

# Begründung zum B-Plan Nr. 159 C3 "Am Pfingstgraben" Kernstadt Neustadt am Rübenberge

## 1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand der Kernstadt Neustadt am Rbge. Es wird begrenzt im Süden durch die südliche Grenze des Wirtschaftsweges, Parzelle 447/329, im Osten durch den B-Plan Nr. 159 C1, im Norden durch die Nordgrenze der Parzelle 71/1 und im Westen durch die Ostgrenze der Waldparzelle und den Graben, bzw. im Bereich der Wegeparzelle durch gedachte Verbindung der östlichen Grenze des Grabens.

## 2. Größe des Plangebietes

Das Plangebiet C3 umfaßt eine Flächen von insgesamt ca. 84 365 m<sup>2</sup>.

## 3. Rechtsverhältnisse

Im bisher gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. ist für das Plangebiet "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Die im Verfahren befindliche Änderung des Flächennutzungsplans, die voraussichtlich im Jahr 1999 rechtsverbindlich wird, stellt eine von Grünflächen eingefaßte Wohnbaufläche (W) dar.

Im aktuellen RROP wird das Plangebiet als "Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft" dargestellt. Westlich des Plangebiets verläuft die östliche Grenze eines Naturparks. Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen ergibt sich aus dem Abschnitt 4., 5. und 6. der Begründung. Es wird ein weiterer Teilbereich der Entwicklungsmaßnahme Neustadt Nord-West realisiert werden können, damit erfüllt die Stadt Neustadt die im RROP 96 festgelegte Schwerpunktaufgabe für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten. Die Darstellung der Wohnbauflächen im RROP ist nicht parzellenshaft und schließt das Übergreifen von Wohnbauflächen auf angrenzende landwirtschaftliche Flächen nicht aus.

## 4. Planungserfordernis

In der Kernstadt Neustadt a. Rbge., für die im RROP die Schwerpunktaufgabe "Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten" dargestellt ist, 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 grundsätzlichen Entwicklungen zum Wohneinheitenbedarf im Rahmen der Neufassung des Flächennutzungsplans hat 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 besten Verkehrsanbindungen zur B6 und somit nach Hannover hat. Das Plangebiet ist ein weiterer Schritt zur Umsetzung der Stadtentwicklung Nordwest.

## 5. Ziele und Zwecke der Planung

Durch den Bebauungsplan Nr. 159 C3 soll in einem weiteren Schritt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Minderung des o.g. Wohnbedarfs geschaffen werden. Entwicklungspolitische Ziele der Planung sind u.a.

- Ausbau des Mittelzentrums Neustadt a. Rbge. mit dem Schwerpunkt "Wohnen" gem. RROP 97,
- Verbesserung der Tragfähigkeit der infrastrukturellen Einrichtungen (z.B.: Grundschule, Orientierungsstufe, Gymnasium, Gesamtschule, Freizeiteinrichtungen),
- Stärkung der wirtschaftlichen Basis der vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe.

## **6. Der entwicklungsplanerische Rahmen**

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

Bereits in den frühen 90er Jahren wurden neue Überlegungen vorgenommen, die eine stärkere Verdichtung und einen "zentralen Bereich" mit Nahversorgungsfunktionen und Schule/Kindergärten beinhalten. Diese unter dem Eindruck des Wohnungsmangels der frühen 90er Jahre entstandenen Entwicklung wurde 1995 an die realen Verhältnisse/Entwicklungen angepaßt. Ein Flächennutzungsplankonzept wurde entwickelt, das 1996/97 zu einer Rahmenplanung weiterentwickelt wurde.

Das gesamte Entwicklungsgebiet gliedert sich in drei Entwicklungsstufen, die nahe der Nienburger Straße in einem Nahversorgungsbereich zusammengeführt werden. Das Plangebiet C3 gehört zu der ersten Entwicklungsstufe. Die einzelnen Entwicklungsstufen sind jeweils so groß angelegt, daß ein Kindergarten, ein Schulklassen je Jahrgang und im Nahversorgungsbereich einige Flächen mit Mischnutzung Wohnen / Einzelhandel / Dienstleistungen entstehen. Die erste Stufe umfaßt ca. 147 Geschosswohnungen, 150 Reihenhäuser und 170 Einzelhäuser.

Davon sind im Plangebiet C3 ca. 12 Geschosswohnungen, 58 Reihenhäuser, 52 Einzelhäuser und 8 Doppelhäuser vorgesehen. Wenn man pro Wohneinheit 2,7 Einwohner zugrunde legt, ergibt sich ein Zuwachs an Wohnfläche für ca. 350 Neubürger.

