

# URSCHRIFT

**Stadt Neustadt am Rübenberge**

**Bebauungsplan Nr. 159 A 2  
„In der mittelsten Wandlung“**

**Begründung**

ARCHITEKTUR UND  
STADTPLANUNG  
Dipl.-Ing. Grundmann BDA  
Braunschweig

## Inhaltsverzeichnis:

- 1. Allgemeine Grundlagen**
  - 1.1 Rechtsgrundlagen / Verfahren
  - 1.2 Lage des Plangebietes, Bestand
  - 1.3 Rechtsverhältnisse
  
- 2. Planungserfordernis - Ziele und Zwecke der Planung**
  - 2.1 Planungserfordernis
  - 2.2 Ziele und Zwecke der Planung
  
- 3. Der entwicklungsplanerische Rahmen**
  
- 4. Das städtebauliche Konzept**
  
- 5. Begründung der Festsetzungen**
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung
  - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 5.3 Bauweise und Baugrenzen
  - 5.4 verkehrliche Erschließung / Ruhender Verkehr
  - 5.5 Radwege / Fußwege
  - 5.6 Öffentlicher Personennahverkehr
  
- 6. Grünflächen, Ausgleichs- und Ersatzflächen**
  - 6.1 Öffentliche Grünflächen
  - 6.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - 6.3 Kompensation
  
- 7. Schallschutz**
  
- 8. Spielflächennachweis**
  
- 9. Ver- und Entsorgung**
  
- 10. Örtliche Bauvorschriften**
  
- 11. Flächenbilanz der Nutzungen**
  
- 12. Altlasten**
  
- 13. Kosten**
  
- 14. Bodenordnende Massnahmen**

**Anlage 1: Liste der zu verwendenden Gehölze**

## 1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

---

### 1.1 Rechtsgrundlagen / Verfahren

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 07.08.2000 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 159 A 2 „In der mittelsten Wandlung“ aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- a) Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, BGBl. 1998 I S. 137)
- b) 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)
- c) Planzeichenverordnung (PlanzV)  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- d) Niedersächsische Bauordnung (NBauO)  
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 im Maßstab 1:1000.

### 1.2 Lage des Plangebietes, Bestand

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich im Nordwesten der Kernstadt Neustadt a. Rbge.. Es wird begrenzt im Osten durch die Königsberger Straße, im Süden durch die Wittenberger Straße, im Westen durch den Wirtschaftsweg Kleiner Tösel und im Norden durch die Südgrenze der Parzelle 215. Der Plangeltungsbereich ist durch eine schwarze, unterbrochene Linie kenntlich gemacht.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,62 ha. Es wird fast ausschließlich als Acker genutzt. Der südlich des Plangeltungsbereiches angrenzende derzeitige Siedlungsrand ist geprägt durch eine zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung sowie den Kindergarten mit Brachfläche an der Wittenberger Straße.

### **1.3 Rechtsverhältnisse**

Im bisher gültigen Flächennutzungsplan (Änderung Nr. 81 - Kernstadt - Memeler Straße/Nord-West) der Stadt Neustadt a. Rbge. ist der westliche Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche und der größere östliche Bereich als Mischbaufläche dargestellt. Die zur Zeit in Aufstellung befindliche Neufassung des Flächennutzungsplanes stellt für das Plangebiet weiterhin die Wohnbaufläche und im östlichen Bereich eine Sonderbaufläche dar.

Gemäß RROP '96 ist die Stadt Neustadt a. Rbge. Mittelzentrum im Großraum Hannover und damit Schwerpunkt für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten.

