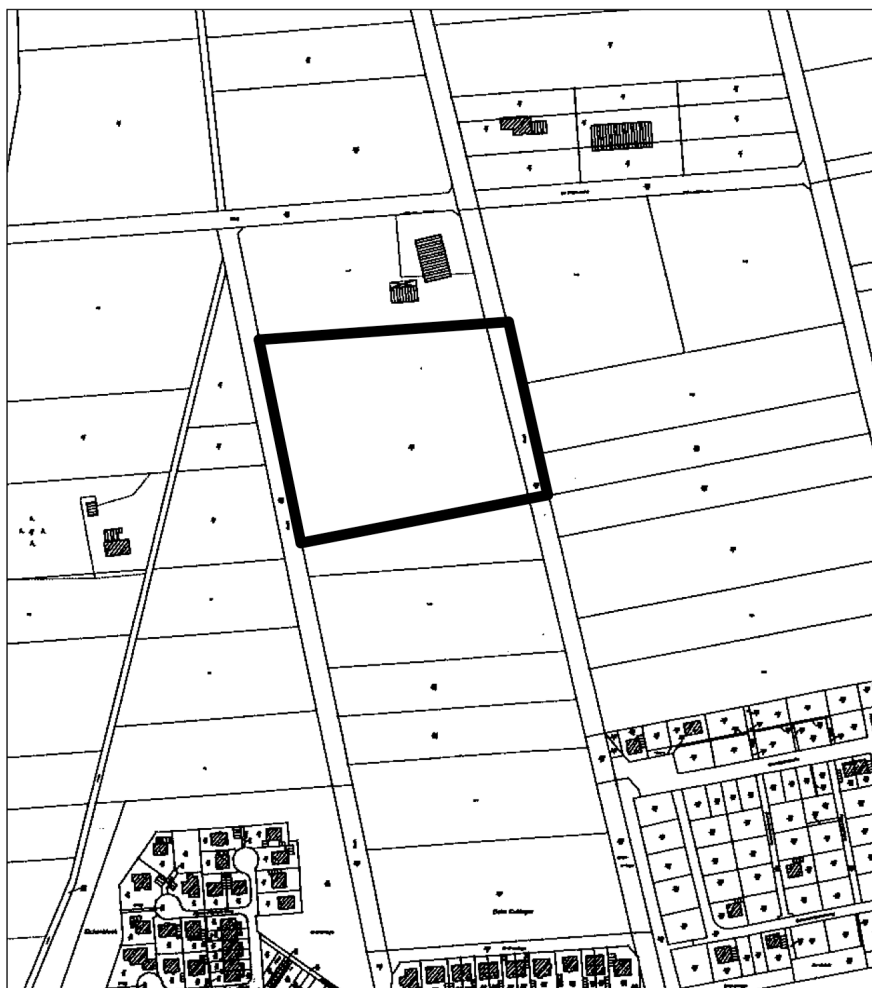


Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 159 G3

„Auenblick Nord“
der Stadt Neustadt a. Rbge.



Übersichtskarte zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 159 G3
„Auenblick Nord“ 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 G3 „Auenblick Nord“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde am ..04.08.2007.. ortsüblich bekanntgemacht.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 159 G3 „Auenblick Nord“ umfasst das Flurstück 144/9 und eine Teilflächen der Wegeparzelle 326/29, alle Flur 2, Gemarkung Neustadt.

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 03.04.2012, gültig seit dem 13.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, 46).

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 Geschosßflächenzahl.

Im Erläuterungsbericht (Begründung) wird ausgeführt, daß der regionale Wohnflächenbedarf im Gesamtbereich der Stadtteilentwicklung "Nord-West" realisiert werden soll. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes 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 G2.

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 der ungebrochenen Nachfrage nach Bauland 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 Neubauprojekte 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.

2. Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung

Nach dem Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechtes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) ist gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ab dem 20.09.2013 die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen zu begründen. „Dabei sollen **Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung** zu Grunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

Der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung von Neustadt a. Rbge. befindet sich in der Kernstadt und seit dem Ende der 90er Jahre wird kontinuierlich der Entwicklungsbereich „Auenland“ erweitert. Im Bereich westlich der Nienburger Straße bis zur Königsberger Straße befindet sich das neu entstandene Nahversorgungszentrum, welches innerhalb des zentralörtlichen Standortbereiches gemäß RROP liegt. Der Bebauungsplan Nr. 159 G 2, welcher am 09.12.2010 Rechtskraft erlangte, ist bereits vollständig vermarktet und bebaut, so dass jetzt ein hoher Bedarf an Wohnbaulandnachfrage besteht.

Die Region Hannover hat im Rahmen der Neuaufstellung des RROP durch die Firma ProRaum Consult die Innenentwicklungs- und Nachverdichtungspotenziale in Zusammenarbeit mit der Stadt Neustadt a. Rbge. erfassen lassen.

Es wurden Innenentwicklungspotenziale und Potenzialflächen für Nachverdichtungen ermittelt. Unter Baulücken, welche mittels einer GIS-Analyse herausgefiltert wurden, werden unbebaute Grundstücke kleiner als 2.000 m² verstanden.

Innenentwicklungspotenziale

- Flächen überwiegend > 2.000 m²
- liegen aus städtebaulicher Sicht innerhalb des Siedlungskörpers
- bebaute, unbebaute oder teilweise bebaute Flächen, die minder oder falsch genutzt sind oder in absehbarer Zeit brachfallen

In der Gemarkung Neustadt a. Rbge. wurden sechs Innenentwicklungspotenziale kartiert. Diese befinden sich alle östlich der Bahn, überwiegend im südlichen Teil von Neustadt a. Rbge.

1. Fläche Nr.1050:

Die knapp 2.500 m² große Fläche befindet sich zwischen Wunstorfer Straße und Bahnlinie. Dieser Bereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 113 als Mischgebiet festgesetzt und eignet sich ebenso wie der Nachverdichtungsbereich N07 wegen der hohen Lärmbelastung nur mäßig für eine Wohnbebauung.

2. Fläche Nr. 1051

Die Fläche befindet sich an der Leinstraße im Einmündungsbereich der Straße „Großer Weg“. Der Flächennutzungsplan stellt hier Wohnbaufläche dar und nach § 34 BauGB ist das etwa 3.900 m² große Grundstück unmittelbar bebaubar. Die Vermarktung wird von dem Eigentümer zurzeit angestrebt.

3. Fläche Nr. 1053

Der etwa 7.600 m² große Bereich ist wegen der direkten Lage an der Bahntrasse für eine Wohnbaulandentwicklung nicht geeignet.

4. Fläche Nr. 1054

Die Fläche befindet sich östlich von der Wunstorfer Straße und grenzt bis an den Dietrich-Redeker-Weg heran. Der westliche Teil wird zurzeit als Gebrauchtwarenmarkt genutzt; der östliche Bereich liegt brach. Die für eine Entwicklung sehr gut geeignete Fläche von etwa 3.500 m² sollte bei Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer weitere Baurechte erhalten.

5. und 6. Flächen Nr. 1057 und Nr. 1058

Die beiden Bereiche (ca. 5.500 m² und 3.400 m²) befinden sich östlich der Leine und werden unmittelbar von der Apfelallee erschlossen. Der Flächennutzungsplan stellt Wohnbaufläche dar; ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert nicht. Eine Bebauung ist nach § 34 BauGB möglich. Bei Bedarf könnte eine höhere städtebauliche Dichte als das Einfügungskriterium erlaubt angemessen durch Bauleitplanung ermöglicht werden.

Nachverdichtung

- mit niedriger Ausnutzung bebaute größere Wohngebiete
- liegen aus städtebaulicher Sicht innerhalb des Siedlungskörpers

In der Gemarkung Neustadt a. Rbge. wurden zwei Nachverdichtungsflächen kartiert.

Die eine befindet sich südlich der Siemensstraße zwischen Wunstorfer Straße und Bahnlinie bis an den Gutenbergweg heranreichend (N07). Der etwa 13.500 m² große minder bebaute Bereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 113 als Mischgebiet festgesetzt und wegen der hohen Lärmbelastung durch Bundesstraße und Bahn nicht optimal für eine Wohnbebauung geeignet.