Die Nahversorgung wird mit den Planungsabschnitten 159 A1 - 159 A3 im Bereich der Königsberger Straße parallel entwickelt, im Bereich 159 C2 soll ein Kindergarten entstehen, im Plangebiet C3 ist ein Kinderspielplatz für 6 -12-jährige Kinder vorgesehen, der auch das benachbarte Gebiet C1 mit versorgt.

## **7. Das städtebauliche Konzept**

Das städtebauliche Konzept sieht ein kammförmiges Erschließungsmuster vor, dessen Sammelstraße von Reihenhausbau begleitet wird, während die Stichstraßen Einfamilienhausgrundstücke bzw. Doppelhausgrundstücke erschließen.

Im südöstlichen Bereich der Zufahrt zu dem Plangebiet soll der im benachbarten Plangebiet C1 festgesetzte Geschosswohnungsbau fortgesetzt werden.

Die Wohnbauflächen sind von öffentlichen Grünflächen eingerahmt, die von den jeweiligen Wendeplätzen aus über Fußwege zu erreichen sind.

## **8. Festsetzungen**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Der größte Teil des Plangebietes ist als Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauGB festgesetzt. Zulässig sind vor allem Wohngebäude, ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

Im Südosten des Gebietes ist der Bereich für II-III-geschossige Bebauung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Daher sind hier neben den Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 BauNVO zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, sofern sie sich im Charakter nicht von den nicht störenden Handwerksbetrieben unterscheiden.

Per Textliche Festsetzung Nr.2 werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, also die Mehrzahl der "ausnahmsweise zulässigen Nutzungen" (§ 4 BauNVO, Abs. 3) im WA-Gebiet ausgeschlossen, weil diese Nutzungen ein unzumutbares Verkehrsaufkommen erzeugen, welches dem Charakter des hier geplanten Wohngebietes entgegensteht.

## **8.2 Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Vollgeschosse**

In den Bereichen der eingeschossigen Einzel- und Doppelhäuser wird die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt, um auch bei kleineren Grundstücken eine Bebauung mit ausreichend großen Häusern möglich zu machen.

Entlang der Sammelstraße im Bereich der zweigeschossigen Bebauung mit Reihenhäusern wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine der Zweigeschossigkeit entsprechende Geschosßflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die Zweigeschossigkeit wird zwingend festgesetzt, um den zentralen Straßenraum des Plangebietes mit einheitlichem Erscheinungsbild herauszubilden und an der Straße mit der größten Kapazität die Mehrzahl der Haushalte des Gebietes zu konzentrieren.

Das Maß der baulichen Nutzung des im Südosten des Plangebietes vorgesehenen Bereichs für zwei- bis dreigeschossige Bebauung wird mit einer Grundflächenzahl 0,4 und einer Geschosßflächenzahl 0,8 festgesetzt. Die dort entstehende Bebauung soll städtebaulich das Abknicken der Memeler Straße markieren und eine richtungweisende Raumkante ausbilden.

Im südlichen Einzugsbereich der Sammelstraße wird eine ein- bis zweigeschossige Bebauung mit GRZ 0,4 und GFZ 0,8 für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, um auch hier eine höhere Konzentration von Haushalten zu ermöglichen.

Die Zahl der Vollgeschosse in den Zonen der Einfamilienhäuser am Rand des Plangebietes wird eingeschossig festgesetzt, um eine Abstufung der Baumassen zum Landschaftsraum hin zu erreichen.

## **8.4 Bauweise**

Für den südöstlichen Bereich des Plangebietes wird die geschlossene Bebauung festgesetzt, um wie oben schon erwähnt, eine signifikante Raumkante, die den Richtungswechsel der Memeler Straße betont, herauszubilden.

Im übrigen Bereich gilt die offene Bauweise. Je nach Lage wird diese gemäß § 22, Abs. 2, Satz 2 spezifiziert: entlang der Sammelstraße sind nur Hausgruppen zulässig, während im der Randzone zur Landschaft hin nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind.

## **8.5 Grundstücksgrößen**

Im Plangebiet werden weder Ober- noch Untergrenzen für die Größe der Baugrundstücke festgesetzt. Die Abstände der Stichstraßen geben jedoch eine Grundstückstiefe für Einfamilienhausgrundstücke von 25 m vor. Mit der Variation der Grundstücksbreite lassen sich Grundstücksgrößen von z.B. 400 m<sup>2</sup> bis 600 m<sup>2</sup> erzeugen, an den Enden der Stichstraßen am Landschaftsrand sind auch größere Grundstücke möglich (vgl. Bauungskonzept).

