen.

In den §§ 1 und 2 der Textlichen Festsetzungen (Planungsrechtliche Festsetzungen) werden Stellplätze, auch überdachte, und Garagen durch entsprechende Bereichskennzeichnungen in der Plandarstellung auf bestimmten Flächen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen. Die Festsetzung der Bereiche ist den geänderten Baugrenzen angepasst und wie bisher so bemessen, daß lange Zufahrten zu den Stellplätzen vermieden werden und so der Boden nicht übermäßig versiegelt wird. Garagen dürfen, mit Ausnahme der gekennzeichneten Bereiche, nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, um eine Verlagerung der entsprechenden Baumasse auf Randbereiche, in denen sie aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht ist, zu vermeiden.

Diese Festsetzungen dienen der Vermeidung einer ortsuntypischen Bauweise. Es wird eine harmonische Gesamtansicht der zu errichtenden Gebäude angestrebt.

Verkehrsflächen und Erschließung

Die Verkehrserschließung im Geltungsbereich der 1. Änderung bleibt gegenüber dem Ursprungsplan unverändert. Die Zahl der öffentlichen Stellplätze kann unverändert beibehalten werden, da sich die Bebauungsdichte nicht verändert hat und die geänderten Nutzungsmöglichkeiten keinen erhöhten Bedarf an öffentlichen Stellplätzen erwarten lassen,.

Kinderspielplatz

Nach dem Nds. Kinderspielplatzgesetz (NSpPG) ist ein Nachweis von öffentlichen Kinderspielflächen erforderlich. Die Mindestgröße eines Spielplatzes muß 300 qm betragen und der Platz muß in einer Wegelänge von max 400 m erreichbar sein.

In südwestlicher Lage, den Bauflächen südlich der Planstraßen A und B zugeordnet, ist ein öffentlicher Kinderspielplatz mit einer Gesamtfläche von ca. 304 qm festgesetzt, der von den genannten Bauflächen in einer maximalen Wegeentfernung von maximal 210 m gefahrlos über die verkehrsberuhigten Erschließungsflächen erreicht werden kann.

Die maximal zulässige Geschoßfläche für diese Bauflächen beträgt wie bisher im Plangebiet WERT!qm. Für diese Geschoßfläche werden nach Spielplatzgesetz mindestens 202 qm Kinderspielplatz gefordert. Das Angebot an Kinderspielflächen überschreitet also die hier nach erforderliche Größenordnung und bemißt sich somit nach der im NSpPG geforderten

Mindestgröße von 300 qm.

Immissionsschutz

Der Immissionsschutz wurde bereits im Ursprungsplan ausführlich gutachterlich behandelt.

Durch den Ausschluß von bestimmten Nutzungen im Gebiet MI 4 wird erreicht, daß aus diesem Gebiet keine Emissionen ausgehen, die wesentlich von denen eines WA-Gebietes abweichen. Das Schutzbedürfnis der angrenzenden WA-Gebiete bleibt also gewahrt.

Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Das gesamte Plangebiet der 1. Änderung enthält mit Ausnahme des unveränderten Kinder-spielplatzes keine öffentlichen Grünflächen.

Ein Pflanzstreifen ist auf dem Gebiet WA an der Grenze zum Gebiet MI 1 festgesetzt, um diese Nutzungsgliederung auch durch Bepflanzung deutlich zu machen und das WA-Gebiet optisch abzuschirmen. Dieser Pflanzstreifen kann bis zu einer Breite von 4 m unterbrochen werden, um zu ermöglichen, daß die private Erschließung in dem WA-Gebiet auch in das MI 1- Gebiet fortgeführt werden kann. Desgleichen kann der Pflanzstreifen entlang der im nordöstlichen Bereich angeordneten Fläche für Stellplätze und Garagen auf einer Breite von 6m unterbrochen werden, um eine Zufahrt von der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zu ermöglichen. Eine Zufahrt von der Planstraße A bleibt weiterhin ausgeschlossen, um den dortigen Verkehrsfluß nicht zu behindern.

Das Gebiet der 1. Änderung wird in Art und Maß der Nutzung verändert.

Diese Veränderung stellt im Sinne des Naturschutzrechtes (s. § 8 BNatG) einen Eingriff dar, der eine Bilanzierung erforderlich macht (§8a BNatG).

Um den Vergleich zu der bisherigen Bilanzierung zu ermöglichen, wurde die neuerliche Bilanzierung unter Berücksichtigung der Planungsänderungen der 1. Änderung auf den Geltungsbereich des Ursprungsplans bezogen.