## **2. PLANUNGSERFORDERNIS - ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

### **2.1 Planungserfordernis**

In der Kernstadt Neustadt a. Rbge. ist eine erhebliche Nachfrage nach Bauland zu verzeichnen. Die Kernstadt Neustadt a. Rbge. befindet sich im Pendlereinzugsbereich der im Nordwesten Hannovers gelegenen Arbeitsstätten. Die Nähe zum attraktiven Freizeitbereich Steinhuder Meer sorgt ebenso für Nachfrage, wie die vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen und deren weiterer Ausbau im Mittelzentrum Neustadt a. Rbge.. Die grundlegenden Untersuchungen zum Wohneinheitenbedarf im Rahmen der Neufassung des Flächennutzungsplanes haben ergeben, daß in den nächsten 10 - 15 Jahren in der Kernstadt ca. 2.000 WE gebaut werden müssen. Davon sollen im Nordwesten der Kernstadt ca. 1.300 WE entstehen, da dieser Bereich die beste Verkehrsanbindung zur B 6 und somit nach Hannover hat.

Zur Sicherung der Nahversorgung im Entwicklungsgebiet Nord-West wird ein Sonstiges Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe und Nachbarschaftszentrum festgesetzt. Dieses Plangebiet ist ein weiterer Schritt zur Umsetzung der Stadtentwicklung Nord-West.

### **2.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll in einem weiteren Schritt der Gesamtentwicklung die planungsrechtliche Voraussetzung für die Minderung des o.g. Wohnbedarfs geschaffen werden sowie die Nahversorgung mit periodischen Bedarf gesichert werden.

Entwicklungspolitische Ziele sind u.a.:

- Ausbau des Mittelzentrums Neustadt a. Rbge. mit dem Schwerpunkt „Wohnen“ gemäß RROP;
- Verbesserung der Nahversorgung
- Verbesserung der Tragfähigkeit der infrastrukturellen Einrichtungen (z.B. Grundschule, Orientierungsstufe, Gymnasium, Gesamtschule, Freizeiteinrichtungen);
- Stärkung der wirtschaftlichen Basis der vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe.

### **3. DER ENTWICKLUNGSPLANERISCHE RAHMEN**

Bereits Mitte bis Ende der 80er Jahre führte das Institut für Städtebau der TU Hannover im Auftrag der Stadt Neustadt a. Rbge. eine Untersuchung der Kernstadt durch. Dabei wurde für den Bereich „Nord-West“ bereits die große Siedlungserweiterung für die Kernstadt vorgeschlagen. Die Pläne zeigen eine rasterartige weiter fortsetzbare Struktur mit Ost-West-Erschließungsstraßen und einer Nord-Süd-Verbindungsstraße im Bereich der Straße „Am Kuhlager“ in Richtung Landwehr.

In den frühen 90er Jahren wurden neue Überlegungen vorgenommen, die eine stärkere Verdichtung und einen „zentralen Bereich“ mit Nahversorgungsfunktionen sowie Schule und Kindergärten beinhalten. Diese unter dem Eindruck des Wohnungsmangels der früheren 90er Jahre entstandene Entwicklung wurde 1995 an die realen Verhältnisse angepasst. Ein Flächennutzungskonzept wurde entwickelt, das 1996/97 zu einem Bebauungskonzept weiterentwickelt wurde.

Das gesamte Entwicklungsgebiet gliedert sich in drei Entwicklungsstufen, die nahe der Nienburger Straße in einem Nahversorgungsbereich zusammengeführt werden. Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes gehört zur ersten Entwicklungsstufe. Die städtebaulich-räumliche Entwicklungskonzeption sieht vor, die Struktur der Baugebiete, die an der Memeler Straße bereits bestehen in der ersten Stufe prinzipiell weiterzuführen, sie jedoch der zeitlichen und räumlichen Entwicklung zu unterziehen und somit einen zeit- und ortsgerechten Städtebau zu finden.

### **4. DAS STÄDTEBAULICHE KONZEPT**

Entlang der Memeler Straße wurde eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung realisiert, um diese als Rückgrat des Gebietes zu betonen. Der Bebauungsentwurf zu dem vorliegenden Bebauungsplan sieht im Bereich des allgemeinen Wohngebietes eine zweigeschossige Bebauung mit Doppelhäusern bzw.

Hausgruppen vor. Die Straßenstruktur ist, wie in den bestehenden benachbarten Bereichen, geprägt durch eine in die Tiefe gehende Sammelstraße und eine schmale Wohnstraße mit Wendehammer und Fußwegeverbindungen zu der jeweiligen nächsten Grünachse.

