

Begründung

zur

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 159 C2 „Eichenbleek“

und zur

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 159 C3 „Am Pflingstgraben“

Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt

Stand: Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB (Januar 03)

1. Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Nordwestquadranten der Kernstadt Neustadt a. Rbge. im „Siedlungsgebiet Auenland“ (früher Siedlungsgebiet Nordwest). Es besteht aus zwei Teilbereichen.

Der erste Teilbereich liegt zwischen dem Baugebiet „Am Kuhlager“ (Plangebiet 149), das in den frühen 90er Jahren entwickelt wurde, und dem Abschnitt der Straße „Am Kuhlager“, der im Plangebiet 159 C2 liegt.

Der zweite Teilbereich ist durch das Nordende der Straße „Am Kuhlager“ vom ersten Teilbereich getrennt und liegt nordwestlich dieses Straßenstückes und genau am Westende der Memeler Straße. Dieser Änderungsbereich befindet sich teils im Bereich des Bebauungsplanes 159 C2, teils im nördlich angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes 159 C3. Er liegt also zwischen den vier Straßen „Maria-Cunitz-Weg“, „Hildegard-von-Bingen-Straße“, „Am Kuhlager“ und „Eichenbleek“.

Die Größe des ersten Teilbereiches beträgt 5.951qm, die des zweiten Teilbereiches 5.039 qm.

2. Rechtsverhältnisse

Das Regionale Raumordnungsprogramm stellt für das Plangebiet einen Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnstätten dar.

Der seit Juni 2002 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. stellt Wohnbaufläche (W) dar. Am Westende der Memeler Straße ist das Symbol für eine Kindertagesstätte eingetragen.

Südlich der verlängerten Achse der Memeler Straße ist seit Juli 2000 der Bebauungsplan Nr. 159 C2 „Eichenbleek“ rechtskräftig. Nördlich davon ist bereits seit Oktober 1999 der Bebauungsplan Nr. 159 C3 „Am Pflingstgraben“ gültig.

3. Planungserfordernis

Der erste Teilbereich, der zwischen der vorhandenen Bebauung des Plangebietes 149 „Am Kuhlager“ und der neuen Verlängerung der Straße „Am Kuhlager“ liegt, wurde in der Rahmenplanung von 1997 mit zweigeschossigen Reihenhäusern vorgesehen und auch in den Bebauungsplanfestsetzungen entsprechend umgesetzt. Reihenhäuser wurden zusätzlich, also über die Rahmenplanung hinausgehend, im mittleren Bereich des Plangebietes 159 C2, also westlich der Straße „Am Kuhlager“ festgesetzt. Dieser mittlere Bereich befindet sich auch in der Bebauung.

Die Zahl der im Rahmenkonzept von 1997 vorgesehenen Reihenhäuser wird also hier schon umgesetzt. Auch wegen dieser Bebauung ist die Nachfrage nach weiteren Reihenhäusern im Plangebiet 159 C2 nicht gegeben. Die Möglichkeit, im bisher auch für Reihenhäuser vorgesehenen Bereich nun freistehende Einfamilienhäuser zuzulassen ist nur durch eine Planänderung zu schaffen. Diese Änderung entspricht also durchaus dem Ziel, in jedem Teilgebiet des Siedlungsgebietes verschiedene Wohnformen zu ermöglichen und die angedachten Zahlen der verschiedenen Wohnarten werden auch erreicht. Städtebaulich-räumlich wird durch die Reihenhausbauung westlich der Straße kein wesentlicher Nachteil in Kauf genommen, weil das Ziel, eine höhere und dichtere Bebauung an der Hauptsammelstraße zu realisieren, bereits weitgehend erreicht ist.

Im zweiten Teilbereich war gemäß Rahmenkonzept an der Ecke der Straßen „Eichenbleek“ und „Am Kuhlager“ ein Standort für einen Kindergarten angedacht. Vorprüfungen im Rahmen der Kindergartenplanung haben ergeben, dass das pädagogische Konzept der räumlichen Nähe von Kindergarten und Grundschule in diesem Fall vor der zentralen Lage des Kindergartens im Einzugsbereich zu berücksichtigen ist.

Deshalb wird der Kindergarten nunmehr diesem Konzept folgend neben der etwa 250 Meter weiter südlich gelegenen Grundschule errichtet.

