

# Begründung

## zum Bebauungsplan Nr. 159 G1

„Auenblick Süd“

der Stadt Neustadt a. Rbge.

### Urschrift



Übersichtskarte zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 159 G1  
„Auenblick Süd“ der Stadt Neustadt a. Rbge.

## 1. Grundlagen

### Ablauf der Planung

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 09.07.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 159 G1 „Auenblick Süd“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 04.08.2007 ortsüblich bekanntgemacht.

### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 159 G1 „Auenblick Süd“ umfasst die Flurstücke 139/1, 141, Teilflächen der Flurstücke 516/142, 517/142, 328/4, 326/22, alle Flur 2, Gemarkung Neustadt.

Die Flurstücke 326/23, 156/1, 156/2 und 195/1 (teilweise), alle Flur 2, Gemarkung Neustadt, liegen auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 159 E1/E2. Die dort für diese Flurstücke getroffenen Festsetzungen werden mit Rechtskraft des Bebauungsplanes 159 G1 aufgehoben.

Das Flurstück 73/252 (teilweise), Flur 2, Gemarkung Neustadt, liegt auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 159 C3. Die dort für dieses Flurstück getroffenen Festsetzungen werden mit Rechtskraft des Bebauungsplanes 159 G1 aufgehoben.

### 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 21.12.2006 (BGBl. I S.3316)
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

In der Rahmenplanung 1997 / Stadtentwicklung Nord-West der Stadt Neustadt a. Rbge. sind die Bauflächen im Gebiet des Bebauungsplanes mit Wohnbebauung (1-3 - geschossig) differenziert dargestellt. Weiterhin sind Spielplatz - Flächen und allgemeine Grünflächen dargestellt. Diese sind eingebunden in das Gesamtkonzept.

Im Entwurf zum Flächennutzungsplan 2000 wird die Fläche des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die Fläche enthält keine Angaben zur Geschößflächenzahl.

Im Erläuterungsbericht (Begründung) wird ausgeführt, daß der regionale Wohnflächenbedarf im Gesamtbereich der Stadtteilentwicklung "Nord-West" realisiert werden soll. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes westlich der Nienburger Straße soll entsprechend das Wohnen (ggfls. mit den darin nach Baunutzungs-Verordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen) angesiedelt werden.

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

### **Anlaß der Planung**

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes liegt nördlich des Bebauungsplangebiets 159 C1 zwischen den Wegen „Am Ahnsförth“ und der Wegeparzelle 328/4. Weitere Teilbereiche liegen in den Bebauungsplangebiets 159 E1/E2 (östlicher Bereich) und 159 C3 (westlicher Bereich). Die dort getroffenen Festsetzungen werden mit diesem Bebauungsplan 159 G1 aufgehoben

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

Insbesondere ist vor dem Hintergrund des z.Zt. bestehenden Baulandmangels und dem damit verbundenen Wohnraumbedarf beabsichtigt, die bauliche Ausnutzung von weiteren Flächen im Stadtentwicklungsgebiet Nord-West bauleitplanerisch verbindlich festzusetzen.

Die Untersuchungen zum Wohnbedarf im Rahmen der Neufassung des Flächennutzungsplanes haben ergeben, daß in den nächsten 10-15 Jahren in der Kernstadt ca. 2000 WE gebaut werden müssen, um den Bedarf zu befriedigen. Im Nordwesten der Kernstadt, also auch in dem Gebiet der Stadtentwicklung Nord-West, sollen hiervon ca. 1300 WE entstehen, da dieser Bereich bereits eine ausgezeichnete Anbindung an das überörtliche Straßennetz (B 442 und B 6) hat.

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, künftig kraft Satzung vermieden werden und damit ein verbindlicher Orientierungsrahmen für die äußere Gestaltung der Neubauvorhaben geschaffen wird.

Weiter soll der Beschluss des Rates der Stadt Neustadt a. Rbge. v. 07.09.2006 umgesetzt werden, nach dem Baugebiete für Niedrig- und Passivenergiehäuser geschaffen werden sollen.

## **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. 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 darüber hinaus 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 in verbindliche Bauleitplanung um. Für das Plangebiet dieses Bebauungsplanes wird eine zeitnahe Umsetzung angestrebt.

Die Erschließung der Bauflächen erfolgt von Westen über das Baugebiet 159 E1/E2 „Nördlich Ahnsförth“. Im Osten, Süden und Westen wird es auch an das bereits bestehende Fuß-/ Radwegenetz angeschlossen.