Die zweite Nachverdichtungsfläche ist der Bereich „Am Barloh“ (N06). Die etwa 25.000 m² große Fläche ist überwiegend mit Einfamilienhäusern auf sehr großen, langgestreckten Grundstücken bebaut. Die Fläche befindet sich zwar auf der Gemarkung Neustadt a. Rbge. ist jedoch aufgrund der siedlungsstrukturellen Orientierung und auch erschließungstechnisch dem Stadtteil Poggenhagen zuzuordnen. Aufgrund der peripheren Lage ist eine Nachverdichtung dieses Siedlungssplitters keine angestrebte städtebauliche Entwicklung.

Baulücken

In der gesamten Kernstadt von Neustadt a. Rbge. wurden ca. 150 Baulücken kartiert. Hierbei handelt es sich um Grundstücke, die zum Teil für Wohnnutzung als auch für gewerbliche Nutzungen geeignet sind. Die Wohnbaugrundstücke werden nur sehr eingeschränkt auf dem Immobilienmarkt angeboten und können deswegen den vorhandenen Bedarf nicht decken.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 18.02.2013 das Konzept zur Neustrukturierung des öffentlichen Spiel- und Bolzplatzangebotes in Neustadt a. Rbge. beschlossen. Für die Kernstadt hat dies zur Folge, dass vier Grundstücke, die zwar in Bebauungsplänen noch als Kinderspielflächen festgesetzt, aber nicht ausgebaut sind, nach entsprechenden Bebauungsplanänderungsverfahren von der Stadt als Baugrundstücke verkauft werden sollen. Dies wird jedoch ebenfalls nicht den bestehenden Bedarf decken.

Fazit:

Die Bestandsaufnahme hat aufgezeigt, dass in der Kernstadt von Neustadt a. Rbge. noch einige Nachverdichtungs- und Entwicklungspotenziale sowie Baulücken bestehen. Diese sind zum Teil aufgrund ihrer Vorbelastung insbesondere durch Lärmimmissionen für eine Wohnnutzung gering geeignet. Andere Flächen und Grundstücke stehen aufgrund der Eigentumsverhältnisse für den Markt nicht zur Verfügung. Gemäß der Regionalplanung und den städtebaulichen Zielen der Stadt Neustadt a. Rbge. liegt der Schwerpunkt der Wohnentwicklung in der Kernstadt. Der Bedarf kann wegen der aufgeführten Gründe zurzeit nicht durch Nachverdichtung und Innenentwicklung gedeckt werden, so dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 159 G 3 erforderlich ist.

4. 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 mittel- bis langfristige, bedarfsorientierte Umsetzung im Nachgang zu dem Bebauungsplangebiet 159 G2 „Auenblick Mitte“ angestrebt.

Die Erschließung der Bauflächen erfolgt von Süden her über das Baugebiet 159 G2 „Auenblick Mitte“. Weiter wird es an das Fuß-/Radwegenetz des Baugebiets 159 G2 „Auenblick Mitte“, das in die Grünflächen eingebettet ist, angeschlossen, welches wiederum mit dem gesamten Netz Neustadt Nordwest und darüber hinaus verknüpft ist.

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 ausgehend von der von Süden kommenden Haupteinschließung – Planstraße A – ein ringförmige verkehrsberuhigte Erschließung vorgesehen. Es wird eine dem vorgegebenen Rahmen angemessene verdichtete Wohnbebauung mit zulässigen zwei Vollgeschossen festgesetzt. Am westlichen und nördlichen Ortsrand wird eine eher lockere Bebauung angestrebt.

