

Begründung

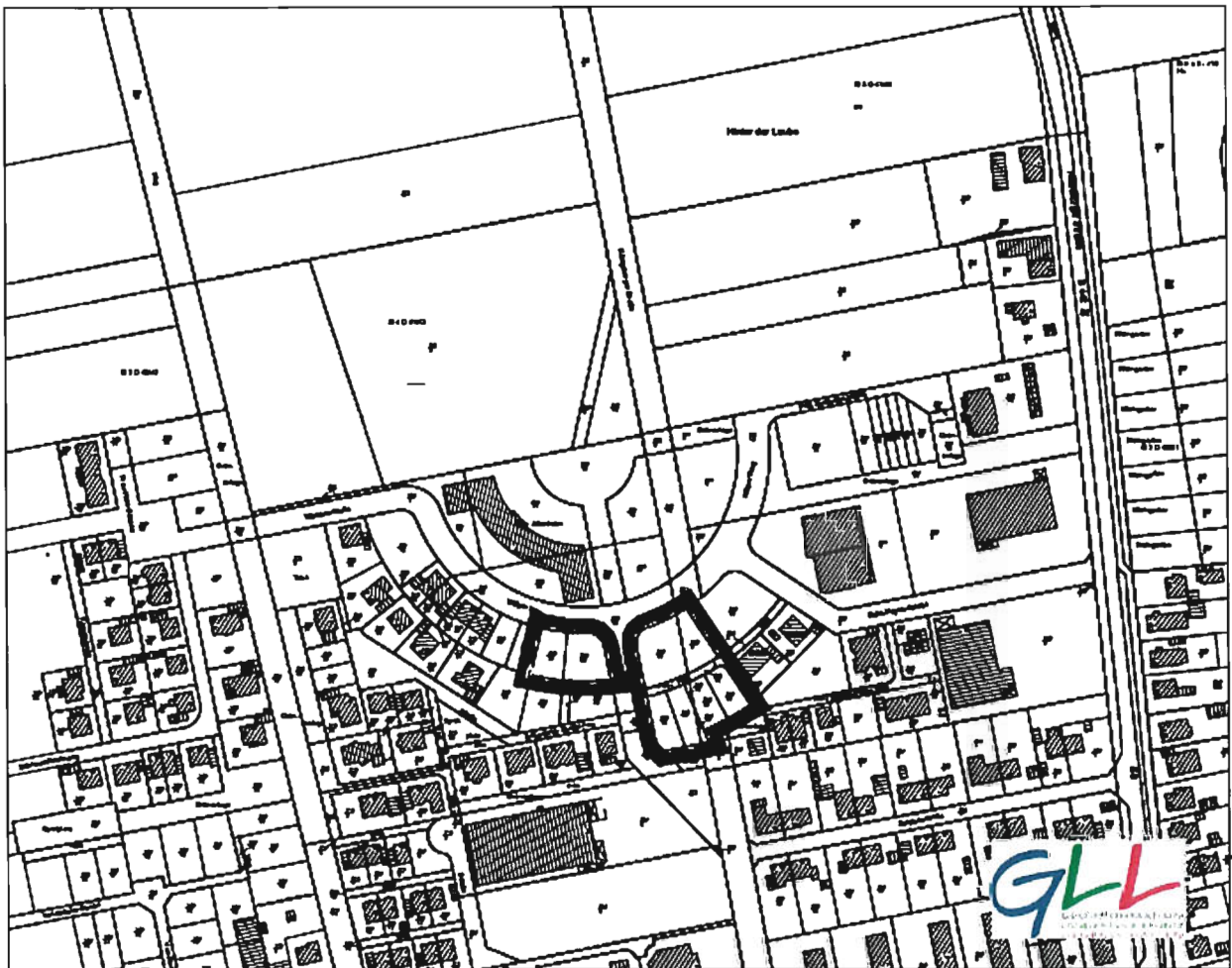
zum Bebauungsplan

Nr. 159 A4/D4

1. vereinfachte Änderung und Erweiterung

„Am Wölper Ring“

der Stadt Neustadt a. Rbge.



Übersichtskarte zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 159 A4/D4,
1. vereinfachte Änderung und Erweiterung
„Am Wölper Ring“ der Stadt Neustadt a. Rbge.

1. Grundlagen

Ablauf der Planung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 22.11.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 159 A4/D4, 1. vereinfachte Änderung „Am Wölper Ring“ und seine Erweiterung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.04.2011 ortsüblich bekanntgemacht.