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

Um einerseits eine möglichst effektive Ausnutzung der Flächen - auch aus ökologischer Sicht - zu erzielen, wird entlang der Haupteerschließung - Planstraße A - von Osten kommend und nach Norden abknickend eine dem vorgegebenen Rahmen angemessene verdichtete Wohnbebauung zugelassen. Zur Sicherung eines städtebaulichen Akzents wird in der Nordostecke, nördlich und östlich eingerahmt von öffentlichen Grünflächen, zwingend eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt, die bei einer zulässigen Traufhöhe von 8 m auch den Ausbau eines Dachgeschosses (nicht als Vollgeschoss) zulässt. Andererseits wird in Anlehnung an die weiter westlich und südlich gelegene Bebauung der benachbarten Baugebiete eine eher lockere Bebauungsdichte angestrebt.

Neben den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind auch Festsetzungen zur Bauweise, zu den Verkehrsflächen, zu den Grünflächen und zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Regelung der Oberflächenentwässerung des Gebietes erforderlich.

### 4. Inhalt des Bebauungsplanes

#### Bauliche Nutzung

Für die baulich nutzbaren Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 159 G1 „Auenblick Süd“ wird gem. § 8 Abs. 2 BauGB „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Die in § 4(3) Ziff. 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes (§ 1 der Textlichen Festsetzungen Teil A). Damit wird erreicht, dass das Wohnen im Wesentlichen störungsfrei bleibt, aber z.B. Anlagen für Verwaltungen zulässig sind.

In den Flächen für „Allgemeines Wohngebiet“ werden für die geplanten Bauflächen differenzierte Grundflächenzahlen (GRZ) festgesetzt. Im südlichen Bereich, in Anlehnung an die dort bereits bestehende Bebauung, ist eine GRZ von 0,4 als Höchstgrenze bei eingeschossiger Bauweise und Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt. Die maximale zulässige Traufhöhe lässt den Ausbau eines Dachgeschosses mit Drempel durchaus zu, eine volle Zweigeschossigkeit i.S.d. NBauO jedoch nicht.

Nördlich angrenzend ist dagegen bei einer GRZ von 0,3 als Höchstgrenze eine Zweigeschossigkeit zugelassen, um auch eine kompaktere Bauweise zu ermöglichen. Zudem ist durch die Straße (verkehrsberuhigt) und die nördlich angrenzenden Grünfläche eine zu starke Verschattung der Freibereiche anderer Baugrundstücke vermieden. Die Begrenzung der Traufhöhe auf max. 6,75 m dient ebenfalls diesem Ziel.

Entlang der Planstraße A ist im Süden und Westen bei einer GRZ von 0,4 eine weitere Verdichtung dadurch erreicht, dass hier Zweigeschossigkeit zwingend vorgeschrieben wird. Damit wird der Eckpunkt der Planstraße A, die sich nach Norden zum Bebauungsgebiet 159/G2 und 159/G3 zu gegebener Zeit fortsetzen wird, städtebaulich angemessen betont.

Als städtebaulicher Akzent ist in der Nordostecke des Plangebiets eine zwingend zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Da diese Baufläche nördlich und östlich von einer mindestens 20 m tiefen Grünfläche eingerahmt wird, ist eine Verschattung anderer Bauflächen weitestgehend vermieden. Dadurch ist es möglich, die zulässige Traufhöhe auf 8,00 m zu erhöhen, was den Ausbau eines Dachgeschosses ermöglicht. Eine volle Dreigeschossigkeit i.S. d. NBauO ist jedoch nicht zugelassen. Auch wird hier der Bau z.B. von Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise ermöglicht, während in den Gebieten mit der Festsetzung „Einzel- und Doppelhäuser“ die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei begrenzt ist (§ 3 der Textlichen Festsetzungen Teil A).

Insgesamt wird durch diese Festsetzungen erreicht, dass sich die Gebäudehöhen von Südwesten nach Nordosten ansteigend staffeln. Auch unter dem Gesichtspunkt des solaren Städtebaus ist dies bei weitgehender Vermeidung von Verschattung sinnvoll und planerisch beabsichtigt.

Durch diese Festsetzungen wird den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprochen.

Aus Gründen der städtebaulichen Gestaltung sind Masten für Empfangs- und Sendeanlagen für Mobilfunk im gesamten Plangebiet nicht zugelassen (§ 2 der Textlichen Festsetzungen Teil A).

Im § 3 der Textlichen Festsetzungen Teil A werden in den mit WA gekennzeichneten Gebieten Stellplätze, auch überdachte, und Garagen durch entsprechende Bereichskennzeichnungen in der Plandarstellung auf bestimmten Flächen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen. In diesen Gebieten dürfen Garagen, mit Ausnahme der gekennzeichneten Bereiche, nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Eine Verlagerung dieser baulichen Anlagen auf die rückwärtigen Grundstücksbereiche und die damit verbundene Bodenversiegelung durch lange Zufahrten wird somit weitestgehend vermieden.