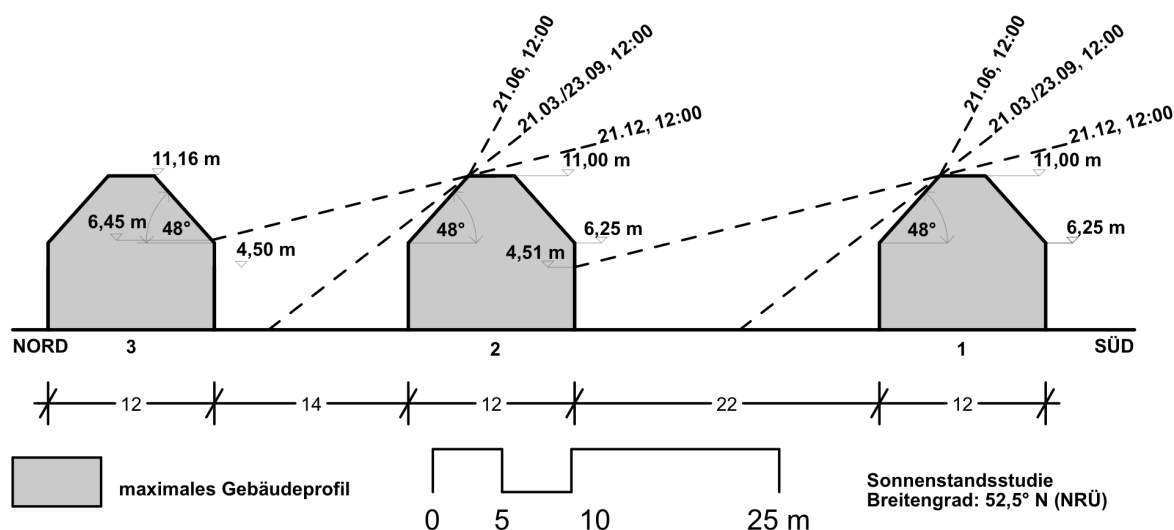
Neben den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind auch Festsetzungen zur Bauweise, zu den Verkehrsflächen, zu den Grünflächen und zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Regelung der Oberflächenentwässerung des Gebietes erforderlich.

Das zentrale und südliche Baufenster sind von der möglichen Lage und Ausrichtung der Gebäude gut zur Errichtung von Passivhäusern geeignet. Um dies zu unterstützen, wurden die von den Baugrenzen umschriebenen Baufenster so festgesetzt, dass einerseits eine sinnvolle Gebäudetiefe erreicht werden kann, andererseits eine gegenseitige Verschattung weitestgehend vermieden wird. Die Festsetzung der Firsrichtung sichert eine optimale Ausrichtung der Gebäude.

Die nachfolgende Skizze mit den maximal möglichen Gebäudeprofilen, innerhalb derer die Gebäude zwingend angeordnet werden müssen, zeigt die höchsten Sonnenstände an Mittsommer, Mittwinter und

zur Tag-/Nachtgleiche. Hier wird die maximal mögliche Verschattung dargestellt. Es ist zu berücksichtigen, dass durch die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern gem. NBauO Lücken von mindestens 6 m zwischen den Gebäuden bestehen, so dass die Verschattung auch bei tief stehender Sonne nur wenige Stunden besteht.

Die Umsetzung der Errichtung von Passivhäusern auf den genannten Bauflächen ist im Städtebaulichen Vertrag zu regeln.