Der vorher geplante Standort kann einer anderen Nutzung nur durch eine Änderung des Bebauungsplanes zugeführt werden.

In den zweiten Teilbereich werden auch zwei Flurstücke des Bebauungsplanes 159 C3 „Am Pfingstgraben“ einbezogen, weil auf diesen an den geplanten Kindergartenstandort angrenzenden Grundstücken die Bebaubarkeit verbessert werden soll, indem die Baugrenzen verlegt werden, um so jeweils günstigere Zuschnitte für die Garagen- und Stellplatzflächen zu erreichen.

Die Änderungen können in einem Verfahren durchgeführt werden, sind aber als Änderungen des jeweiligen Ursprungsplanes zu kennzeichnen. Weil die Grundzüge der Planung insbesondere beim ehemals vorgesehenen Kindergartenstandort berührt sind, kommt dafür nicht die vereinfachte Änderung in Frage.

4. Bisherige Festsetzungen

4.1 Art der Nutzung

Im ersten Teilbereich ist bisher eine kleine Fläche an der Nordspitze als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, der Rest wurde als Reines Wohngebiet (WR) vorgesehen.

Im zweiten Teilbereich war an der Ecke der Straßen „Eichenbleek“ und „Am Kuhlager“ eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten vorgesehen.

In den nördlich angrenzenden, im Plangebiet C3 liegenden Flächen war an der Hildegard-von-Bingen-Straße Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und am Maria-Cunitz-Weg wurde Reines Wohngebiet geplant.

4.2 Maße der Nutzung, Bauweise

Die Maße der Nutzung im ersten Teilbereich wurden auf die gewünschte Reihenhausbauung (Hausgruppen) abgestellt: GRZ 0,4, GFZ 0,8 bei zwei zulässigen Vollgeschossen.

Im zweiten Teilbereich wurde auf der Kindergartenfläche auf die Bebauungshöhe entlang der Sammelstraße Bezug genommen und zwei Vollgeschosse ermöglicht. Die Fläche am Westende der Memeler Straße wurde aufgrund ihrer Bedeutung mit einer mindestens zweigeschossigen, höchstens dreigeschossigen Bebauung vorgesehen. Im rückwärtigen Bereich am Maria-Cunitz-Weg wurde entsprechend heruntergestaffelt. Die Maße der baulichen Nutzung wurden entlang der Hauptsammelstraße an den Höchstgrenzen orientiert. Die Bauweise wurde hier an den gewünschten Hausarten orientiert: Einzel- und Doppelhäuser am Maria-Cunitz-Weg, geschlossene Bauweise am Westende der Memeler Straße.

5. Neue Festsetzungen

5.1 Art der Nutzung

Bis auf die bisherige Gemeinbedarfsfläche wird die Art der Nutzung jeweils wie im Ursrungsplan festgesetzt.

Die bisherige Gemeinbedarfsfläche wird nunmehr als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, um diese in die Abfolge solcher Flächen entlang der Hauptsammelstraße einzufügen.

5.2 Maße der Nutzung, Zahl der Vollgeschosse, Bauweise

Die Maße der Nutzung werden ebenfalls weitestgehend aus dem Ursrungsplan übernommen, um das oben beschriebene richtige und konsequente Rahmenkonzept auch weiterhin beizubehalten. Bei zwei Vollgeschossen wird die GRZ mit 0,4 und die GFZ mit 0,8 festgesetzt, um die angemessene Dichte der umgebenden Bebauung aufzunehmen.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird aus den gleichen konzeptionellen Gründen aus den Ursrungsplänen übernommen.

Die Bauweise wird im ersten Teilbereich (WA2, WR7) auf Einzel- und Doppelhäuser festgelegt. Im Bereich der bisherigen Kindergartenfläche wird die offene Bauweise festgesetzt, um sowohl Einfamilienhäuser, als auch Wohnungsbau nicht auszuschließen. In den Bereichen des Plangebietes C3 wird die Bauweise des Ursrungsplanes beibehalten, also an der Ecke Hildegard-von-Bingen-Straße/Am Kuhlager (Westende der Memeler Straße) die geschlossene Bauweise festgesetzt, um hier einen durchgehenden Baukörper zur optischen Beendigung der langen Achse der Memeler Straße zu erzeugen und am Maria-Cunitz-Weg werden

Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, um die Abstufung der Dichte und der Wohnarten zu bewältigen.