In § 5(1) der Textlichen Festsetzungen Teil A wird 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.

Aus ortsgestalterischen Gründen werden für die Wohngebiete in § 5(2 u. 3) der Textlichen Festsetzungen Teil A die Trauf- und Firsthöhen (Bezugshöhe ist die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche) der zu errichtenden Gebäude gem. § 16(2) Ziff. 4 BauNVO begrenzt. Die Höhen sind so festgesetzt, dass bei der eingeschossiger Bauweise sicher, bei zweigeschossiger Bauweise nur teilweise, der Ausbau eines Dachgeschosses (nicht als Vollgeschoß gem. NBauO) möglich bleibt.

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

Zur klaren Gliederung der Baukörper und zur deutlichen städtebaulichen Raumbildung ist für einen Teilbereich eine Hauptfirstrichtung festgesetzt. Zur eindeutigen Festlegung verläuft diese Festsetzungen rechtwinklig zur nächstgelegenen angrenzenden Verkehrsfläche, von denen gemäß §2(3) der Textlichen Festsetzungen Teil B (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen) begrenzte Abweichungen möglich sind. Dies bewirkt eine Stellung der Gebäude, die dem Baugebiet als eigenständigem Bereich durch die einheitlichen Firstrichtungen der Gebäude im Randbereich und entsprechend der gegenüberliegenden Bebauung im Bebauungsplangebiet 159 E1/E2 gewünschten einen gestalterischen Rahmen bietet. Das Gebiet erhält dadurch zusammen mit der dazwischen liegenden Grünfläche ein geschlossenes städtebauliches Erscheinungsbild. Die festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen orientiert sich an einer für die Ausnutzung von Sonnenenergie günstigen Ausrichtung (Firstlinie in Ost-West-Richtung verlaufend).

## **Verkehrsflächen und Erschließung**

Das Gebiet wird von Osten durch die Haupteerschließungsstraße an die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen.

Die Planstraße A ist Teil der im Gesamtkonzept vorgesehenen großräumigen „Ring“-Erschließung und nimmt die Breite der vorhandenen Straße im Baugebiet 159 E1/E2 auf. Diese Straße wird zukünftig nach Norden die weiteren Bauflächen des Entwicklungsgebietes erschließen. Das städtebauliche Konzept auch für die nördlich anschließenden Baugebiete sieht vor, dass entlang dieser Straße am westlichen Fahrbahnrand im Wechsel Parkplätze und anzupflanzende Bäume in lockerer Folge einen über das Plangebiet hinaus bedeutsamen Erschließungscharakter bewirken. Im Verlauf der Planstraße A ist eine platzartig ausgestaltete Aufweitung der Verkehrsfläche festgesetzt, die zusammen mit der möglichen intensiven Ausnutzung der angrenzenden Bauflächen dem Charakter eines Quartiersplatzes gerecht werden soll.

Die als verkehrsberuhigt festgesetzte Straße bildet mit einer Breite von 5,50 m bei einem geplanten höhengleichen Ausbau von Fahrbahn und Gehweg die für dieses Plangebiet erforderliche innere Ring-Erschließung. Aufweitungen und leichte Verschwenkungen (horizontale Visierbrüche) gliedern den Straßenraum und schaffen Flächen für den ruhenden Verkehr.

Alle Fahrbahnbreiten sind so gewählt, dass die dort zu erwartenden Begegnungsfälle möglich sind. Die Breiten und Kurvenradien der Erschließungswege sind so dimensioniert, dass Entsorgungsfahrzeuge mit bis zu 18m Wendekreis (z. B 3-achsiges Müllfahrzeug) diese Straßen befahren können.

Die Verkehrsflächen sind im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung - soweit erforderlich - für Großfahrzeuge der Feuerwehr usw. auszubauen. Des weiteren sollen die Verkehrsflächen weitestgehend naturnah ausgebaut werden, was durch Festsetzung von anzupflanzenden Bäumen im Straßenraum der Stellplätze für den ruhenden Verkehr unterstrichen wird.

Durch die Festsetzungen können auf den Wohnbauflächen insgesamt ca. 38 Wohneinheiten neu erschlossen werden.