5. Inhalt des Bebauungsplanes

Bauliche Nutzung

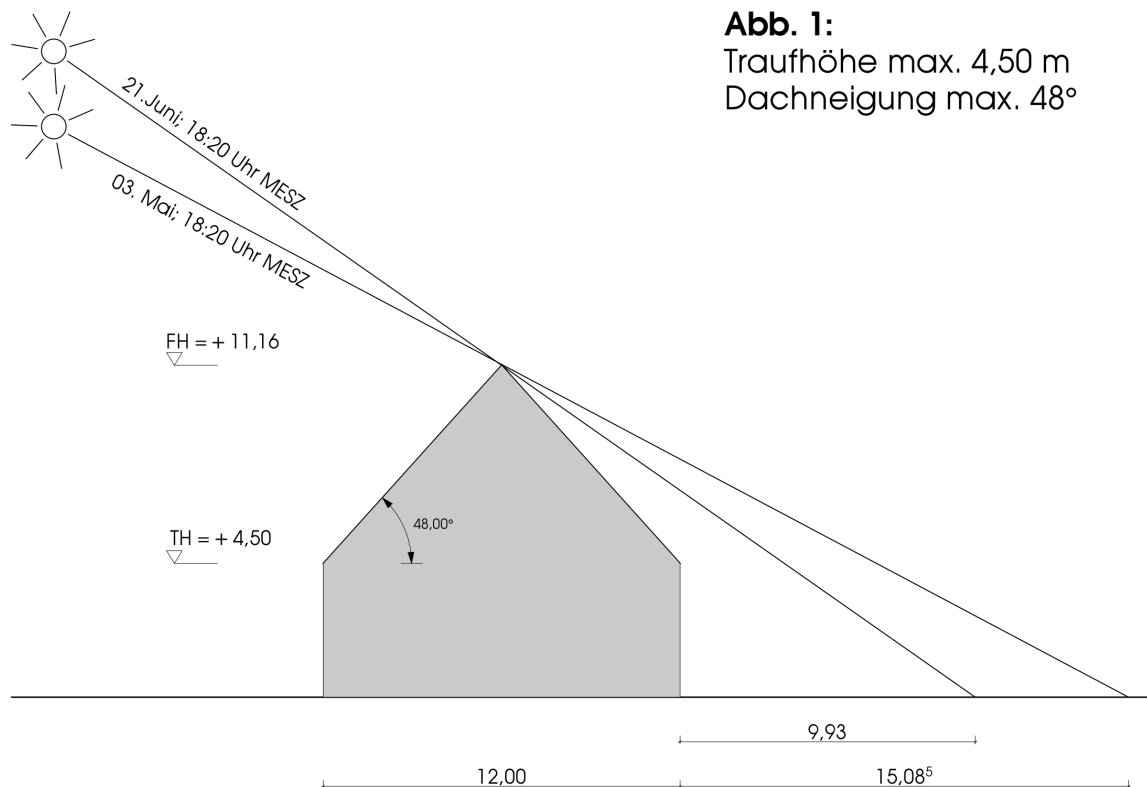
Für die baulich nutzbaren Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 159 G3 „Auenblick Nord“ wird gem. § 8 Abs. 2 BauGB "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Die in § 4(3) Ziff. 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe 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.

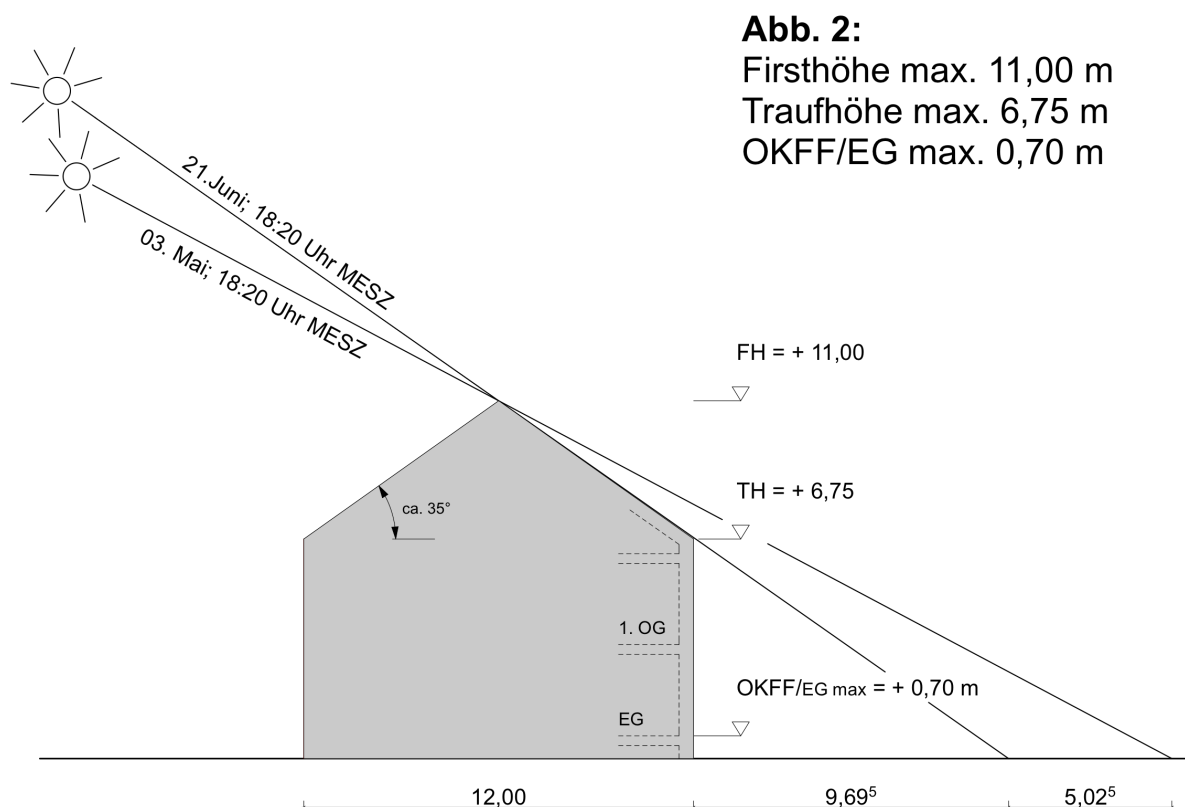
In den Flächen für „Allgemeines Wohngebiet“ werden für die geplanten Bauflächen differenzierte Grundflächenzahlen (GRZ) festgesetzt. Im westlichen und nördlichen Bereich als zukünftigem Ortsrand wird eine GRZ von 0,4 als Höchstgrenze bei eingeschossiger Bauweise und Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt.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