## **8.6 Baugrenzen, Baulinien, überbaubare Flächen**

Im gesamten Plangebiet werden nur Baugrenzen festgesetzt. Diese sind so gesetzt, daß überall mindestens drei Meter zu den Grenzen der Straßen- und Wegeflächen eingehalten werden. Im Bereich der Wendepätze wird dieser Grenzabstand z.T. unterschritten. Eine Tiefe der überbaubaren Fläche von 15 m wird im Regelfall nicht unterschritten, was der vorgesehenen Bebauung ausreichenden Spielraum bietet.

## **8.7 Gemeinschaftsstellplätze / Gemeinschaftsgaragen**

Im Bereich der zweigeschossigen Bebauung östlich der Sammelstraße des Plangebietes werden Flächen für Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt, die insgesamt ca. 60 Einstellplätze aufnehmen können. Die dort festgesetzten Hausgruppen sollen nur über Fußwege erreichbar sein und nur im Notfall überfahrbar sein. Bei einer maximalen Zahl von 30 WE östlich der Sammelstraße ergibt sich ein Verhältnis von ca. 2 Stellplätzen je WE in Gemeinschaftsgaragen bzw. auf Gemeinschaftsstellplätzen. Sie werden gem. § 9, Abs. 1, Nr. 22 BauGB den Wohngebieten zugeordnet. Die Gemeinschaftsstellplätze sind so angelegt, daß nur eine Zufahrt von der Straße aus erforderlich wird.

## **8.8 Örtliche Bauvorschriften**

Die Örtlichen Bauvorschriften enthalten zeichnerische und textliche Festsetzungen mit gestalterischen und ökologischen Inhalten.

Die Vorschriften mit den Nummern 1., 2., 6. und 7. sind Bestandteil des Bebauungsplans, um die privaten Gartenflächen als Ausgleichsflächen bewerten zu können.

Die Vorschriften Nr. 3. und 4. sind Bestandteil des Bebauungsplans, um den Grad der Versiegelung innerhalb des Plangebietes möglichst gering zu halten, und die privaten Grundstücksflächen mit in die Bilanzierung des Grünordnungsplans einzubeziehen.

Auf den privaten Grundstücken ist vorsichtshalber eine Versiegelung von 50% der Grundstücksfläche pauschal in den Kompensationsbedarf für das gesamte Plangebiet eingerechnet worden. Die mögliche Überschreitung der GRZ in Höhe von 25% sowie die Anlage von Stellplätzen und Garagen ist hier mit enthalten. Die Hausgärten sind mit einem Mittelwert von 2,4 zwischen „strukturarm = 2“ und „struktureich = 3“ angerechnet worden (Modell NRW, 1996), d.h., die umfangreichen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die auf den privaten Grundstücken festgesetzt sind, werden nur zu einem kleinen Teil angerechnet.

Pflanzstreifen sind im rückwärtigen Grundstücksbereich, zum Landschaftsrand hin und an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Letzterer darf auf max. 3,5 m pro Grundstück unterbrochen werden, um Zufahrts- und Zugangsmöglichkeiten zu ermöglichen.

Die Vorschriften Nr. 5. und 8. sind Bestandteil des Bebauungsplans, um durch die Gestaltung der öffentlichen Flächen einen möglichst hohen Ausgleichswert für versiegelte Flächen zu erhalten.

Die Vorschriften Nr. 9. und 10. sind Bestandteil des Bebauungsplans, um eine gebietstypische einheitliche Gestaltung zu erreichen und die gestalterische Anpassung an das östlich angrenzende Baugebiet anzustreben. Die Möglichkeit, Flachdächer zu begrünen dient dazu, weitere Vegetationsflächen zu schaffen, die zur Verbesserung des Mikroklimas beitragen können.

Die Festsetzung der Firstrichtung in Ost-West-Richtung dient prinzipiell der Ausrichtung der Hauptdachflächen nach Süden, um optimale Voraussetzungen für Solarkollektoren und Anlagen für solare Stromerzeugung zu erhalten.

Abweichend hiervon soll jedoch die Firstrichtung der Reihenhausgruppen westlich der Sammelstraße in Nord-Süd-Richtung verlaufen, um 1. eine sowohl konstruktiv als auch wärmedämmtechnisch optimalere Dachform auszubilden und 2. eine ortstypische traufenständig ausgerichtete Straßenfassade zu erhalten. Die Dächer der den Reihenhäusern zugeordneten Nebenanlagen können wiederum nach Süden ausgerichtet werden und bieten so eine Möglichkeit für die Installation von Solaranlagen.