Im Bereich der Planstraße A und im verkehrsberuhigten Bereich beträgt die Zahl der öffentlichen Stellplätze insgesamt 17. Damit entfällt auf ca. je 2,25 WE ein öffentlicher Parkplatz. Weiterhin ist entlang der Planstraße Ringschließung / verkehrsberuhigter Bereich zusätzlich einseitiges Parken möglich, da durch den höhengleichen Ausbau des Straßenprofils ein seitliches Ausweichen auch größerer Fahrzeuge ausreichend möglich ist. Eine maßvolle Einschränkung dieser Möglichkeit sollte nachfolgend straßenverkehrsrechtlich erfolgen. Die Versorgung des Gebiets mit öffentlichen Parkplätzen ist also bei weitem ausreichend.

Alle Verkehrsflächen sind so dimensioniert, dass ausreichende und geeignete Trassenbreiten für die notwendigen Leitungsführungen zur Verfügung stehen.

Wie auch bereits in den angrenzenden Bebauungsplänen sind die Grünflächen so bemessen, dass in ihnen neben den zur Oberflächenentwässerung erforderlichen Gräben auch kombinierte Fuß-/Radwege angelegt werden können. Eine Festsetzung der genauen Führung wurde nicht vorgenommen, diese bleibt einer späteren Ausbauplanung vorbehalten. Diese Wege ergänzen das bereits vorhandene vom motorisierten Verkehr unabhängige Netz.

Die Stadt Neustadt beabsichtigt, den Baustellenverkehr während der Umsetzung des Bebauungsplanes soweit möglich nicht durch bestehende Baugebiete zu führen.

## **Kinderspielplatz**

Nach dem Nds. Kinderspielplatzgesetz (NSpPG) ist ein Nachweis von öffentlichen Kinderspielflächen erforderlich. Die Größe eines Spielplatzes muss danach 2 % der maximal zulässigen

Geschoßfläche betragen, mindestens jedoch 300 qm, und der Platz muß in einer Wegelänge von max. 400 m erreichbar sein.

Aus dem Gebiet heraus errechnet sich aus den Festsetzungen eine maximale Geschossfläche von 9.870 qm und damit ein Bedarf von ca. 197 qm (2%). Aus den benachbarten Baugebieten besteht jedoch ein Überhang von 1.335 qm, allein im direkt benachbarten Gebiet 159 C3 sind dies 1.135 qm. Da der dort angeordnete Spielplatz direkt an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes 159 G1 angrenzt, ist er von allen Bauflächen des Bebauungsplangebiets 159 G1 in einer Entfernung von max. 270 m erreichbar. Die maximal zulässige Weglänge von 400 m wird also bei weitem unterschritten. Einer Ausweisung neuer Spielplatzflächen ist demnach nicht erforderlich, der östlich angrenzende und bereits ausgebaute Spielplatz kann zur Versorgung des Gebiets heran gezogen werden.

Das Angebot an Kinderspielflächen überschreitet die nach NSpPG erforderliche Größenordnung erheblich, liegt auch in der erforderlichen Nähe und entspricht somit den gesetzlichen Anforderungen.

### **Immissionsschutz**

Lärmimmissionen treten durch den Straßenverkehr auf, der aus den zukünftig im Norden anschließenden Baugebieten und aus dem Plangebiet selbst herrührt. Zum Schutz vor diesen genannten Lärmimmissionen wurden für die direkt an der Planstraße A grenzenden Grundstücke Festsetzungen hinsichtlich des Schalldämm-Maßes der Außenbauteile der Gebäude und der Lage der Freibereiche im Bebauungsplan vorgenommen. Zur näheren Begründung wird auf die als Anlage 2 beigefügte schalltechnische Untersuchung Nr. 01104/5 des Akustikbüros Göttingen vom 28.10.2007 verwiesen. Zur Minderung des Straßenverkehrslärms sollte nachfolgend in dem gesamten Plangebiet eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h erfolgen. Die auf der Basis der schalltechnischen Untersuchung getroffenen Festsetzungen haben diese Geschwindigkeitsbegrenzung zur Voraussetzung.

Die Immissionsrichtwerte der Verkehrslärmschutzverordnung werden für den Schienenverkehr auf der gesamten Planfläche unterschritten, die Orientierungswerte aber überschritten. Da die Geräusche aufgrund des großen Abstandes zur Quelle langsam ab und anschwellen, kann die Beeinträchtigung abweichend von den Straßenverkehrsgeräuschen beurteilt werden. Die Straßenverkehrsgeräusche werden aufgrund der Nähe zu den Betroffenen Wohnbauflächen höhere kurzzeitige Spitzen verursachen. Um die an der Straße gelegenen Grundstücke davor zu schützen, wird für diesen Bereich (WA1) passiver Lärmschutz festgesetzt.