In den übrigen Bauflächen, durch die verkehrsberuhigte Erschließungsstraße getrennt, ist dagegen bei einer GRZ von 0,3 als Höchstgrenze eine Zweigeschossigkeit zugelassen, um auch eine kompaktere Bauweise zu ermöglichen. Um auch kleinere Grundstücke und damit eine verdichtere Bebauung

zuzulassen, wird mit der Grundflächenzahl 2 gem.§19(4) Satz 3 BauNVO eine stärkere Ausnutzung des Grundstücks ermöglicht. Zudem ist durch die Straßen (verkehrsberuhigt) und durch die Festsetzung der Baugrenzen eine zu starke Verschattung der Freibereiche anderer Baugrundstücke vermieden. Die Begrenzung der Traufhöhe auf max. 6,75 m und der Firsthöhe auf 11,00 m dient ebenfalls diesem Ziel.

Insgesamt wird durch diese Festsetzungen erreicht, dass sich die Gebäudehöhen von Westen nach Osten und von Norden nach Süden ansteigend staffeln. Unter dem Gesichtspunkt der Höhenstaffelung vom Ortsrand her ist dies sinnvoll und planerisch gewollt.





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).

In § 3 werden in den Gebieten, in denen Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, d. h. in allen Bauflächen, die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal zwei begrenzt. Dabei zählt eine Doppelhaushälfte als ein Gebäude. Damit wird einerseits die Möglichkeit einer Einliegerwohnung eröffnet, andererseits eine weitere Gliederung wie z.B. bei einem Mehrfamilienhaus ausgeschlossen.

In § 4(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 § 4(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 eingeschossigen Bauweise sicher, bei zweigeschossiger Bauweise nur begrenzt, 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 sind für Teilbereiche Hauptfirstrichtungen festgesetzt. Zur eindeutigen Festlegung verläuft eine derartige Festsetzungen parallel zum zukünftigen Ortsrand im Westen. Dies bewirkt eine Stellung der Gebäude, durch die das Baugebiet einen harmonischen Anblick auf die Dachflächen auch aus größerer Entfernung bietet. Der Ortsrand erhält dadurch zusammen mit der Grünfläche ein geschlossenes städtebauliches Erscheinungsbild.

Eine weitere Festsetzung der Firstrichtung ist für die drei zentralen Baufenster vorgenommen. Zum Einen wird eine harmonische Gesamtansicht erreicht, zum Anderen wird erreicht dass bei einer Bebauung mit Passivhäusern alle Gebäude nach Süden ausgerichtet sind und sich nicht gegenseitig verschatten.

Gemäß §2(3) der Textlichen Festsetzungen Teil B (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen) sind begrenzte Abweichungen möglich sind, um individuellen Bauwünschen Rechnung zu tragen.