Im Folgenden werden die Bilanzierungen alt / neu gegenübergestellt:

Bisherige Bilanzierung

Ökol. Wert Bestand	77.801 Wertpunkte
<u>././ Ökol. Wert Planung</u>	<u>-42.477 Wertpunkte</u>
Differenz	35.324 Wertpunkte

Bilanzierung unter Berücksichtigung der 1. Änderung

Ökol. Wert Bestand	77.801 Wertpunkte
<u>././ Ökol. Wert Planung</u>	<u>-41.377 Wertpunkte</u>
Differenz	36.424 Wertpunkte

Zusätzl. Kompensationsbedarf durch die 1. Änderung: 1.100 Wertpunkte, entspr. ca. 3,1%

In § 17 der Textlichen Festsetzungen Teil A wird der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft festgesetzt, soweit er nicht innerhalb des Baugebietes durch die o.g. Festsetzungen erfolgt. Durch Vertrag wird gesichert, daß die Kompensationsmaßnahmen gemäß der Eingriffsbeurteilung (s.Anl. 1) zu diesem Bebauungsplan im erforderlichen Umfang auf der dort genannten Fläche vorgenommen wird.

Zur näheren Begründung wird auf Anlage zur Eingriffsregelung (Anl. 1) verwiesen.

5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bleiben gegenüber dem Ursprungsplan unverändert.

6. Städtebauliche Werte

Der Bebauungsplan Nr. 159 A1, 1. Änderung umfaßt eine Fläche von ca. 8.256 qm
(entspr. 0,83 ha)

Davon entfallen auf:

öffentliche Verkehrsflächen	0 qm
geplante öffentliche Grünflächen (ohne Grünflächen i.d. Verkehrsflächen)	304 qm
davon Spielplatzfläche	304 qm
Summe öffentlicher Flächen:	304 qm

Das Nettobauland beträgt demnach: 7.952 qm
(entspr. 0,80 ha)

davon entfallen auf (Gegenüberstellung):

	bisher	1. Änderung
Allgemeines Wohngebiet	7.381 qm	3.253 qm
Mischgebiet MI 1	841 qm	181 qm
Mischgebiet MI 4	0 qm	4.788 qm
Summe	8.222 qm	8.222 qm

7. Durchführung des Bebauungsplanes

Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist ein Umlegungsverfahren nach § 45 BauGB nicht erforderlich.

Ver- und Entsorgung

Eine Ver- und Entsorgung ist über die bestehenden Systeme in Verbindung mit den oben be-

schriebenen Maßnahmen und mit den festgesetzten Leitungsrechten gesichert. Auf den Parzellen 321/6 und 321/5 befinden sich zur Zeit Ver- und Entsorgungsleitungen, eine Schmutzwasserleitung sowie ein offener Graben zur Regenwasser-Entwässerung. Durch § 7 der Textlichen Festsetzungen Teil A wird wie bisher der Bestand dieser Leitungs- und Entwässerungssysteme gesichert, bis eine Umlegung in eine gemäß Rahmenplanung weiter westlich gelegene geplante Straße möglich wird oder diese Fläche bereits vor Erstellung der Straße zumindest zur Verlegung der Leitungen verfügbar wird.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die bestehenden Leitungen und, soweit erforderlich, über örtlich neu zu bohrende Brunnen.

Zuständig für die Versorgung des Gebietes Nordwest der Kernstadt mit Gas, Wasser und Elektrizität sind die Stadtwerke Neustadt a. Rbge. Eine zur Versorgung des Gebiets erforderliche Trafostation ist in der festgesetzten 3 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, angrenzend an den nördlichen Rand der Planstraße A, zu errichten. Auf eine genauere Festlegung des Standortes wird bewußt verzichtet, um einer späteren detaillierten Planung nicht vorzugreifen. Die Lage dieser Trafostation ist außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung.

Kosten

Für die Durchführung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten, weil ein Erschließungsvertrag mit der HRG (Hannover Region Grundstücksgesellschaft mbH & Co KG) abgeschlossen wird. Die HRG trägt auch die Planungskosten.