### **Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

Das gesamte Plangebiet ist mit öffentlichen Grünflächen von insgesamt 8.660 qm durchzogen. Ein Teil dieser Flächen liegen in den benachbarten Bebauungsplänen 159 E1/E2 und 159 C3, die bei der Bilanzierung entsprechend als Bestand berücksichtigt werden.

Die als Grünanlagen festgesetzten Flächen sind durch die Öffentlichkeit nutzbar und durch Wege erschlossen, die an das Wegenetz ausserhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes angeschlossen sind. Die unbebauten Bereiche werden nach gartenbaulichen, ökologischen und auch nach landschaftsästhetischen Gesichtspunkten gestaltet. Der Aufwand zur Pflege dieser Grünanlagen ist geringer als üblicherweise in Parkanlagen zu erwarten ist.

Weitere kleinere Grünflächen sind innerhalb der Verkehrsflächen vorgesehen, jedoch nicht festgesetzt, ihre detaillierte Festlegung bleibt der späteren Ausbauplanung vorbehalten.

In der Planstraßen A und im verkehrsberuhigten Bereich sind im Zusammenhang mit Flächen für den ruhenden Verkehr einzelne anzupflanzende Bäume festgesetzt, die eine weitere Durchgrünung bewirken.

Die nach §6 (5) der Textlichen Festsetzungen Teil A anzupflanzenden Bäume ergänzen das ökologische Ziel, durch Gebäude mit geringem Energiebedarf eine Siedlung mit geringem CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu schaffen. Die Laubbäume nehmen CO<sub>2</sub> aus der Luft auf und verbessern somit die CO<sub>2</sub>-Bilanz. Ihre Größe kann so gewählt werden, dass sie auch nach Erreichen der Endwuchshöhe im belaubten Zustand, also im Sommer bei höher stehender Sonne, Dächer mit Solaranlagen nicht verschatten. Im Winter, bei niedrig stehender Sonne, tragen sie kein Laub und verschatten die Dächer und Fenster entsprechend gering. Solare Energiegewinne bleiben also erhalten.

Der §2(7) der Textlichen Festsetzungen im Teil B (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen) zur Zulässigkeit von begrünten Dächern ergänzt die Planungsabsicht, eine ökologisch weitestgehend ausgeglichene Struktur im Plangebiet zu schaffen. Darüber hinaus wird hierdurch eine verzögerte Abgabe des Niederschlagswassers erreicht.

Die Flächen des Plangebietes werden in Art und Maß der Nutzung gegenüber dem vorherigen Zustand verändert.

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

### **Bilanzierung**

Gesamtflächenwert Bestand	70.738	Wertpunkte
Gesamtflächenwert Planung	50.180	Wertpunkte
Differenz (erf. Ausgleich / Ersatz)	<b>- 20.558</b>	<b>Wertpunkte</b>

In den Textlichen Festsetzungen Teil A § 8 wird der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft im Rahmen des Umweltberichts und der ökologischen Bilanzierung festgesetzt, soweit er nicht innerhalb des Baugebietes erfolgen kann. Durch Vertrag wird gesichert, daß die Kompensationsmaßnahmen gemäß der Eingriffsbeurteilung zu diesem Bebauungsplan im erforderlichen Umfang auf den dort genannten Flächen vorgenommen werden.

Zur näheren Begründung wird auf den als Anlage 1 beigefügten Umweltbericht verwiesen.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind einzelne Flächen zur Aufnahme des im Gebiet und darüber hinaus anfallenden Oberflächenwassers vorgesehen. Durch die Textliche Festsetzung § 7, Teil A ist sicher gestellt, dass die Umsetzung innerhalb der öffentlichen Grünflächen rechtlich möglich ist. Es handelt sich bei den Flächen im westlichen Randbereich um einen bereits vorhandenen Graben, der in seinem Ausbauprofil entsprechend dem - für das Entwicklungsgebiet Neustadt Nordwest aufgestellten Entwässerungskonzept - erforderlichen Fassungsvermögen verändert werden muß. In Fortführung dessen wird am nördlichen Rand ein Graben angelegt werden, der die Verbindung zu dem östlich vorhandenen schafft. Die Gräben werden als Staugräben mit entsprechenden Rückhaltevolumen naturnah ausgebaut.

Beidseitig der erforderlichen Gräben sind Gewässerpflegestreifen in einer Breite von ca. 3,00 m erforderlich. Entsprechende Flächen sind für diesen Zweck innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen bei den geplanten Breiten möglich.

Die innerhalb der öffentlichen Grünflächen vorgesehenen Flächen für die Oberflächen - Entwässerung des Gebietes sind auf der Grundlage des Entwässerungskonzeptes für das Entwicklungsgebiet Neustadt Nordwest im Bebauungsvorschlag dargestellt. Die weitere Planung bleibt der nachfolgenden Fachplanung vorbehalten.