Im Bereich des Sonstigen Sondergebietes, das von der Königsberger Straße aus erschlossen wird, sind im östlichen Bereich die notwendigen Stellplätze vorgesehen, während im westlichen Bereich des Gebietes die Bebauung für die geplanten Nutzungen als Lebensmittelmarkt und Nachbarschaftszentrum geplant sind.

## **5. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

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

Im westlichen Bereich des Plangeltungsbereiches ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen. Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes, da diese zum Teil verkehrsintensiven Nutzungen in anderen Bereichen des Entwicklungsgebiets Nordwest untergebracht werden sollen.

Im östlichen Bereich des Plangeltungsbereiches ist aufgrund der beabsichtigten Unterbringung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 2000 qm ein Sonstiges Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe und zudem für ein Nachbarschaftszentrum zwecks der geplanten Unterbringung kleinteiliger Shops für Einrichtungen des täglichen Bedarfs festgesetzt.

Für diesen Bereich beträgt die maximale Verkaufsfläche 800 qm, wobei die Verkaufsfläche je Shopeinheit höchstens 200 qm betragen darf. Die Begrenzung der Verkaufsflächen begründet sich mit dem Ziel, die Nahversorgung eines eng begrenzten Einzugsgebietes zu sichern, da keine direkte Anbindung an das Hauptverkehrsnetz besteht und eine Belastung der umliegenden Wohngebiete durch PKW-Lärm und Abgase verhindert werden soll.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächenzahl (GFZ), der überbaubaren Grundstücksfläche, der Zahl der Vollgeschosse bzw. der Traufhöhe bestimmt. Die Festsetzung der GRZ-Werte ist Grundstücks- und nutzungsorientiert erfolgt und der umgebenden städtebaulichen Struktur angepaßt. Die Festsetzungen

der GFZ-Werte, die Zahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhen orientieren sich an der umgebenden Bebauungsstruktur.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes wird die GRZ mit 0,4 und die GFZ bei zweigeschossiger Bauweise mit 0,8 festgesetzt. Um eine Flexibilität des Grundflächenmaßes in engen Grenzen zu ermöglichen, wird festgesetzt, daß die zulässige Grundfläche durch die in § 19 (4) 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 25 % überschritten werden darf, wenn als Ausgleich dafür je angefangene 20 qm Grundfläche ein einheimischer standortgerechter Laubbaum gepflanzt wird.

Im Sonstigen Sondergebiet wird die GRZ mit dem zulässigen Höchstmaß von 0,8 und die Höhe der baulichen Anlagen mit Hilfe der maximale Traufhöhe bestimmt, da die Zahl der Vollgeschosse kein taugliches Mittel ist, um die Höhe von gewerblich genutzten Gebäuden zu begrenzen.

### **5.3 Bauweise und Baugrenzen**

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig, um eine gemäß Bebauungskonzept vorgesehene dichte Bebauung zu erreichen. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch die Festsetzung von Baugrenzen, die zum einen die notwendigen Grenzabstände berücksichtigen und mit einer Bebauungstiefe von 14 m die geplante Bebauung mit Doppelhäusern oder Hausgruppen ermöglichen.

Auch im Bereich des Sonstigen Sondergebietes erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Flächen über Baugrenzen. Die dadurch entstehenden sogenannten Baufenster ermöglichen Spielräume für die Stellung der Gebäude.

### **5.4 Verkehrliche Erschließung / Ruhender Verkehr**

Für die Erschließung des Plangebietes ist die Verlängerung der Königsberger Straße und der Wittenberger Straße erforderlich. Während die Königsberger Straße als Erschließungsstraße auch für die zukünftigen nördlichen Entwicklungen ausgebaut werden soll, wird die Wittenberger Straße lediglich als Erschließungsstraße für das Allgemeine Wohngebiet in Form einer verkehrsberuhigten Zone mit einem Wendehammer festgesetzt. Die abzweigenden privaten Wohnstraßen mit einer Trassenbreite von 4,0 m werden festgesetzt als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und der Leitungsträger, um die öffentliche Verkehrsfläche zu reduzieren.