8. Abwägung zu :

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. §3(1) BauGB und Beteiligung der TÖB gem. §4(1) BauGB

I. Anregungen, Bedenken und Hinweise der TÖB

Stellungnahme

1. PLEdoc GmbH

- Schreiben vom 12.08.2003

- 1.1 Es wird mitgeteilt, daß die Bauleitplanung die Interessen der PLEdoc und der von ihr vertretenen Gesellschaften nicht berührt.
- 1.2 Es wird darum gebeten, bei wesentlichen Änderungen die PLEdoc am weiteren Verfahren zu beteiligen.

zu 1.1 Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

zu 1.2 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2. Stadtwerke Neustadt

- Schreiben vom 28.08.2003

- Es wird darauf hingewiesen, daß in dem Bereich des öffentlichen Spielplatzes und der südlich angrenzenden öffentliche Grünfläche, dem Flurstück 321/6, Mittelspannung-, Gas- und Was-

zu 2. Bei den genannten Grundstücken handelt es sich in beiden Fällen um öffentliche Grünflächen im Eigentum der Stadt Neustadt. Der Spielplatz liegt in Geltungsbe-

serleitungen verlegt wurden. Es wird darum gebeten, eine Trasse für Versorgungsleitungen auszuweisen.

reich der 1. Änderung des Bebauungsplanes. Dort ist, auch schon im Ursprungsplan, ein Leitungsrecht eingetragen. Gemäß der von den Stadtwerken Neustadt beigefügten Skizze sind die Leitungen in dieser Trasse verlegt worden. Der Anregung ist somit bereits im Vorfeld gefolgt worden. Das Grundstück 321 /6 liegt außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung, jedoch im Geltungsbereich des inzwischen rechtskräftigen Ursprungsplans. Die Anregung betrifft insoweit einen Bereich außerhalb dieses Bauleitplanverfahrens. Die Eintragung eines Leitungsrechtes ist aber auch nicht erforderlich, da sich diese öffentliche Grünfläche (ohne besondere Zweckbestimmung) im Eigentum der Stadt Neustadt befindet und damit ein Zugriff jederzeit möglich ist. Die Anregung wird zurückgewiesen, da die Erfüllung ihrer Zielsetzung anderweitig gesichert ist.

3. Straßenbauamt Hannover

- Schreiben vom 08.09.2003

- 3.1 Das Straßenbauamt teilt mit, daß es der geplanten 1. Änderung im Grundsatz zustimmen kann, weil sich diese auf die verkehrlichen Belange der B 442 nicht auswirkt.
- 3.2 Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß die im Zusammenhang mit dem Ursprungsplan notwendige Vereinbarung zwischen der Stadt Neustadt und dem Straßenbauamt Hannover noch nicht endgültig geregelt ist. Der Entwurf dieser Vereinbarung liegt der Stadt nach gemeinsamer Überarbeitung vor.

zu 3.1 Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

zu 3.2 Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die weitere Bearbeitung dieser Vereinbarung wird in Kürze vorgenommen.

4. Region Hannover

- Schreiben vom 11.09.2003

- 4.1 Die Region Hannover teilt mit, daß zur 1. Änderung keine Bedenken bestehen.
- 4.2 Es wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht darauf hin gewiesen, daß die wasserrechtliche Erlaubnis für die Beseitigung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet vom 17.07.2003 bis zum 31.12.2008 befristet und unter der Auflage erteilt wurde, bis dahin das Re-

zu 4.1 Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

zu 4.2 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

genwasserbeseitigungskonzept einschließlich Rückhaltung umzusetzen. Die diesbezüglichen Flächen seien daher freizuhalten.

- 4.3 Es wird darauf hin gewiesen, daß die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

zu 4.3 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

5. Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover

• Schreiben vom 12.09.2003

- 5.1 Es wird ausführlich zu den erforderlichen Bewegungsflächen für die Entsorgungsfahrzeuge Stellung genommen.

zu 5.1 In dem Geltungsbereich der 1. Änderung sind keine Straßen, die von Entsorgungsfahrzeugen befahren werden müssen, vorhanden. Der Hinweis ist insoweit ohne Relevanz.

- 5.2 Auf die angemessenen Standorte der Abfallbehälter und die Lage der Sammelplätze für die Abfall- und Wertstoffsäcke wird hingewiesen.

zu 5.2 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Weitere Anregungen und Bedenken - auch von privater Seite - sind nicht eingegangen.