Die geringfügigen Änderungen und Ergänzungen berühren die Grundzüge der derzeit bestehenden Bebauungspläne 159 A4/D4 und 159 A1, 1. Änd. nicht. Weiterhin wird eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht begründet, auch sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter gegeben. Damit kann ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 159 A4/D4, 1. vereinfachte Änderung und Erweiterung „Am Wölper Ring“ umfasst aus dem Bebauungsplanbereich 159 A4/D4 die Flurstücke 216/44, 216/46, 216/15, 216/16, 215/16, 215/17 und 215/18 und im Erweiterungsbereich, bislang im Geltungsbereich des Bebauungsplans 159 A1, 1. Änderung „Nienburger Straße / Nordwest“, die Flurstücke 242/9, 242/6 (teilw.), 243/12 (teilw.), 321/13, 243/28, 243/29 und 243/30, alle Flur 2, Gemarkung Neustadt.

Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes verlieren die Festsetzungen im Bebauungsplan 159 A1, 1. vereinfachte Änderung, soweit sie den Erweiterungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans betreffen, ihre Gültigkeit.

Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
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 (NBauO) in der Fassung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S.89) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2005 (Nds. GVBl. S. 422)

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

Bestehende Planungen

Auf der Grundlage der Rahmenplanung 1997 / Stadtentwicklung Nord-West der Stadt Neustadt a. Rbge. wurden im Bereich des vorliegenden Bebauungsplans die Bebauungspläne 159 A1 „Nienburger Straße / Nordwest“ und 159 A4/D4 „Am Wölper Ring“ erstellt. Im weiteren Verlauf wurde der Bebauungsplan 159 A1, 1. Änderung aufgestellt, der u.a. auch die Flurstücke des Erweiterungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans umfasst. Alle Festsetzungen sind eingebunden in das Gesamtkonzept und wurden weiter differenziert.

Die Festsetzungen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans wurden bereits bei den vorhergehenden Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Flächennutzungsplan wird die Fläche des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche (W) und gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Die Fläche enthält keine Angaben zur Geschosflächenzahl.

Im Erläuterungsbericht (Begründung) wird ausgeführt, dass der regionale Wohnflächenbedarf im Gesamtbereich der Stadtteilentwicklung "Nord-West" realisiert werden soll.

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

Anlaß der Planung

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes liegt beidseitig der Königsberger Straße im Einmündungsbereich in den Wölper Ring.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. will mit diesem Bebauungsplan diesen Bereich auf der Basis der Stadtentwicklungsplanung und der Flächennutzungsplanung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechend den heutigen Erfordernissen zuführen.

Die Nachfrage nach kostengünstigem Wohnraum neben dem gleichermaßen bestehenden Wunsch nach Einfamilienhäusern – sei es freistehend oder als Doppel- bzw. Reihnhaus – macht es sinnvoll und erforderlich, neben letztgenannten auch bei zulässiger zweigeschossiger Bauweise den Ausbau von Dachgeschossen (kein Vollgeschoss gem. NBauO) auch in Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen. Als ein möglicher Standort ist dafür - neben anderen einzelnen Standorten im Gebiet der Rahmenplanung - der südlich an den Wölper Ring anschließende Bereich geeignet.

Als sinnvolle Ergänzung der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchsetzbaren städtebaulichen Zielsetzungen soll die zusammen mit diesem Bebauungsplan beschlossene Aufstellung einer Örtlichen Bauvorschrift dafür Sorge tragen, dass gestalterische Fehlentwicklungen an den neu entstehenden Gebäuden, die das neue Baugebiet und die damit verbundenen weiteren Entwicklungsflächen des neuen Stadtgebietes in seinem Erscheinungsbild beeinträchtigen können, weiterhin kraft Satzung vermieden werden und damit ein verbindlicher Orientierungsrahmen für die äußere Gestaltung der Neubauprojekte geschaffen wird.

Diese Festsetzungen sind aus den Bebauungsplänen 159 A4/D4 und 159 A1, 1. Änd. übernommen und an die Erfordernisse des vorliegenden Bebauungsplanes angepasst worden.

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. und in der Folge auch die Verbesserung der Nahversorgung verfolgt. Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden.

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

3. Städtebauliches Konzept

Dieser Bebauungsplan setzt wie bisher die Zielsetzungen der Stadtentwicklung Nord-West und die Flächennutzungsplanung in verbindliche Bauleitplanung um. Für das Plangebiet dieses Bebauungsplanes wird eine mittelfristige, bedarfsorientierte Umsetzung in Weiterentwicklung der Bebauungsplangebiete 159 A4/D4 „Am Wölper Ring“ und 159 A1, 1. Änd. „Nienburger Straße / Nordwest“ erreicht.