Im nördlichen Bereich des Sonstigen Sondergebietes ist ein Fahrrecht zugunsten der Not- und Rettungsdienste festgesetzt, so daß im Falle eines Feuerwehreinsatzes ein Wendemanöver der Feuerwehrfahrzeuge nicht nötig ist.

Die Erschließung des Sonstigen Sondergebietes soll ausschließlich von der Königsberger Straße aus erfolgen. Daher wurde in der Planzeichnung (Teil A) ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt südlich und westlich des Sonstigen Sondergebietes festgesetzt.

Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes je Reihenhaushälfte zwei Stellplätze auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Zusätzlich sind im Bereich der verkehrsberuhigten Zone je drei Wohneinheiten ein öffentlicher Stellplatz unterzubringen.

Im Bereich des Sonstigen Sondergebietes ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf Stellplätzen im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen und in den nach § 9 (1) 4 BauGB festgesetzten Flächen nachzuweisen.

Für die Befestigung von privaten Stellplätzen sind wasserdurchlässige bzw. wasserspeicherfähige Materialien zu verwenden, um die Grundwasserneubildung zu fördern.

### **5.5 Radwege / Fußwege**

Im Zuge der Rahmenplanung für das Entwicklungsgebiet Nordwest wurde ein Rad- und Fußwegenetzkonzept erstellt, das Fuß- und Radwege in wassergebundener Ausführung in allen Grünstreifen vorsieht. Im Plangebiet verläuft ein solcher Weg in der Verlängerung des derzeitigen Wirtschaftsweges „Kleiner Tösel“. Eine Anbindung des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt über das nördliche Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, welches zu Fuß- und Radfahrzwecken auch der Öffentlichkeit gewidmet ist.

### **5.6 Öffentlicher Personennahverkehr**

Nach der Einführung des Nahverkehrsplans für Neustadt a. Rbge. werden zwei Linien, die sternartig zum ZOB fahren, den Westen der Stadt abdecken. Eine davon soll über die Straße „Am Kuhlager“ die Memeler Straße benutzen und über die Königsberger Straße zur Landwehr zurückkehren. Die dritte Linie soll über die Nienburger Straße kommend die zweite und die dritte Entwicklungsstufe des Gebietes Nordwest mit einer Schlaufe erfassen.

Über die Linie an der Memeler Straße / Königsberger Straße wird das Gebiet zukünftig gut mit dem ÖPNV erschlossen.



## **6. GRÜNFLÄCHEN, AUSGLEICHS- UND ERSATZFLÄCHEN**

---

### **6.1 Öffentliche Grünflächen**

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage befindet sich im Bereich der Verlängerung des Wirtschaftsweges „Kleiner Tösel“. Sie ist Teil der gemäß Entwicklungskonzept „Nordwest“ vorgesehenen Grünachse. In dieser öffentlichen Grünfläche werden ein Rad- und Fußweg in wassergebundener Ausführung in einer Breite von ca. 2 m vorgesehen. Gemäß Grünordnungsplan ist die öffentliche Grünfläche mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Der Vorflutgraben „Kleiner Tösel“ dient der verzögerten Ableitung des Regenwassers. Er ist auf Dauer als offenes Gewässer zu erhalten und gemäß Grünordnungsplan naturnah zu gestalten.

### **6.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Auf den an den Graben „Kleiner Tösel“ angrenzenden privaten Grundstücksflächen wird eine 3 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, um die Erstellung von Stellplätzen direkt an der Grabenparzelle zu verhindern.

Im Bereich des Sonstigen Sondergebietes werden im Süden, Osten und Norden der möglichen überbaubaren Flächen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Fassadenbegrünungen festgesetzt. Genaue Vorgaben über die Pflanzqualitäten und die Anteile von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind im Grünordnungsplan festgelegt.