Die Festsetzung Nr. 11, soll bewirken, daß Einfriedungen entlang der Stichstraßen so im Vorgarten angeordnet werden, daß zwischen Grundstücksgrenze und Einfriedung ein Streifen von 0,25 m freigehalten wird. Bepflanzungen in diesem Streifen sollen 20 cm nicht überschreiten. Die Festsetzung dient der Auflockerung des Straßenbildes und dem Schutz der Einfriedungen vor Zerstörung durch KFZ.

## **9. Verkehrserschließung**

### **9.1 Öffentliche Verkehrsflächen**

Die Sammelstraße, die von Süden nach Norden das Plangebiet erschließt, zweigt im Bereich der geplanten Abknickung der Memeler Straße ab. Sie hat eine Breite von 8,00 m und kann die Fahrbahn, einen einseitigen Fußweg und die notwendigen öffentlichen Einstellplätze aufnehmen. Es sollen keine Hochborde gesetzt werden, so daß die Sammelstraße als verkehrsberuhigte Zone wirkt, alle Verkehrsteilnehmer sind gleichberechtigt. Von der Sammelstraße zweigen nach Westen hin Stichstraßen ab, die in Wendeplätzen enden. Die Stichstraßen haben eine Breite von 4,50 m, die Wendeplätze haben einen Durchmesser von 18 m, sie sollen mittig mit einer Bauminsel, einem Baum und einem Einstellplatz ausgerüstet werden.

Alle Eck- und Einmündungswinkel mit 90° werden mit  $r = 6$  m ausgerundet.

Die erforderlichen Radien in den Einmündungen und in den Wendeplätzen sind nach Aussagen der Abfallentsorgungsgesellschaft Hannover mbh, Laatzen, für die Müllfahrzeuge ausreichend.

In der Sammelstraße und auf den Wendeplätzen sind Besucherparkplätze angeordnet.

In den 4,50 m breiten Stichstraßen sind keine Besucherparkplätze angeordnet, falls dennoch ein Fahrzeug im Straßenraum abgestellt wird, bleibt für Müllfahrzeuge und Feuerwehr genügend Platz, um vorbeizufahren, zumal die Einfriedungen um 25 cm von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt werden (vgl. ÖBV Nr. 11).

### **9.2 Private Verkehrsflächen**

Die Wohnbauflächen östlich der Sammelstraße werden durch private Gehwege erschlossen, die mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Leitungsträger belegt werden. Die Gehwege, die von den Wendeplätzen in die umgebenden Grünflächen führen, sind als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung für Fußgänger festgesetzt.

### **9.3 Ruhender Individualverkehr**

Auf Wohnbauflächen, auf denen Einzelhäuser und/oder Doppelhäusern zulässig sind, werden alle privaten Einstellplätze auf den Privatgrundstücken untergebracht. Auch auf den Wohnbauflächen für Hausgruppen westlich der Sammelstraße müssen alle privaten Einstellplätze auf dem Privatgrundstück untergebracht werden. Die privaten Einstellplätze für die Hausgruppen östlich der Sammelstraße werden als Gemeinschaftsgaragen / Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt und sind den Wohngebieten entsprechend zugeordnet.

### **9.4 Radwege / Fußwege**

Die Rad- und Fußwege im Plangebiet sind Bestandteile des Rad- und Fußwegenetzes des Entwicklungsgebietes Nordwest und verlaufen in den das Plangebiet umgebenden öffentlichen Grünflächen. Alle privaten Verkehrsflächen, die mit Geh- und Leitungsrechten belegt sind, sind an den ringförmigen Rad-/ Fußweg angebunden. Der in den Grünflächen verlaufende Rad-/ Fußweg soll ca. 2,00 m breit sein und mit wassergebundener Decke ausgeführt werden.

### **9.5 ÖPNV**

Nach der Einführung des Nahverkehrsplans für Neustadt a.Rbge. werden Linien, die sternförmig zum ZOB fahren, den Westen der Stadt abdecken. Dabei sollen zwei Linien auf der Landwehr entlang fahren und eine den südlich gelegenen Bereich anfahren. Die andere 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 dritte Entwicklungsstufe des Gebietes Nordwest mit einer Schlaufe erfassen. Das Plangebiet wird von der zweiten Linie an der Memeler Straße tangiert, die Haltestelle wird wahrscheinlich an der Südgrenze des östlich angrenzenden Baugebietes C1 eingerichtet.