8. Abwägung zu :

Bürgerbeteiligung und Benachrichtigung der TÖB gem. §3(2) BauGB

I. Anregungen, Bedenken und Hinweise der TÖB

Stellungnahme

1. PLEdoc GmbH

• Schreiben vom 13.10.2003

- 1.1 Es wird mitgeteilt, daß die Bauleitplanung die Interessen der PLEdoc und der von ihr vertretenen Gesellschaften nicht berührt.
- 1.2 Es wird darum gebeten, bei wesentlichen Änderungen die PLEdoc am weiteren Verfahren zu beteiligen.

zu 1.1 Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

zu 1.2 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2. Region Hannover

• Schreiben vom 27.10.2003

- Es wird mitgeteilt, daß keine Anregungen und Bedenken bestehen.

zu 2. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

I. Anregungen, Bedenken und Hinweise von Bürgern

1. Uwe Lükermann, Stephanstr. 10 Neustadt •

Schreiben vom 29.10.2003

- 1.1 Es werden Bedenken gegen den Bau eines Mehrfamilienhauses an Stelle eines Doppelhauses erhoben. Eine durchgängig gleiche Bebauung sei nicht gewährleistet und damit werde das Stadtbild zerstört.
- 1.2 Es werden Bedenken gegen den angeblich zu geringen Abstand (7 m) der zukünftigen Bebauung von der Grundstücksgrenze erhoben. Der Garten des Grundstücks als Ruhezone werde dadurch gestört.
- 1.3 Es werden Bedenken gegen die Schallemissionen der vermuteten Kühlanlagen des westlich an den Geltung-

Stellungnahme

- zu 1.1 Die Bauweise in dem Gebiet der 1. Änderung wurde von Doppelhäusern und Hausgruppen (DH) in offene Bauweise (o) geändert. Von einer -bisher zulässigen - Reihe von Reihenhäusern geht eine vergleichbare stadtgestalterische Wirkung aus wie von Gebäuden in offener Bauweise (max. Gebäudelänge 50 m). Die durchgängig gleiche Bebauung war auch durch die bisherigen Festsetzungen nicht gewährleistet. Diese könnte nur durch sehr enge Festsetzungen (z. B. nur Doppelhäuser oder nur Hausgruppen) erreicht werden. Es war und ist jedoch planerische Absicht der Stadt, innerhalb eines gewissen Rahmens den verschiedenen Wohnwünschen der Bürger Rechnung zu tragen. Im Übrigen ist zu berücksichtigen, daß auch in Doppel- und Reihenhäusern mehrere Familien wohnen können und damit auch bisher "Mehrfamilienhäuser" möglich waren. Die Bedenken werden zurückgewiesen.
- zu 1.2 Der Abstand der südlichen Baugrenze von der Grundstücksgrenze wurde gegenüber der bisherigen Festsetzung nicht geändert. Lediglich die zulässige Traufhöhe wurde von max. 6 m auf max. 8 m erhöht. Zwar wurden gegen diese Festsetzung keine Bedenken erhoben, doch könnte eine Beeinträchtigung des Gartens hierdurch gemeint sein und vermutet werden. Diese wird jedoch durch die abstandrechtlichen Vorschriften der NBauO geregelt. Eine weitergehende Beeinträchtigung als bisher ist damit nicht gegeben. Die Bedenken werden zurückgewiesen.
- zu 1.3 Es wurde sowohl die östliche Grenze des Mischgebietes als auch teilweise die Baugrenze nach Osten ver-

bereich entstehenden Supermarktes erhoben. Es wird eine Prüfung über Ort und Art der Kühlanlagen angeregt.

schoben. Damit werden etwaige Beeinträchtigungen des Grundstücks Stephanstraße 10 gegenüber den bisherigen Festsetzungen eher gemindert.

Im Übrigen liegt der Nettomarkt außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung und ist damit nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. Eine Prüfung der gewünschten Art kann ebenfalls nicht Gegenstand eines Bauleitplanverfahrens, sondern nur des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens sein. Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Anlagen