### **6.3 Kompensation**

Der vorliegende Bebauungsplan bereitet einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vor. Die im Rahmen des Grünordnungsplanes vorgenommene Eingriffsbilanzierung auf der Grundlage des nordrhein-westfälischen Modells der „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft – Arbeitshilfe für die Bauleitplanung“ (1996, herausgegeben von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen) kommt zu dem Ergebnis, daß der Eingriff auf der Eingriffsfläche nicht vollständig ausgeglichen werden kann.

Zwecks fachplanerischer Beurteilung und Darstellung der grünordnerischen Zusammenhänge sowie der naturschutz- und umweltrelevanten Auswirkungen der geplanten Nutzungen ist ein Grünordnungsplan erarbeitet worden, dessen Aussagen abwägungsbezogen in den Entwurf des Bebauungsplanes eingeflossen sind. Der Grünordnungsplan zum vorliegenden Bebauungsplan trifft u.a. Aussagen über Anpflanzungen und zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

- Zur Beachtung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landespflege ist es erforderlich,
- daß die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen in Form der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Natur- und Landschaftshaushaltes sowie des Landschaftsbildes und der landschaftsbezogenen Erholung erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden, und
- daß für die Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

Die Gewährleistung des Ausgleiches für Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt ist Gegenstand des Grünordnungsplanes. Die Bewertung und Beurteilung der zu erwartenden Eingriffe sowie die Darstellung möglicher Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist dem beiliegenden Grünordnungsplan zu entnehmen.

Als Ausgleich werden die oben und im Grünordnungsplan genannten Maßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen und den privaten Anpflanzflächen angerechnet. Trotz der im Grünordnungsplan vorgeschlagenen und im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen verbleibt ein Defizit von rd. 21.000 Punkten. Dieses kann in Abstimmung mit der Stadt Neustadt a. Rbge. außerhalb des Plangebietes in einem der festgelegten Suchräume für Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Für das verbleibende Defizit wird die Regeneration und Aufwertung einer Fläche im bestehenden Forst im Bereich Dammkrug durchgeführt. Die Aufwertung erfolgt durch die Aufforstung von zuvor fehlbestockten Waldflächen. Hierbei wird ein bestehender Nadelforst zu einem standortgerechten einheimischen Mischwald entwickelt. Zur vollständigen Kompensation des Eingriffs sind neben den getroffenen Festsetzungen im Plangebiet rd. 5300 qm standortgerechter einheimischer Laubwald aufzuforsten. Die vorgesehene Fläche befindet sich im Neustädter Stadtforst auf einer Teilfläche der Abteilung 104. Für die Sicherung der Durchführung wird der Investor (Eigentümer des Plangebietes) vertraglich verpflichtet, einen entsprechenden Kostenbeitrag zweckgebunden an die Stadt zu zahlen. Die gesamte Kompensationsfläche wird durch Aufnahme in den Bebauungsplan dem Plangebiet 159 A 2 als externe Kompensationsfläche zugeordnet. Der mit dem Investor abgeschlossene Vertrag liegt der Begründung bei.

## 7. SCHALLSCHUTZ

Im Bereich des Sonstigen Sondergebietes wird zum Schutz der angrenzenden Wohngebiete vor Lärmbelastigungen festgesetzt, daß die Süd- und Westausenwände der Gebäude für großflächigen Einzelhandel lediglich Öffnungen für die notwendigen Belüftungen, Belichtungen und Notausgänge, nicht jedoch Öffnungen für Zufahrten und Zugänge haben dürfen und Anlieferungsbereiche keine Wandöffnungen in Süd- oder Westrichtung haben dürfen.

## 8. SPIELFLÄCHENNACHWEIS

In den Spielplatznachweis werden die südlich der Memeler Straße gelegenen Wohngebiete (Bebauungspläne Nr. 152 B „Königsberger Straße-Süd“ und Nr. 150 „Ahnsförth“) einbezogen, da diese Gebiete im 400 m-Einzugsbereich des Plangebietes liegen. In einer fußläufigen Entfernung von 220 bis ca. 320 Metern sind zwei Spielplätze mit einer Gesamtgröße von 700 qm und 900 qm Bruttofläche vorhanden. Aus dem Plangebiet 152 B wird dort ein Bedarf von ca. 991 qm (Geschoßfläche: 33.092 qm) abgedeckt und aus dem Plangebiet 150 wird dort ein Bedarf von ca. 360 qm (Geschoßfläche: ca. 12.000 qm) abgedeckt. Somit existiert hier ein Überhang von ca. 240 qm.