Verkehrsflächen und Erschließung

Das Gebiet wird von Süden durch die Haupteerschließungsstraße an die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen im Bebauungsplangebiet 159 G2 angeschlossen. Im Bebauungsvorschlag ist dazu ein möglicher Straßenquerschnitt dargestellt.

Diese Straße ist Teil der im Gesamtkonzept vorgesehenen großräumigen „Ring“-Erschließung und nimmt die Breite der vorhandenen Straße im Baugebiet 159 G2 auf. Aus dem Baugebiet 159 G2 heraus, direkt angrenzend an den Bebauungsplan 159 G3, wird diese Straße zukünftig nach Osten die weiteren Bauflächen des Entwicklungsgebietes erschließen. Das städtebauliche Konzept für das im Bebauungsplan 159 G3 befindliche Teilstück sieht vor, dass in Fortsetzung der Straße im Gebiet 159 G2 entlang der Straße am westlichen Fahrbahnrand im Wechsel Parkplätze und anzupflanzende Bäume in lockerer Folge einen über das Plangebiet hinaus bedeutsamen Erschließungscharakter bewirken. In Verbindung mit dem angrenzenden Spielplatz soll dem Charakter eines Quartiersplatzes erreicht werden.

Die an diese Straße ringförmig 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. Auch hierzu ist im Bebauungsvorschlag ein möglicher Straßenquerschnitt dargestellt. 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. 29 Wohneinheiten neu erschlossen werden.

Im Bereich der Planstraße A und im verkehrsberuhigten Bereich beträgt die Zahl der öffentlichen Stellplätze insgesamt 10. Damit entfällt auf ca. je drei WE ein öffentlicher Parkplatz. Weiterhin ist entlang der Ringerschließung / 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 dem südlich angrenzenden Bebauungsplan sind die Grünflächen so bemessen, dass in ihnen neben dem zur Oberflächenentwässerung erforderliche Graben 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.

Kinderspielplatz

Zwar ist in dem südlich angrenzenden Bebauungsplan 159 G2 bereits ein Spielplatz direkt an der Grenze ausgewiesen. Die Ausweisung einer neuen Spielplatzflächen in einer Größe von 433 qm in direkter

Nachbarschaft zu dem Spielplatz im Gebiet 159 G2 „Auenland Mitte“ wird dennoch vorgenommen. Es entsteht eine großzügig bemessene Spielfläche, die umfangreichen Gestaltungsraum eröffnet.

Immissionsschutz

Lärmimmissionen treten durch den Straßenverkehr, der aus den südlich und zukünftig im Osten anschließenden Baugebieten und aus dem Plangebiet selbst herrührt, und aus dem nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb auf. Zum Schutz vor diesen genannten Lärmimmissionen wurden verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan vorgenommen.

Aus dem Gebiet des südlich angrenzenden Bebauungsplans 159 G2 „Auenblick Mitte“ werden zukünftig Immissionen zu erwarten sein. Dies tritt dann ein, wenn die gemäß Rahmenplanung östlich angrenzenden Baugebiete umgesetzt werden und von der z. Zt. im Norden vom B-Plan 159 G2 angeordneten Wendefläche eine Straßenverbindung in die genannten Baugebiete eingerichtet wird. Diese Immissionen betreffen den südlichen Teil der östlichen Baufläche vom B-Plan 159 G3. Hier sind passive Schallschutzmaßnahmen an dem Gebäude vorzunehmen. Im Regelfall ist bei massiver Bauweise und 2Scheiben-Isolierverglasung der Schallschutz ausreichend. Um auch bei schutzbedürftigen Aussenflächen, z. B. bei Terrassen, den Lärmschutz zu erreichen, sind diese auf der lärmbegünstigten Seite des Gebäudes anzuordnen. Zur näheren Begründung wird auf die als Anlage 2 beigefügte schalltechnische Untersuchung Nr. 01104/5 des Akustikbüros Göttingen vom 28.10.2007 verwiesen (s. Anlage zur Begründung).