Die Erschließung der Bauflächen erfolgt wie bisher.

Als Bauflächen werden weiterhin ausschließlich Wohnbauflächen ausgewiesen, um dem Bedarf an Wohnbauland gerecht zu werden.

Um eine möglichst effektive Ausnutzung der Flächen - auch aus ökologischer Sicht - zu erzielen, wird südlich am „Wölper Ring“ durch die Ermöglichung eines Staffelgeschosses (kein Vollgeschoss gem. NBauO) eine geringfügige Erhöhung der Wohnflächen zugelassen, ohne jedoch die Zahl der Vollgeschosse zu erhöhen. Weiter wird zum Zweck der höheren Variabilität im südlichen Baufenster östlich der Königsberger Straße die bisher festgesetzte Bauweise „Doppelhäuser und Hausgruppen“ zu

Gunsten einer offenen Bauweise aufgehoben und damit zusätzlich die Bauform des freistehenden Einfamilienhauses und des Mehrfamilienhauses ermöglicht.

Neben diesen Änderungen zum Maß der Nutzung und zur Bauweise sind ergänzende Festsetzungen zur Erschließung (Stellplätze und Garagen einschl. ihrer Zufahrten) innerhalb der Bauflächen zu ändern.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Bauliche Nutzung

Für die baulich nutzbaren Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 159 A4/D4 1. vereinfachte Änderung und Erweiterung wird wie bisher gem. § 8 Abs. 2 BauGB "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

Aus stadtgestalterischen Gründen werden für die Wohngebiete in den §§ 2 und 4 der Textlichen Festsetzungen Teil A die Trauf- und Firsthöhen der zu errichtenden Gebäude gem. § 16(2) Ziff. 4 BauNVO begrenzt. Bezugshöhe ist die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche.

In den Baufenstern entlang des „Wölper Rings“ wird die zulässige Traufhöhe von bisher max. 6,0 m auf max. 9,2 m erhöht, die zulässigen Firsthöhe neu festgesetzt auf max. 12 m. Bei gleichzeitiger Beibehaltung der maximal zulässigen Zweigeschossigkeit wird damit erreicht, dass ein drittes Geschoss in Form eines Staffelgeschosses, jedoch kein Vollgeschoss im Sinne der NBauO ermöglicht wird. In §2(4) NBauO wird ein Vollgeschoss wie folgt definiert:

§ 2 (4) ¹Vollgeschoss ist ein Geschoss, das über mindestens der Hälfte seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,20 m oder mehr hat und dessen Deckenunterseite im Mittel mindestens 1,40 m über der Geländeoberfläche liegt. ²Ein oberstes Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte lichte Höhe über mehr als zwei Dritteln der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. ³Zwischendecken oder Zwischenböden, die unbegehbare Hohlräume von einem Geschoss abtrennen, bleiben bei Anwendung der Sätze 1 und 2 unberücksichtigt. ⁴Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Dachhaut, in denen Aufenthaltsräume wegen der erforderlichen lichten Höhe nicht möglich sind, gelten nicht als oberste Geschosse.

Weiter wird in §8 der Textlichen Festsetzungen Teil A für ein derartiges Staffelgeschoss festgesetzt, dass die Fassade auf der Südseite zurückspringen muss. Damit wird erreicht, dass bei den südlich angrenzenden Grundstücken nördlich keine zu kompakten Baukörper angrenzen. Im Übrigen greift hier selbstverständlich auch das Abstandsrecht der NBauO.

Im gesamten Geltungsbereich bleiben die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) unverändert bestehen.

Wie bisher schon bei dem Baufenster entlang des „Wölper Rings“ wird jetzt auch im dritten Baufenster eine offene Bauweise festgesetzt. Damit wird erreicht, dass hier zusätzlich zu den bisher zulässigen Doppelhäusern und Hausgruppen jetzt auch freistehende Einfamilienhäuser zugelassen sind. Damit wird dem Wunsch nach Einfamilienhäusern – sei es freistehend oder als Doppel- bzw. Reihenhaus – in vollem Umfang entsprochen. Die Variabilität in diesem Baufenster wird also erhöht.

Durch diese Festsetzungen wird den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprochen.

In § 3(1) der Textlichen Festsetzungen Teil A wird unverändert eine maximale Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (Fertigmaß) über der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Damit wird erreicht, dass die Gebäude nicht durch hoch heraus gebaute Kellergeschosse gleichsam auf einem hohen Sockel stehen.

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

Verkehrsflächen und Erschließung

Die Bauflächen werden wie bisher erschlossen.