Bedarfsberechnung für den vorliegenden Bebauungsplan:

$$4200 \text{ qm} \times \text{GFZ } 0,8 = 3360 \text{ qm Geschoßfläche}$$

$$3360 \text{ qm} \times 0,02 = 67,2 \text{ qm Nettobedarf}$$

$$67,2 \text{ qm} \times 1,5 = \underline{100,8 \text{ qm Bruttobedarf}}$$

Der Bedarf von 101 qm aus dem Plangebiet 159 A2 „In der mittelsten Wandlung“ kann also ohne Probleme auf den vorhandenen Spielplätzen aufgefangen werden.

Daher wird auf eine weitere Spielfläche im Geltungsbereich des vorliegenden Plangebietes verzichtet.

## 9. VER- UND ENTSORGUNG

---

Das Plangebiet liegt im Versorgungsbereich

- der Stadtwerke Neustadt a. Rbge. für Wasser, Gas und Elektrizität
- der Telekom für Telekommunikation

Der Löschwasserbedarf ist nach Angaben der Stadtwerke Neustadt mit 1600l/min. (= 96 cbm/h) über 2 Stunden sichergestellt, so daß die Forderungen des DVGW Arbeitsblattes W 405 erfüllt sind.

In der Memeler Straße ist die Trennkanalisation vorhanden. Die Kanäle sind von Norden zum vorhandenen Sammler zu führen. Die Hausmüllentsorgung wird durch die Abfallentsorgungsgesellschaft Hannover mbH durchgeführt, Sondermüll ist an den bekannten Sammelstellen abzugeben.

## 10. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

Die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) orientieren sich an den in den angrenzenden Gebieten vorhandenen Strukturen. Zur gestalterischen Anpassung an die vorhandene Bebauung werden im Bereich des allgemeinen Wohngebietes Festsetzungen zu den Hauptdachflächen sowie zu den Dachflächen von Garagen und Nebenanlagen getroffen.

## 11. FLÄCHENBILANZ DER NUTZUNGEN

---

1.	Allgemeines Wohngebiet	0,42 ha
2.	Sonstiges Sondergebiet	0,90 ha
3a.	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,15 ha
3b.	Verkehrsberuhigter Bereich	0,09 ha
4.	öffentliche Grünfläche	0,08 ha
<b>Gesamtsumme Plangebiet 159 A 2</b>		<b>1,64 ha</b>

## 12. ALTLASTEN

---

Es gibt weder Hinweise noch Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten im Plangebiet.

### 13. KOSTEN

---

27.03.2001  
Am ... wurde ~~mit~~ ..... ein Städtebaulicher Vertrag und ein Erschließungsvertrag gemäß § 124 BauGB für den vorliegenden Plangeltungsbereich abgeschlossen, in dem die Übernahme der entstehenden Kosten durch den Investor geregelt ist.

### 14. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

---

Für das Plangebiet ist keine bodenordnende Maßnahme erforderlich, da alle Flurstücke bereits in der Hand der Investoren sind.

ausgearbeitet von

**ARCHITEKTUR**

**+ STADTPLANUNG**

DIPL.-ING. DIERK GRUNDMANN BDA

STEINBRECHERSTR. 31 TEL. 05 31 / 380 11-0

38102 BRAUNSCHWEIG FAX 05 31 / 380 11-40



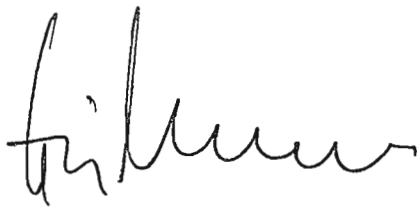
Braunschweig, den 11.04.2001

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 29.03.2001 als Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 159 A 2 „In der mittelsten Wandlung“, Stadt Neustadt a. Rbge. - Kernstadt - vom 11.12.2000 bis einschließlich 15.01.2001 öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den 2. Mai 2001

Stadt Neustadt a. Rbge.