1. Anlage zur Eingriffsregelung
-

Ausarbeitung

pgs ARCHITEKTUR & STADTPLANUNG

An der Strangriede 54A

30167 Hannover

bearbeitet von : Dietrich Eilßel

Hannover, den 29.12.2003


.....
Eilßel

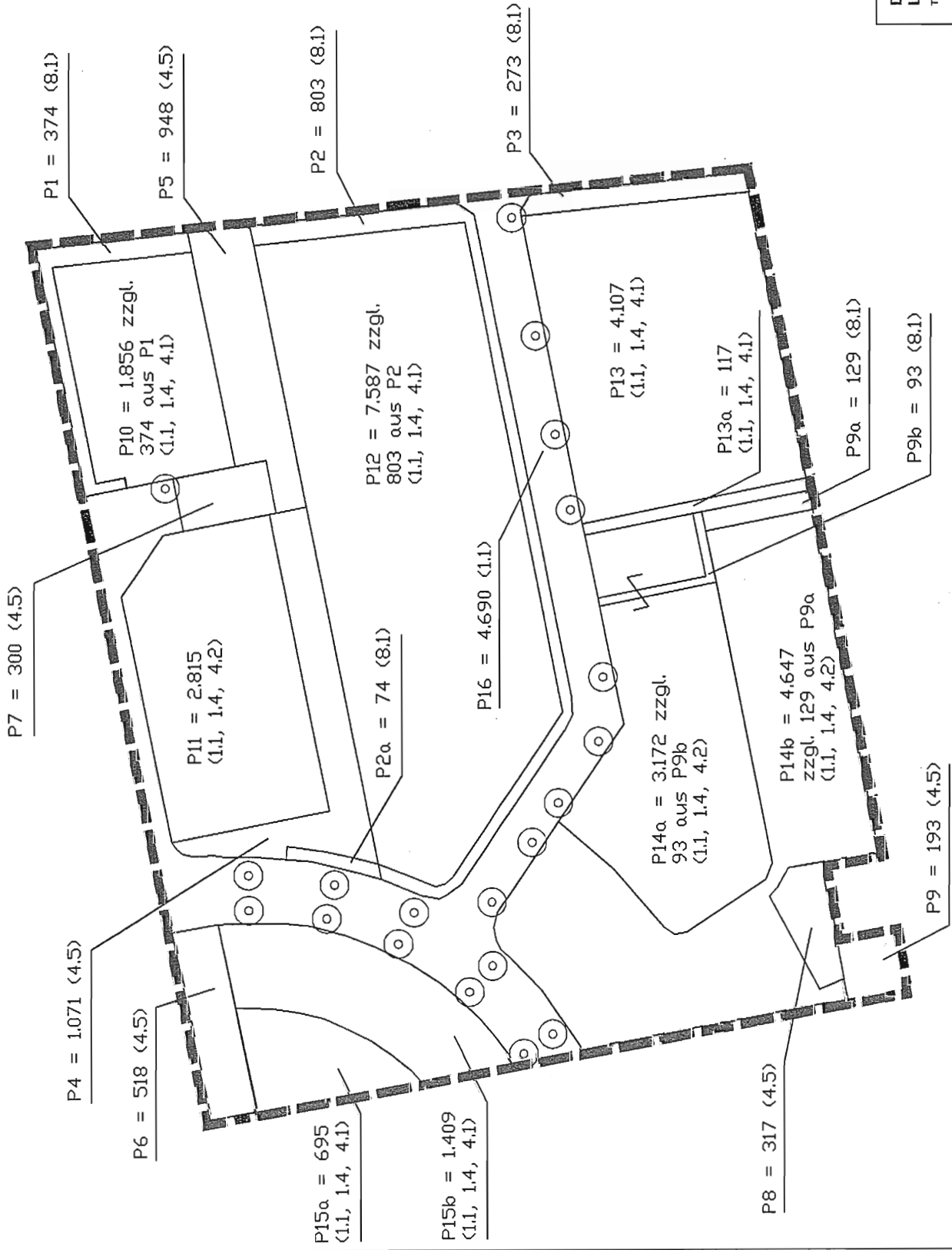
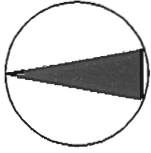
Diese Begründung nebst Anlagen hat zusammen mit dem Bebauungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge., Nr. 159 A1, 1. Änderung, "Nienburger Straße / Nordwest", Kernstadt, vom 29.09.2003 bis zum 29.10.2003 öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 04.12.2003 als Begründung im Sinne von § 9 (8) BauGB beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 16.01.04