5.3 Baugrenzen

Die Baugrenzen werden im ersten Teilbereich für die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zugeschnitten, d. h. dass die bisherige Festsetzung von zeilenartigen Baufenstern durch Festsetzung eines großflächigen und Flexibilität erzeugenden Baufensters ersetzt wird.

Im Bereich der bisherigen Kindergartenfläche wird aus den gleichen Gründen ebenfalls ein zusammenhängendes größeres Baufenster festgesetzt.

Aus städtebaulich räumlichen Überlegungen wird am Westende der Memeler Straße an der zeilenartigen Form des Baufensters festgehalten, um die schon vorher angestrebte Lenkung des Blickes am Ende der Memeler Straße zu erzeugen.

In dem kleinen Änderungsbereich am Maria-Cunitz-Weg wird lediglich durch Verschiebung der Baugrenzen nach Süden die Nutzbarkeit des ungünstig geschnittenen Grundstückes optimiert.

5.4 Textliche Festsetzungen

Um am westlichen Ende der Memeler Straße die Nahversorgung der Anwohner vor Ort nicht auszuschließen, wird per textlicher Festsetzung zugelassen, dass nicht störende Handwerksbetriebe und kleinere Beherbergungsbetriebe im WR-Gebiet zulässig sind und im WA-Gebiet auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 4 Absatz 3 Nr. 2 BauNVO zulässig sind.

5.5 Örtliche Bauvorschriften

Durch örtliche Bauvorschriften werden sowohl ökologische Inhalte umgesetzt als auch gestalterische Absichten realisiert.

Dabei wird vorgeschrieben, dass je privatem Stellplatz oder Garage mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist, um die Durchgrünung des Gebietes und das Kleinklima positiv zu beeinflussen (ÖBV 1). Dabei und bei den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Pflanzen der beigelegten Pflanzliste zu verwenden, um den ökologischen Wert der Flächen zu garantieren (ÖBV 2). Um die Versiegelung gering zu halten, wird vorgeschrieben, dass nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässig zu befestigen sind (ÖBV 3).

Zur gestalterischen Einfügung in die bauliche Umgebung wird festgesetzt, dass Hauptdachflächen der Gebäude mindestens 20 Grad und höchstens 48 Grad Dachneigung aufweisen müssen (ÖBV 4). Garagen mit mehr als 40 qm Grundfläche, also solche mit einer Größe, die prägende gestalterische Einflüsse haben, müssen mit geneigten Dächern von mindestens 14 Grad Neigung und höchstens 48 Grad Neigung ausgeführt werden.

5.6 Nachrichtliche Hinweise

Zur Sicherung öffentlicher Interessen werden Hinweise verschiedener Träger öffentlicher Belange zum Baumschutz, archäologischen Funden, Grundwasser und Bauschutzbereich des Flugplatzes nachrichtlich übernommen.

6. Verkehrliche Erschließung

Die geplante und in der baulichen Realisierung befindliche Erschließung für den motorisierten Individualverkehr bleibt weitestgehend gegenüber der Ursprungsplanung unverändert.

So erfüllt die Straße „Am Kuhlager“ in Verbindung mit der Memeler Straße die Funktion der Hauptsammelstraße und führt unmittelbar zwischen den Teilbereichen des Plangebietes hindurch. Auch die Wohnstraßen und Sammelstraßen bleiben unverändert.

Im ersten Teilbereich östlich der Straße „Am Kuhlager“ werden zwei kurze private Wohnwege erforderlich, um die Hinterliegergrundstücke zu erschließen. Diese werden als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt.

Der ruhende motorisierte Individualverkehr findet in den Bereichen der Einzel- und Doppelhäuser Platz auf den privaten Grundstücken, wo pro Haus mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen sind.

Im Bereich des Grundstückes am Westende der Memeler Straße wird eine Fläche für Stellplätze und Garagen festgesetzt, um die Fahrzeuge sinnvoll den Wohneinheiten zuordnen zu können.