Bürgermeister



Stadtdirektor

## Anlage / Pflanzliste

### Bäume I. Ordnung = Großkronige Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn	Fortführung der Wittenberger Straße
Tilia cordata	Winterlinde	Fortführung der Königsberger Straße

### Bäume II. Ordnung = Mittel- und Kleinkronige Bäume

Acer campestre	Feldahorn	
Acer campestre ‚Elsrijk‘	Feldahorn ‚Elsrijk‘	Parkplatz Sondergebiet
Acer platan. ‚Olmstedt‘	Spitzahorn ‚Olmstedt‘	Parkplatz Sondergebiet
Alnus glutinosa	Roterle	grabenbegleitend
Carpinus betulus	Hainbuche	
Carpinus bet. ‚Fastigiata‘	Säulen-Hainbuche	Parkplatz Sondergebiet
Crataegus ‚Carrierei‘	Apfeldorn	Parkplatz Sondergebiet
Crat. prunifol. ‚Splendens‘	Pflaumenbl. Weißdorn	Parkplatz Sondergebiet
Malus sylvestris	Holzapfel	
Malus domestica	Essapfel	
Prunus avium	Vogelkirsche	
Prunus avium ‚Plena‘	gefüllt blüh. Vogelkirsche	
Prunus domestica	Esskirsche	nur in Gartenanlagen
Prunus padus	Traubenkirsche	
Pyrus communis	Holzbirne	
Pyrus domestica	Essbirne	nur in Gartenanlagen
Salix caprea	Salweide	
Salix viminalis	Korbweide	
Sorbus aucuparia	Eberesche	
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere	

### Sträucher

Corylus avellana	Haselnuss	
Crataegus monogyna	Weißdorn	
Lonicera caprifolium	Geißblatt	
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	nicht an Spielplätzen
Prunus spinosa	Schlehe	
Rhamnus frangula	Faulbaum	nicht an Spielplätzen
Rosa arvensis	Feldrose	
Rosa canina	Hundsrose	
Rosa rubiginosa	Zaunrose	
Rubus fruticosus	Brombeere	
Rubus idaeus	Himbeere	
Salix aurita	Öhrchenweide	
Salix cinerea	Grauweide	
Salix purpurea	Purpurweide	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	

## Kletterpflanzen

Clematis montana	Anemonen-Waldrebe	
Clematis vitalba	Waldrebe	
Hedera helix	Efeu	
Humulus lupulus	Hopfen	
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie	Fassadenbegrünung
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt	
Lonicera heckrottii	Duftende Geißschlinge	Fassadenbegrünung
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt	
Lonicera tellmaniana	Gelbe Geißschlinge	Fassadenbegrünung
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein	Fassadenbegrünung
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein	Fassadenbegrünung
Polygonum aubertii	Knöterich	Fassadenbegrünung
Rosa spec.	Kletterrosen	Fassadenbegrünung
Wisteria sinensis	Blauregen	Fassadenbegrünung

## Rasensaat

- Zierrasen / Sport- und Spielrasen in Hausgärten (möglichst extensiv gepflegt)
- standortgerechter Landschaftsrasen mit Kräuteranteil in öffentlicher Grünfläche, extensive Pflege