.....
Stadtdirektor

L. S.

1	2	3	4		5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche		Grundwert P	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
P 1	8.1	Hecke	374 qm	1,03%	6	1,0	6	2.244
P 2	8.1	Hecke	803 qm	2,22%	6	1,0	6	4.818
P 2a	8.1	Hecke	74 qm	0,20%	6	1,0	6	444
P 3	8.1	Hecke	273 qm	0,75%	6	1,0	6	1.638
P 4	4.5	Grünfläche	1.071 qm	2,96%	3	1,0	3	3.213
P 5	4.5	Grünfläche	948 qm	2,62%	3	1,0	3	2.844
P 6	4.5	Grünfläche	518 qm	1,43%	3	1,0	3	1.554
P 7	4.5	Spielplatz	300 qm	0,83%	3	1,0	3	900
P 8	4.5	Spielplatz	317 qm	0,88%	3	1,0	3	951
o. Nr.	8.2	Einzelbäume im Straßenraum	238 qm		6	1,0	6	1.425
P 9	4.5	Grünfläche	193 qm	0,53%	3	1,0	3	579
9a	8.1	Hecke	129 qm	0,36%	6	1,0	6	774
9b	8.1	Hecke	93 qm	0,26%	6	1,0	6	558
P 10		MI - davon	2.230 qm					
	1.1	40% überbaut	892 qm	2,46%	0	1,0	0	0
	1.4	20% Nebenflächen	446 qm	1,23%	0,5	0,25	0,125	56
	4.1	40% begrünt	892 qm					
		ab P1	-374 qm					
		verbleiben	518 qm	1,43%	2	1,0	2	1.036
P 11		WA - davon	2.815 qm					
	1.1	40% überbaut	1.126 qm	3,11%	0	1,0	0	0
	1.4	20% Nebenflächen	563 qm	1,56%	0,5	0,25	0,125	70
	4.2	40% begrünt	1.126 qm	3,11%	3	1,0	3	3.378
P 12		MI - davon	8.390 qm					
	1.1	50% überbaut	4.195 qm	11,59%	0	1,0	0	0
	1.4	25% Nebenflächen	2.098 qm	5,80%	0,5	0,25	0,125	262
	4.1	25% begrünt	2.098 qm					
		ab P2	-803 qm					
		verbleiben	1.295 qm	3,58%	2	1,0	2	2.589
P 13/13a		MI - davon	4.497 qm					
	1.1	40% überbaut	1.799 qm	4,97%	0	1,0	0	0
	1.4	20% Nebenflächen	899 qm	2,49%	0,5	0,25	0,125	112
	4.1	40% begrünt	1.799 qm					
		ab P3	-273 qm					
		verbleiben	1.526 qm	4,22%	2	1,0	2	3.052
P 14a		MI - davon	3.265 qm					
	1.1	40% überbaut	1.306 qm	3,61%	0	1,0	0	0
	1.4	20% Nebenflächen	653 qm	1,80%	0,5	0,25	0,125	82
	4.2	40% begrünt	1.306 qm					
		ab P9b	-93 qm					
		verbleiben	1.213 qm	3,35%	2	1,0	2	2.426
P 14b		WA - davon	4.776 qm					
	1.1	40% überbaut	1.910 qm	5,28%	0	1,0	0	0
	1.4	20% Nebenflächen	955 qm	2,64%	0,5	0,25	0,125	119
	4.2	40% begrünt	1.910 qm					
		ab P9a	-129 qm					
		verbleiben	1.781 qm	4,92%	3	1,0	3	5.344
P 15a		MI - davon	695 qm					
	1.1	40% überbaut	278 qm	0,77%	0	1,0	0	0
	1.4	20% Nebenflächen	139 qm	0,38%	0,5	0,25	0,125	17
	4.1	40% begrünt	278 qm	0,77%	2	1,0	2	556
P 15b		MI - davon	1.409 qm					
	1.1	60% überbaut	845 qm	2,34%	0	1,0	0	0
	1.4	30% Nebenflächen	423 qm	1,17%	0,5	0,25	0,125	53
	4.1	10% begrünt	141 qm	0,39%	2	1,0	2	282
P 16	1.1	Verkehrsflächen	4.690 qm	12,96%	0	1,0	0	0
			36.188 qm	100,00%	Gesamtflächenwert A			41.377



Syntax:
 P6 = Flächennummer
 Zahl = Fläche in qm
 Zahl in Klammern = Code nach Arbeitshilfe

Hinweis:
 19 St. Einzelbäume mit Kronenradius = 2,0 m werden mit 238 qm überkroner Fläche bewertet (24 x ~12,5 qm = 238 qm)

Dipl.-Ing. M. Birkhoff
Landschaftsarchitekt BDLA

Tel: 0511-3360010 Fax: 0511-3360034
 E-Mail: Birkhoff.Umweltplanung@t-online.de

Projekt	Datum	Zeichen
B-Plan 159 A 1		
Niederburger Str./Nordwest	23.08.00	Bi
Neustadt a. Rhge.	23.08.00	Ka
Ökologische Bilanzierung	04.07.03	Bi

Planinhalt: 085-Rev.4
 Zustand des Plangebiets nach Bebauungsplan
 Plan-Nr.: 2
 M 1:1.000