## **Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)**

Für das Plangebiet ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich, da der Umweltbericht allen erforderlichen Anforderungen durch die Regelungen im BauGB bereits entspricht.

## **5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **Anlaß der Aufstellung der Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung**

Eine verstärkte Nachfrage nach attraktiven Baulagen erhöht den Druck auf verfügbare Freiflächen im städtebaulich wertvollen Ortsbereich.

Dabei ist als Entwicklung z.T. abzusehen oder aber zu befürchten, daß neue Bauflächen zunehmend von beliebigen Baustilen und Bauweisen in allen Farben und Formen bestimmt werden und damit die städtebauliche Gestaltung von größeren Ortsbereichen unwiderruflich zerstört werden können.

Allein im Rahmen von planungsrechtlichen Festsetzungen läßt sich die Gestaltung der Bebauung von Grundstücken des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nur sehr eingeschränkt kontrollieren, die Folgen sind an heute zerstörten Ortsbildern vieler einst städtebaulich und gestalterisch bedeutenden Orte deutlich sichtbar.

### **Zweck der Örtlichen Bauvorschriften**

Mit der Aufstellung von Örtlichen Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 159 G1 „Auenblick Süd“ der Stadt Neustadt a. Rbge. wird eine verbindliche Rechtsgrundlage geschaffen, die für die Gestaltung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Gebäude und Flächen erforderlich ist. Die vorliegenden Örtlichen Bauvorschriften sollen hierfür einen Gestaltungsrahmen bilden.

### **Allgemeines und Ziele der Festsetzungen**

Die Gestaltungsfestsetzungen sollen ein baulich in gewissem Rahmen homogen gestaltetes Erscheinungsbild gewährleisten.

Ein Großteil des Gebäudebestandes der angrenzenden Stadtbereiche und insgesamt dieser Region weist einheitliche, prägende Gestaltungsmerkmale auf. Die Dachneigung der überwiegend ein- bis dreigeschossigen Wohn- und Nebengebäude beträgt ca. 25 bis 50 Grad. Als Dacheindeckung sind rote bis rotbraune Dachsteine und Dachziegel ortstypisch und für das Stadtbild charakteristisch. Gemäß dem Ratsbeschluss vom 07.09.2006 wird auf eine Festsetzung zur Dachform verzichtet.

Die regionaltypische Bebauung (Wohngebäude, aber auch Stallungen, Lager, Geräteschuppen, Garagen) ist im wesentlichen nicht unterkellert, es bestehen daher nur sehr geringe Sockelhöhen.

Ziel der Gestaltungsfestsetzungen ist es, die städtebauliche Ordnung und Entwicklung innerhalb des im Zusammenhang bebauten, städtebaulich wertvollen Ortsgebietes zu gewährleisten und den gewachsenen Ortscharakter zu erhalten bzw. neu zu schaffen.

Hierzu sollen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Anforderungen formuliert werden, die wesentliche im Ort vorhandene, erhaltenswerte Gestaltungselemente aufnehmen und langfristig sichern.

Die Festsetzungen orientieren sich dabei überwiegend an der formalen Ausbildung der Gebäude und Außenanlagen.

Im Einzelnen werden die vorhandenen, ortsbildprägenden Gestaltungselemente in Bezug auf

- Dachneigungen
- Dacheindeckungen (Materialien und Farben)
- Einfriedungen
- Wege, Zufahrten

festgeschrieben.

### **Inhalte der Festsetzungen**

zu § 2 Dächer

Den Gebäuden der näheren Umgebung ist, von einzelnen Ausnahmen abgesehen, das geneigte Dach gemeinsam.

Entsprechend den Zielen der Gestaltungsfestsetzungen wird deshalb im Sinne der typischen Merkmale der Umgebung durch Satzung ein grober, lockerer Rahmen für die Gestaltung der Dächer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 159 G1 gesteckt, um vorhandene Werte des Ortsbildes zu unterstreichen und die neue Bebauung einzubinden.

Die Zulässigkeit von geneigten Dächern innerhalb eines bestimmten Rahmens ermöglicht verschiedene Bau- und Nutzungsformen im Dachbereich.

Quergiebel, die die Traufe unterbrechen, und Dachaufbauten sollen mit anderer Dachneigung als das Hauptdach zulässig sein, sofern die Summe ihrer Grundflächen (bei mehreren Quergiebeln pro Dachseite) und die weiterer Dachaufbauten 30 % der Grundfläche der jeweiligen Dachfläche nicht überschreitet.