## **10. Technische Erschließung / Entsorgung**

### **10.1. Versorgung**

Das Plangebiet liegt im Versorgungsbereich

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

Im Bereich der Memeler Straße sind die Leitungen bereits bis zur Südostecke des Gebietes verlegt, von dort aus werden sie in der Sammelstraße nach Norden in das Plangebiet hereingeführt und in den Stichen bis zum Wendepunkt verlegt.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche, östlich der östlichen Reihenhausbebauung ist ein Standort für eine Trafostation der Stadtwerke Neustadt festgesetzt.

### **10.2 Entsorgung**

In der Memeler Straße liegt ein Regenwasser- und ein Abwasserkanal, in die die Kanäle des Plangebietes einmünden sollen.

Die Hausmüllentsorgung wird durch die Abfallentsorgungsgesellschaft Hannover mbH durchgeführt, Sondermüll ist an den bekannten Stellen abzugeben.

Nach Aussagen der Stadtwerke Neustadt ist der Löschwasserbedarf für das Plangebiet mit 1600 l/min über 2 Stunden sichergestellt.

### **10.3 Feuerwehr**

Die Radien in den Einmündungsbereichen betragen 12 m, erforderlich sind 10,50 m.

Die Straßenbreiten sind eingehalten. Die Wendepunkte haben einem Radius von 9 m und sind damit für die Fahrzeuge der Neustädter Feuerwehr ausreichend dimensioniert. Da es sich um ein Baugebiet mit „Gebäuden geringer Höhe“ (vgl. § (9) NBauO) handelt, ist das erforderliche Rettungsgerät gem. DVNBauO die genormte 4-teilige Steckleiter, die in Fahrzeugen transportiert wird, die einen geringeren Wenderadius benötigen.

## **11. Grünflächen**

### **11.1 Öffentliche Grünflächen**

Die Wohnbauflächen werden von 10-30m breiten öffentlichen Grünflächen (Grünverbindungen, -zügen), die auf den vorhandenen Ackerstandorten neu zu entwickeln sind, gerahmt bzw. abgeschlossen. Die vorhandene Wirtschaftswegetrasse mit den begleitenden Hecken bleibt in der südlichen Grünverbindung erhalten. Die vorhandene Graben- und Wegetrasse Am Kuhlager wird vom Wohngebiet C1 überbaut und die gliedernde Grünverbindung verschiebt sich nach Westen in den B-plan C3.

Die Grünflächen übernehmen Erholungs- und Verbindungsfunktionen, verbessern das Mikroklima, gliedern die Baugebiete (östlicher und südlicher Grünzug) und stellen eine landschaftstypische Ortsrandsituation zur Landschaft her (westlicher und nördlicher Grünzug).

Die zur Landschaft gelegenen Grünzüge sind extensiv gepflegte Wiesenflächen mit einheimischen standortgerechten Bäumen und am Rand des Wohngebietes partiell mit einheimischen Strauchpflanzungen angelegt, um eine Einbindung des Siedlungsrandes und einen schonenden Übergang zur Landschaft zu gewährleisten.

Als intensiver gepflegte Rasenflächen mit Einzelbäumen werden die zukünftigen innerörtlichen Grünzüge im Süden und Osten insbesondere Erholungs- und Verbindungsfunktionen gerecht und fügen sich in den Charakter des Siedlungsraumes ein.

Die Fläche für Verkehrsbegleitgrün am südöstlichen Ende der Sammelstraße gewährleistet die Anbindung der Grünverbindung Am Kuhlager. Sie wird als baumbestandene Rasenfläche mit einem mittigen straßenunabhängigen Fuß-/Radweg ausgestattet.

Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind als wertvolle Strukturen für den Naturhaushalt und das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten. Die Festsetzung im Bebauungsplan ist insbesondere erforderlich, da die Baumschutzsatzung der Stadt Neustadt nicht für den Bereich der Stadterweiterung „Nordwest“ gilt.

Die in den Grünzügen verlaufenden Fuß-/ Radwege sind ca. 2m breit in wassergebundener Wegedecke ausgeführt und an die öffentlichen und privaten Erschließungsstraßen /-wege der Wohngebiete angebunden.

Im B-Plan C3 ist ein Kinderspielplatz in die östliche Grünfläche integriert, der die Wohngebiete C1 und C3 versorgt und von beiden gut erreichbar ist.