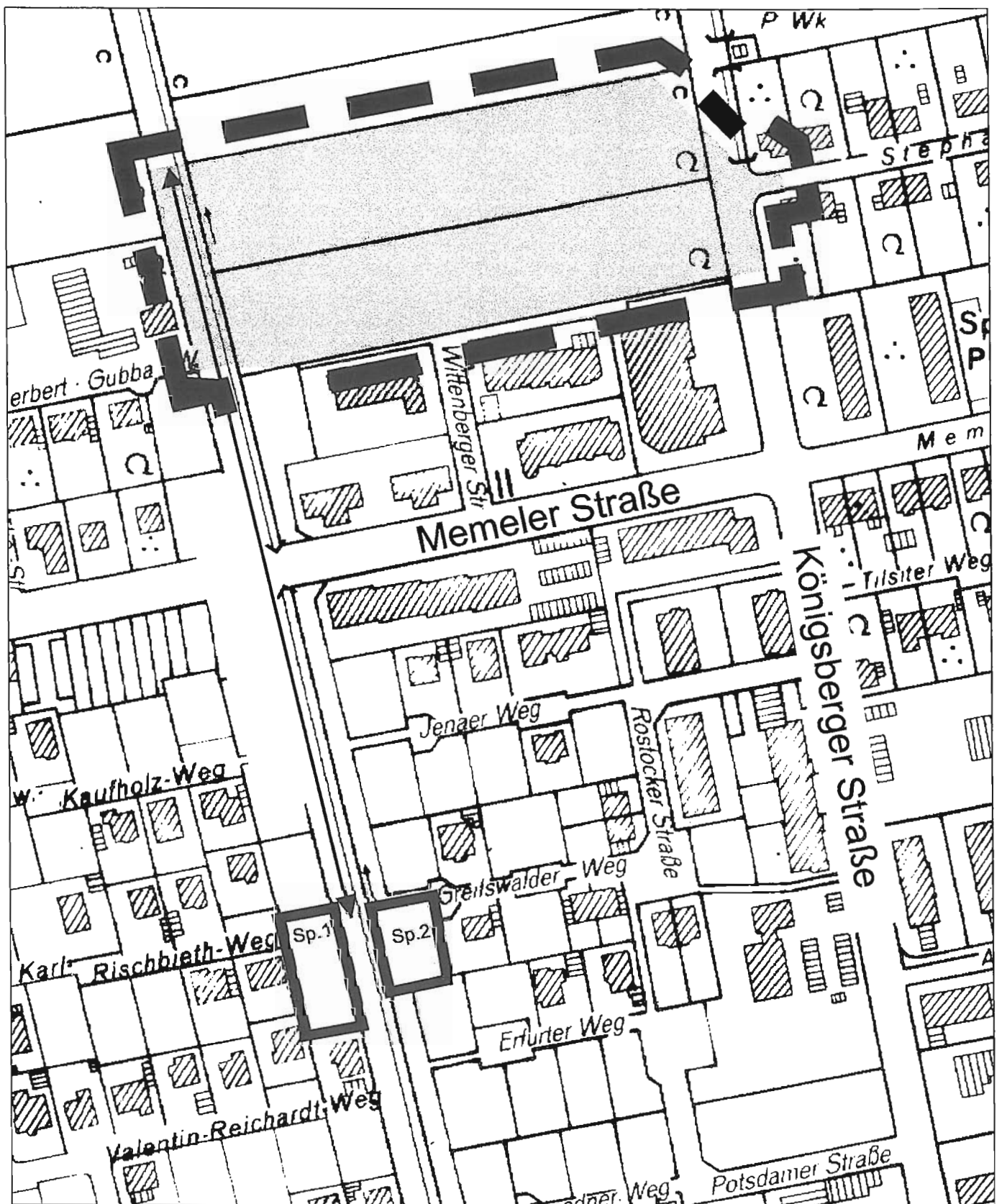
## Initialpflanzung Stauden und Gräser 'Kleiner Tösel'

Carex gracilis	Schlank-Segge
Carex pendula	Hänge-Segge
Eleocharis palustris	Gemeine Sumpfsimse
Eupatorium fistulosum	Wasserdost
Filipendula ulmaria	Echtes Mädesüß
Iris pseudacorus	Sumpfschwertlilie
Lythrum salicaria	Blutweiderich
Sagittaria sagittifolia	Pfeilkraut
Typha angustifolia	schmalblättriger Rohrkolben
Typha minima	Zwergrohrkolben





**BEBAUUNGSVORSCHLAG**



Übersicht Beiplan - Lage der Spielplätze -

M. 1:2000

Her.05.02.2001