Formen, Farben und Materialien der Dächer, die sehr störend wirken können, vergleicht man sie mit den Tonziegel - Dächern älterer Bauten, werden vermieden. Es werden die klassischen Materialien, Farben und Formen sowie neuzeitliche, in den allgemeinen Rahmen passende Gestaltungselemente vorgeschlagen. Um den Gestaltungsrahmen heutigen Bauwünschen entsprechend etwas zu erweitern, sind auch anthrazitfarbene Dacheindeckungen zugelassen.

Die Festsetzungen zu den Dachformen gelten nur für Gebäude mit einer Grundfläche von über 30 qm, die zu den Dachneigungen gelten nur für Hauptdachflächen von Gebäuden über 30 qm Grundfläche.

Für Zwerchhäuser, Quergiebel und Dachaufbauten gilt diese Begrenzung der Dachneigung nicht, wenn sie in ihrer Grundfläche weniger als 30 % der Grundfläche des jeweiligen Hauptdaches einnehmen.

*Beispiel 1* : Die Fläche einer Seite eines Satteldaches beträgt in der Grundrissprojektion (einschließlich der Dachüberstände) 70 qm. Die Summe aller Flächen der in dieser Dachfläche angeordneten Zwerchhäuser, Quergiebel und Dachaufbauten beträgt in der Grundrissprojektion 20 qm (= 28,5 % von 70 qm, also  $\leq 30$  %). Dachneigungen von weniger als 28 und mehr als 48 Grad sind bei den Zwerchhäusern, Quergiebeln und Dachaufbauten zulässig, die Dachneigungen für diese Bauteile sind frei wählbar.

*Beispiel 2* : Die Fläche einer Seite eines Satteldaches beträgt in der Grundrissprojektion (einschließlich der Dachüberstände) 80 qm. Die Summe aller Flächen der in dieser Dachfläche angeordneten Zwerchhäuser, Quergiebel und Dachaufbauten beträgt in der Grundrissprojektion 25 qm (= 31,1 % von 80 qm also  $\geq 30$  %). Dachneigungen von weniger als 28 und mehr als 48 Grad sind bei den Zwerchhäusern, Quergiebeln und Dachaufbauten nicht zulässig, die Dachneigungen für diese Bauteile müssen zwischen 28 und 48 Grad liegen.

Abweichende Dachneigungen sollen bei Garagen, Gemeinschaftsgaragen und bei Nebengebäuden auch über 30 qm möglich sein. Aus ökologischen Gründen sind begrünte Dä-

cher abweichend von diesen Festsetzungen zulässig, aus konstruktionsbedingten Gründen gilt die Mindest- Neigungsbegrenzung hier nicht.

Das örtliche Erscheinungsbild wird maßgeblich durch Farbe, Material und feingliedrige Struktur der Dachdeckung geprägt. Die Festsetzungen bestimmen deshalb Dachsteine und Dachziegel entsprechend den ortstypischen Merkmalen. Die Festsetzungen zu Materialien und Farben gelten nur für die Hauptgebäude.

Für Wintergärten ist funktionsbedingt eine vollständige Glaseindeckung zugelassen. Zur Ausnutzung von Sonnenenergie sind bei Einbau von Solaranlagen in die Dachflächen der Gebäude die Gestaltungsanforderungen an die Wahl der Dachfarben und – materialien nicht einzuhalten.

zu § 3 Einfriedungen

Die Einfriedungen der Grundstücke sind, der ortsüblichen Gestaltung angemessen, im Bereich der Straßenseite und an den Grenzen zur öffentlichen Grünflächen in den Abmessungen eingeschränkt. Auf den straßenseitigen Grenzen sind sie in der Höhe auf 1 m begrenzt. Bei der Gestaltung der Einfriedungen erlaubt eine maximale Freiheit in der Wahl der Materialien große individuelle Möglichkeiten. Die Einschränkungen gelten nicht für Hecken, um eine weitere Durchgrünung des Baugebiets nicht zu verhindern.

Für Müll- und Wertstoffcontainer sowie Flüssiggasbehälter werden verwehungsichere Einfriedungen mit einer Mindesthöhe von 1 m festgesetzt, um eine Verschmutzung der Umgebung und eine optische Beeinträchtigung soweit möglich zu vermeiden.

zu § 4 Sonstige bauliche Anlagen

Die Geh- und Radwege in den öffentlichen Grünflächen sollen zur Vermeidung einer zu starken Versiegelung in wasserdurchlässiger Bauweise erstellt werden. Diese Festsetzung orientiert sich an den bereits erstellten Wegen. Als Ausnahme kann der bereits in der östlichen Grünfläche vorhandene Weg in der asphaltierten Form bestehen bleiben.