Auf eine Versickerung des in den Baugebieten anfallenden Regenwassers muß verzichtet werden, da die naturräumlichen Bedingungen (sehr hoher Grundwasserstand) ungeeignet sind.

Die Vorrangflächen für die Regenrückhaltung innerhalb der öffentlichen Grünflächen dienen der verzögerten Ableitung des Regenwassers in die ansonsten überlasteten Vorfluter. Sie sind mit unterschiedlichen Böschungsneigungen und Uferbewuchs auszubilden, um ihre Selbstreinigungskraft und Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu steigern. Der Graben Am Kuhlager wird mit dem östlichen Grünzug verlegt und wie o.g. ausgebaut. Das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen ist vor der Einleitung in das Rückhaltesystem durch Ölabscheider und Sandfänge vorzureinigen.

In der Planzeichnung sind Vorrangflächen für die Regenrückhaltung festgesetzt. Die genaue Berechnung des Umfangs der Anlagen erfolgt im Zusammenhang mit der Ausführungsplanung der Erschließung des Plangebietes.

### **11.2 Private Grünflächen / Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Auf den privaten Grünflächen werden zu den Rändern Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Sie sind im Regelfall 3m bis 5m breit und dienen einem strukturreichen und grünen Ortsbild, der Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tieren innerhalb der bebauten Gebiete und deren Vernetzung mit der Landschaft. Um diese Funktionen zu gewährleisten werden Vorgaben für die Anteile der Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen (z.B. Stauden, Sommerblumen) an der Bepflanzung gemacht und Artenlisten im Grünordnungsplan aufgestellt.

Die Pflanzung ist geschlossen aus 70% Sträuchern und 30% anderen Pflanzen herzustellen. In den zur Landschaft/ zu den Grünzügen im Westen und Norden gelegenen Flächen sind für eine landschaftsgerechte Eingrünung lediglich einheimische Bäume und Sträucher und keine sonstigen Bepflanzungen zu verwenden. Darüberhinaus dürfen die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf nur max. 3,5m Länge für Zufahrten /Zugänge an den öffentlichen Verkehrsflächen unterbrochen werden.

### **11.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Parallel zum Pflingstgraben bzw. zu der Waldparzelle wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in einer Breite von 15 bis 38m dargestellt. Der Pflingstgraben benötigt an der östlichen Begrenzung eine Wegeparzelle für die maschinelle Reinigung. Diese Parzelle ist in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

Im Zusammenhang mit bestehenden wertvollen Gehölz-/ Waldstrukturen soll ein hochwertiger Raum für Natur und Landschaft entwickelt werden. Die Fläche wird zu 40% der Sukzession überlassen, zu 20% durch Initialpflanzung von Bäumen und Sträuchern aufgewertet und zu 40% dauerhaft als Gras-Wildstaudenflur entwickelt. Die Gestaltung ist dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind als wertvolle Strukturen für den Naturhaushalt und das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten. Die Festsetzung im Bebauungsplan ist erforderlich, da die Baumschutzsatzung der Stadt Neustadt nicht für den Bereich der Stadterweiterung „Nordwest“ gilt.

## 11.4 Kompensation

Der Bebauungsplan muß die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- daß die mit der Durchführung 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 Ausgleichs für Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt ist Gegenstand des Grünordnungsplanes. Die Bewertung und Beurteilung der zu erwartenden Eingriffe auf den Natur- und Landschaftshaushalt sowie die Darstellung möglicher Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

Als Ausgleich werden die oben und im Grünordnungsplan genannten Maßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen, den privaten Grünflächen und auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Natur und Landschaft angerechnet.

Der Ausgleich kann durch die im Grünordnungsplan vorgeschlagenen und im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen vollständig innerhalb des Plangebietes geschaffen werden.

Der Überhang wird auf den Ausgleich des benachbarten Gebietes 159 C1 angerechnet.

Geringfügige Änderungen in der Flächenbilanz des Bebauungsplans werden inbezug auf Abweichungen in der Bilanzierung (vgl. Anlage) nicht berücksichtigt, bzw. in Kauf genommen.

## 12. Spielfächennachweis

Bedarfsberechnung für Plangebiet C3

Bruttogeschoßfläche insgesamt:

WR	I	ED	13 500 m <sup>2</sup>
WR	I-II	ED	2 250 m <sup>2</sup>
WR	II	H	7 500 m <sup>2</sup>
WA	II-III	g	2 250 m <sup>2</sup>
Summe			25 500 m <sup>2</sup>

Spielplatzfläche erforderlich:

25 500 x 3% =	765 m <sup>2</sup>
Spielplatzfläche geplant:	1 900 m <sup>2</sup>
Überhang:	1 135 m <sup>2</sup>

Die ausgewiesene Spielplatzfläche erfüllt den Bedarf für das Bebauungsplangebiet 159 C3 und 159 C1 (vgl. Begründung zu B-Plan 159 C1).