Das in den Ursprungsplänen festgesetzte Fuß- und Radwegenetz wird nicht verändert, aber in einem Punkt ergänzt. Im Bereich der bisherigen Kindergartenfläche wird an deren Westseite ein öffentlicher Fußweg mit einer Breite von 2 Metern festgesetzt, um die Verbindung der Straße Eichenbleek zum Fuß- und Radwegenetz in nördlicher Richtung zu verbessern. Dieses war auch schon vorher so vorgesehen, bedurfte bisher aber keiner weiteren Festsetzung, da die Kindergartenfläche als öffentliche Fläche angesehen wurde.

Die Anbindung des Plangebietes an das ÖPNV-Netz ist in Abstimmung mit der Region Hannover für das Jahr 2003 nach dem Endausbau der Straße „Am Kuhlager“ vorgesehen.

Vor dem bisherigen Kindergarten Grundstück war ein dieser Fläche zugeordneter öffentlicher Parkplatz festgesetzt mit einer Größe von ca. 75 qm, der jetzt nicht mehr benötigt wird. Diese Fläche wird nunmehr der entsprechenden privaten Wohnfläche zugeschlagen.

7. Ver- und Entsorgung

Die Flächen des Plangebietes sind durch die in den in Realisierung befindlichen öffentlichen Flächen verlegten Versorgungsleitungen der Stadtwerke mit Gas, Wasser und Elektrizität angebunden. Auch die weiteren technischen Anlagen z.B. der Telekommunikation sind vorhanden und bleiben unverändert nutzbar.

Das Gleiche gilt für die Entsorgung von Schmutzwasser, Oberflächenwasser und Müll.

8. Ökobilanz, Kompensation, UVP

Die Ökobilanz des Plangebietes bleibt gegenüber der Ursprungsplanung unverändert, weil die Überbauung von unversiegelten Flächen tendenziell gegenüber der ursprünglichen Planung abnimmt, das Nutzungsmaß zumindest nicht erhöht wird.

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden in ihrer Qualität und Quantität nicht verändert. Lediglich die Lage und Form einer Pflanzfläche nahe der bisherigen Kindergartenfläche wird verschoben. Die Qualität wird durch die Bindung der Pflanzung an die als Anlage beiliegende Pflanzliste gesichert.

Aus diesem Grund ist eine über das Maß des Ursprungsplanes hinausgehende Kompensation nicht erforderlich.

Die Kompensation wird nach dem Ursprungsplan im Plangebiet 159 C2 westlich der Bebauung nahe des Pflingstgrabens durch den Erschließungsträger durchgeführt.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich, weil die Schwellenwerte der Anlage zum UVP-Gesetz nicht erreicht werden, wie aus der Flächenbilanz des folgenden Kapitels zu ersehen ist.

9. Flächenbilanz

WA 1	2.305 qm
WA 2a	1.312 qm
WA 2b	462 qm
WR 1	785 qm
WR 7	5.489 qm
Fußweg	71 qm
Grünfläche (öff.)	566 qm
<hr/> Summe Plangebiet 1.Änderungen	<hr/> 10.990 qm

10. Spielflächennachweis

Die erforderlichen Spielflächen sind bereits durch die ursprüngliche Planung gesichert und es wird keine Erhöhung der Nutzungsmaße vorgenommen.

Die bisherige Kindergartenfläche kommt als Fläche mit Wohnnutzung neu in die Bilanz hinein. Sie hat eine Größe von 1751 qm. Daraus folgt eine zusätzlich erforderliche Spielfläche von insgesamt 42 qm.

Die vorhandenen Spielflächen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 149 „Am Kuhlager“ und des in Entstehung befindlichen Spielplatzes im Plangebiet 159 C3

„Am Pfingstgraben“ decken wegen ihres Überhanges von 1.528 qm an Spielfläche diesen Bedarf mit ab.

11. Altlasten

Für das Vorhandensein von Altlasten liegen weder Hinweise noch Anhaltspunkte vor.

12. Bodenordnende Maßnahmen

Die Flächen des Plangebietes der 1. Änderungen befinden sich zu einem kleinen Teil in städtischer Hand, weit überwiegend aber in der Hand des Erschließungsträgers oder der Bauherren. Deshalb sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

13. Kosten

Durch die Planung entstehen der Stadt Neustadt a. Rbge. Kosten nur im Rahmen der vereinbarten Durchführung des Bebauungsplanverfahrens.

Fachdienst Planung und Bauordnung
Sachbearbeiter: Wippermann

Neustadt a. Rbge., 03.01.2003

wp0201beg