Notwendige Befestigungen von privaten Freiflächen innerhalb des Nettobaulands (= Fläche des Baugrundstücks ohne öffentliche Flächenanteile) sollen aus ökologischen Gesichtspunkten, insbesondere, um eine zu starke Versiegelung der intensiver ausnutzbaren Bauflächen zu vermeiden, nur mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen zugelassen werden.

**6. Städtebauliche Werte**

Der Bebauungsplan Nr. 159 G1 umfasst eine Fläche von ca. **32.004 qm** (entspr. ca. 3.2 ha)

Davon entfallen auf:

öffentliche Verkehrsflächen	3.934 qm	entspr. 12,3 %
davon verkehrsberuhigt	2.645 qm	entspr. 8,3 %
private Verkehrsflächen	93 qm	entspr. 0,3 %
öffentliche Grünflächen (mit Wasserflächen innerhalb der Grünflächen jedoch ohne Grünflächen i.d. Verkehrsflächen)	8.660 qm	entspr. 27,1 %
<b>Summe öffentlicher Flächen:</b>	<b>12.594 qm</b>	<b>entspr. 39,4 %</b>
 Nettobauland (entspr. ca. 1,9 ha)	 <b>19.326 qm</b>	 <b>entspr. 60,4 %</b>

Die gesamte Fläche des Nettobaulandes entfällt auf „Allgemeine Wohngebiete“ (WA).

## 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. Auf den Parzellen 328/4 und 326/123 befinden sich zur Zeit offene Gräben zur Oberflächenentwässerung. Deren Gewässereigenschaft (Gewässer 3. Ordnung) ist wegen des Anschlusses der Oberlieger an das öffentliche RW-Entwässerungssystem nicht mehr gegeben und kann deswegen – soweit andere Vorschriften außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens nicht entgegenstehen – aufgehoben werden. Die erforderlichen Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen werden durch einen Kompensationsvertrag mit dem Investor in Ort und Umfang gesichert (s. Textl. Fests., Teil A, § 8). Die nachhaltige Sicherung erfolgt durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Unteren Naturschutzbehörde. Eine erneute Bestimmung dieser Maßnahmen ist bei Beibehaltung des festgesetzten naturnahen Ausbaus im Rahmen des Verfahrens zur Aufhebung der Gewässereigenschaften nicht mehr erforderlich.

Oberhalb des Baugebiets sind keine landwirtschaftlichen Flächen angeschlossen. Die Entwässerung wird durch die Anordnung naturnah ausgestalteter Gräben teilweise mit Rückhaltefunktion im erforderlichen Maß mit den bestehenden und neuen Gräben sichergestellt. Beidseitig der im Zusammenhang mit dem Entwässerungskonzept für das Gebiet erforderlichen Gräben sind Gewässerpflgestreifen in einer Breite von ca. 3,00 m erforderlich. Entsprechende Flächen sind für diesen Zweck innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen freigehalten.

Nach Auskunft der Stadtwerke Neustadt kann für den Bereich des Bebauungsplanes 159 G1 eine Löschwassermenge von 1.600 l/min im ungestörten Betrieb über einen Zeitraum von 2 Std. aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden. Das entspricht den Anforderungen der Region Hannover FB Brandschutz, basierend auf dem DVGW Arbeitsblatt W 405.

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, weil ein Erschließungsvertrag mit der GEG (Grundstücksentwicklungsgesellschaft Neustadt a. Rbge. mbH) abgeschlossen wird. Die GEG trägt auch die Planungskosten.

## Anlagen :

1. Umweltbericht im Sinne des NNatG einschl. ökologischer Bilanzierung v. 24.10.2007 / Büro Birkhoff und Partner
2. Schalltechnische Untersuchung Nr. 01104/5 des Akustikbüro Göttingen v. 28.10.2007

Ausgearbeitet durch:

**ellBel** ARCHITEKTUR & STADTPLANUNG

im Auftrage von:

GEG Neustadt mbH

Hannover

gez.

**ellBel** ARCHITEKTUR & STADTPLANUNG

D. EllBel

Diese Begründung nebst den Anlagen hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 159 G1 „Auenblick Süd“ der Stadt Neustadt a. Rbge. vom 14.04.2008 bis zum 14.05.2008 einschließlich öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 12.06.2008 als Begründung im Sinne von § 9 (8) BauGB beschlossen.

Stadt Neustadt a. Rbge.

(Siegel)

Neustadt a. Rbge., den 20. Juni 2008

gez.

Bürgermeister