### 13. Flächenbilanz der Nutzungen

#### 1. Wohnen

WR	I	ED	24 129 m <sup>2</sup>
WR	I-II	ED	2 696 m <sup>2</sup>
WR	II	H	14 663 m <sup>2</sup>
WA	II-III	g	2 280 m <sup>2</sup>

Summe Wohnflächen: 43 768 m<sup>2</sup>

#### 2. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche 5 904 m<sup>2</sup>

#### 3 Grünflächen:

a. Spielplatz	1 900 m <sup>2</sup>
b. Grünflächen	21 263 m <sup>2</sup>
c. Ersatzflächen	11 530 m <sup>2</sup>

Summe Grünflächen 34 693 m<sup>2</sup>

Summe Nutzflächen gesamt 84 365 m<sup>2</sup>

### 14. Altlasten

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

### 15. Hinweise

Der Bebauungsplan enthält die zeichnerische Darstellung einer Richtfunktrasse der Deutschen Telecom. Die zulässige Höhe von Gebäuden beträgt 30 m über NN. Weiterhin ist nachrichtlich übernommen der Bauschutzbereich gem § 12 LuftVG. Durch die Nähe des Flughafens Wunstorf besteht im Plangebiet eine mögliche Beeinflussung durch Fluglärm.

### 16. Kosten

Für die Entwicklung des Gebietes wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, wodurch die Stdt weitestgehend von Kosten entlastet wird.

### 17. Bodenordnende Maßnahmen

Es ist nicht vorgesehen für das Plangebiet ein Umlegungsverfahren durchzuführen, da sich alle Grundstücke im Eigentum des Erschließungsträgers befinden.

Anlagen:  
Bebauungskonzept  
Grünordnungsplan

Begründung ausgearbeitet von:  
Dipl.Ing. Gisela Jürgens-Weicken  
Planungsgruppe Lärchenberg  
Siegessäße 5  
30175 Hannover

Hannover, 25.2.99

*G. Jürgens-Weicken*

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. In seiner Sitzung am 07. 10. 1999 als Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 159 C3 „Am Pfingstgraben“ der Stadt Neustadt a. Rbge. - Kernstadt - vom 15. 07. 1999 bis einschließlich 16. 08. 1999 öffentlich ausgelegen.