Da auf der „Königsberger Straße“ Bushaltestellen eingerichtet sind, wurden hier die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt erweitert. Damit ist sicher gestellt, dass im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans die Bushaltestellen nicht durch Grundstückszufahrten gequert werden.

Die bisherige Festsetzung „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen“ wurde auch auf ihre Zufahrten erweitert. Damit wird erreicht, dass einerseits Zufahrten ausschließlich in den entsprechend festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen möglich sind, andererseits werden auch Zufahrten zu Tiefgaragen ermöglicht. Dies ist insbesondere für die Bauflächen entlang des „Wölper Rings“ von Bedeutung.

Immissionsschutz

Die Festsetzungen zum Schutz vor Lärmimmissionen bleiben wie bisher bestehen.

Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Im gesamten Geltungsbereich bleibt die mögliche Versiegelung der Oberfläche unverändert im bisherigen Maße bestehen. Eine erneute Bilanzierung ist damit nicht erforderlich.

Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Für das Plangebiet ist im Rahmen dieser Bauleitplanung eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Allgemeines

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 159 A4/D4 wurden einheitlich auf auch den Erweiterungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes, also auf Teilbereiche des ehemaligen Bebauungsplanes 159 A1, 1. Änderung, erweitert.

Inhalte der Festsetzungen

zu § 2 Dächer

Die minimal erforderliche Dachneigung wurde geringfügig von 28° auf 25 ° vermindert. Dies steht in Zusammenhang mit der Ermöglichung eines Staffelgeschosses. Durch die geringere Dachneigung wird erst bei einer größeren Tiefe die Grenze erreicht, nach der ein oberstes Geschoss zum Vollgeschoss wird. Siehe hierzu den oben zitierten §2(4), Satz 2 der NBauO. Die Ausnahmeregelungen zu der Dachneigung bleiben unverändert bestehen.

Weiter ist zur genaueren Definition von den zulässigen Dachmaterialien „ohne Glasanteil“ noch „(= nicht glänzend)“ hinzugefügt. Dieser Zusatz dient lediglich der Klarstellung.

zu § 3 Gestaltungsanforderungen an Einfriedungen

Die Gestaltungsanforderungen an die Einfriedungen wurden unverändert aus dem bisherigen Bebauungsplan 159 A4/D4 übernommen. In dem Erweiterungsbereich ersetzen diese die Festsetzungen des Bebauungsplans 159 A1, 1. Änderung. Damit wird eine Vereinheitlichung erreicht.

zu § 4 Sonstige bauliche Anlagen

Notwendige Befestigungen von privaten Freiflächen sollen wie bisher aus ökologischen Gesichtspunkten, insbesondere, um eine zu starke Versiegelung der intensiver ausnutzbaren Bauflächen zu vermeiden, nur mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen zugelassen werden. Dies gilt bauartbedingt nicht für die Zufahrten von Tiefgaragen. Die Festsetzung wurde entsprechend ergänzt.

6. Städtebauliche Werte

Da die Bauflächen unverändert bleiben, ist eine Neuberechnung der städtebaulichen Werte nicht erforderlich.

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 beschriebenen Maßnahmen gesichert.

Die Löschwasserversorgung erfolgt wie auch schon bei den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplänen 159 A4/D4 und 159 A1, 1.Änd. über bestehende und neu zu errichtende Leitungen / Hydranten. Gemäß den Stadtwerken Neustadt ist damit eine Gesamtlöschwassermenge von bis zu 96m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sichergestellt. Die in dem vorliegenden Bebauungsplan vorgenommenen Änderungen begründen keine Änderung des Löschwasserbedarfs.

Zuständig für die Versorgung des Gebietes Nordwest der Kernstadt mit Gas, Wasser und Elektrizität sind die Stadtwerke Neustadt a. Rbge.

Kosten

Für die Durchführung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten. Die GEG trägt auch die Planungskosten.

Ausgearbeitet durch:

eIßel ARCHITEKTUR & STADTPLANUNG

im Auftrage von:

GEG Neustadt mbH

Hannover, den 31.05.2011

gez.: Eißel

.....

eIßel ARCHITEKTUR & STADTPLANUNG

Diese Begründung nebst den Anlagen hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 159 A4/D4 „Am Wölper Ring“ 1. Vereinfachte Änderung und Erweiterung der Stadt Neustadt a. Rbge. vom 11.04.2011 bis zum 11.05.2011 einschließlich öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 07.04.2011 als Begründung im Sinne von § 9 (8) BauGB beschlossen.

Stadt Neustadt a. Rbge.
(Siegel)

Neustadt a. Rbge., den 06.06.2011

gez.: Kugel

i.A.

.....

Bürgermeister