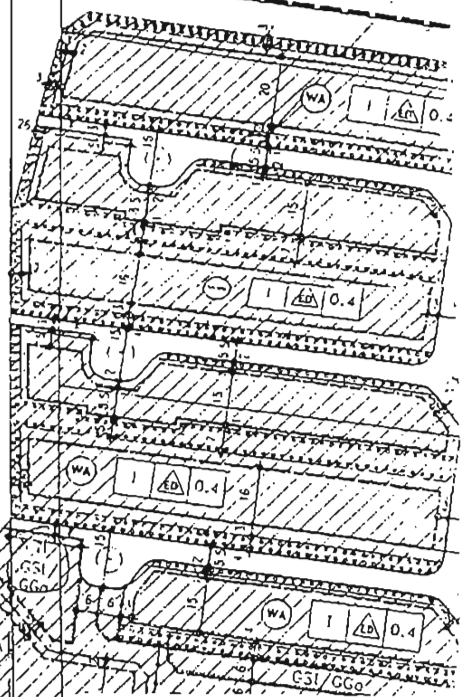
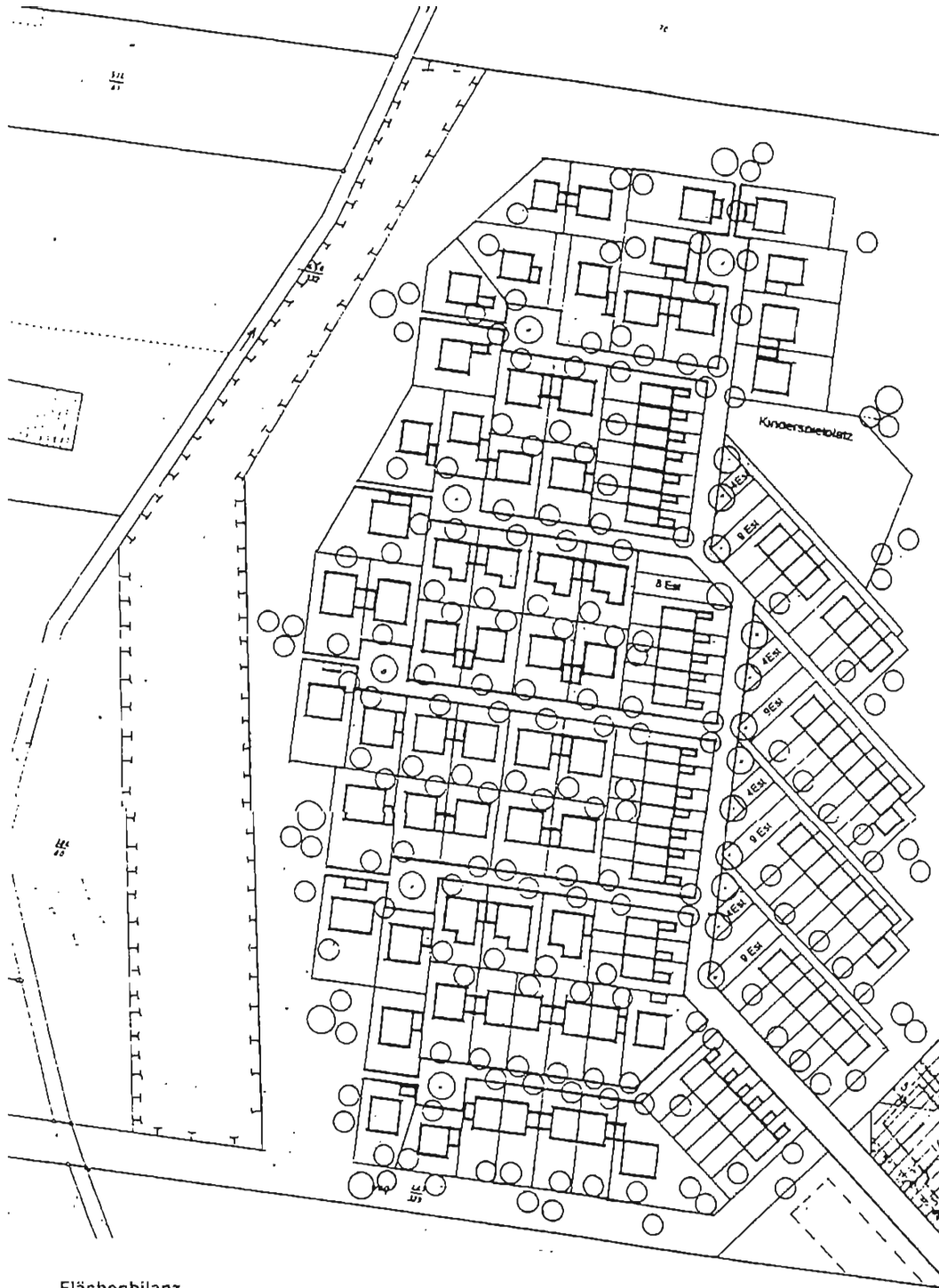
Neustadt a. Rbge, den 19. Okt. 1999

*[Handwritten signature]*  
Bürgermeister

Stadt Neustadt a. Rbge.



*[Handwritten signature]*  
Staddirektor v. V.



Flächenbilanz  
C3

	Rahmenplanung 1997	Bebauungs- entwurf	Anzahl Haustypen
Nettobauflächen	43.162,00	43.768,00	58 Reihenhäuser
Verkehrsflächen	4.860,00	5.904,00	31 freistehende EFH, Grundstücksgröße 400 m <sup>2</sup>
Bruttobaufland	48.022,00	49.672,00	21 freistehende EFH, Grundstücksgröße > 400 m <sup>2</sup>
Grünflächen	22.511,00	23.163,00	8 Doppelhäuser
Ausgleichsflächen	13.832,00	11.530,00	
Summe	84.165,00	84.365,00	118 Häuser

PLANUNGSGRUPPE LÄRCHENBERG  
STADTPLANUNG · ARCHITEKTUR · TRAGWERKSPLANUNG  
SIGELSTRASSE 3 · 30173 NANNHOFEN · TEL. 0531 3 1 10 24 22

PROJEKT  
· Bebauungsentwurf C 3  
· Auftraggeber:  
· Neustädter Planungs- Entwicklungs- und  
· Erschließungs-gesellschaft

Datum: 17.7.99  
Architekt:  
Dipl.-Ing. Gisela Jürgens-Weicken  
*G. Jürgens-Weicken*