Zur Minderung des Straßenverkehrslärms sollte nachfolgend in dem gesamten Plangebiet wie auch im Gebiet 159 G2 eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h erfolgen. Die auf der Basis der schalltechnischen Untersuchung getroffenen Festsetzungen haben diese Geschwindigkeitsbegrenzung zur Voraussetzung.

Durch das heranrückende Wohnen an den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb werden entgegengesetzte berechnete Interessen berührt. Zum einen hat das Wohnen Anspruch auf einen angemessenen Lärmschutz, zum anderen hat der landwirtschaftliche Betrieb einen Anspruch auf eine angemessene Bebauung und Bewirtschaftung seiner Flächen.

Zur Lösung dieses Konflikts wird im Bereich der nördlichen Grünfläche eine Lärmschutzwand/-wandkombination mit einer Höhe von 3,30 m errichtet. Geringfügige bauliche Schallschutzmaßnahmen an den zukünftigen landwirtschaftlichen Gebäuden flankieren diesen Schutz und bewirken gemeinsam die Berücksichtigung beider Interessen. Näheres ist dem Schalltechnischen Gutachten des Ingenieurbüros Bonk-Maire-Hoppmann GbR (Anl. 3) zu entnehmen.

Von dem landwirtschaftlichen Betrieb wirken auch Geruchsmissionen auf das Baugebiet. Da die vorherrschende Windrichtung jedoch Südwest ist, tritt dieser Fall nur sporadisch ein. Zusätzlich schützt die o.g. Maßnahmen gegen Lärm gleichermaßen auch gegen Geruchsmissionen. Auch hier wird also ein Interessenausgleich erreicht. Näheres ist dem Geruchstechnischen Gutachten des Büros Barth & Bitter GmbH (Anl. 4) zu entnehmen.

Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Das gesamte Plangebiet ist mit öffentlichen Grünflächen von insgesamt 5.698 qm durchzogen und umschlossen. Dieser hohe Anteil von ca. 24,2% begründet sich aus der planerisch gewollten großzügigen Eingrünung des nördlichen Ortsrandes und der notwendigen Fläche für den hier angeordneten Lärmschutzwand. Weitere kleinere Grünflächen sind innerhalb der Verkehrsflächen vorgesehen, jedoch nicht festgesetzt, ihre detaillierte Festlegung bleibt der späteren Ausbauplanung vorbehalten.

Die als Grünanlagen festgesetzten Flächen sind durch die Öffentlichkeit nutzbar und durch Wege erschlossen, die an das Wegenetz ausserhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans angeschlossen sind. Die unbebauten Bereich 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.

In den Verkehrsflächen sind im Zusammenhang mit Flächen für den ruhenden Verkehr einzelne anzupflanzende Bäume festgesetzt, die eine weitere Durchgrünung bewirken.

Die nach §5 (3) der Textlichen Festsetzungen Teil A anzupflanzenden Bäume ergänzen das ökologische Ziel, durch Gebäude mit geringem Energiebedarf eine Siedlung mit geringem CO₂-Ausstoß zu schaffen. Die Laubbäume nehmen CO₂ aus der Luft auf und verbessern somit die CO₂-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 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	49.388	Wertpunkte
Gesamtflächenwert Planung	35.732	Wertpunkte
Differenz (erf. Ausgleich / Ersatz)	- 13.656	Wertpunkte

Außerhalb des Plangeiets wird die ökologische Aufwertung einer Fläche in der Gemarkung Suttorf, Flur 6, Flurstück 15 durchgeführt.

Für die Sicherung der Durchführung wird der Investor (Eigentümer des Plangeiets) vertraglich verpflichtet, einen entsprechenden Kostenbeitrag zweckgebunden an die Stadt zu zahlen. Dadurch wird gesichert, daß die Kompensationsmaßnahmen gemäß der Eingriffsbeurteilung zu diesem Bebauungsplan im erforderlichen Umfang auf den dort genannten Flächen vorgenommen werden.

Die nachhaltige Sicherung wird durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Unteren Naturschutzbehörde gewährleistet.

Auf den nachfolgenden Seiten sind die Flächen planerisch (o.M.) dargestellt.

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

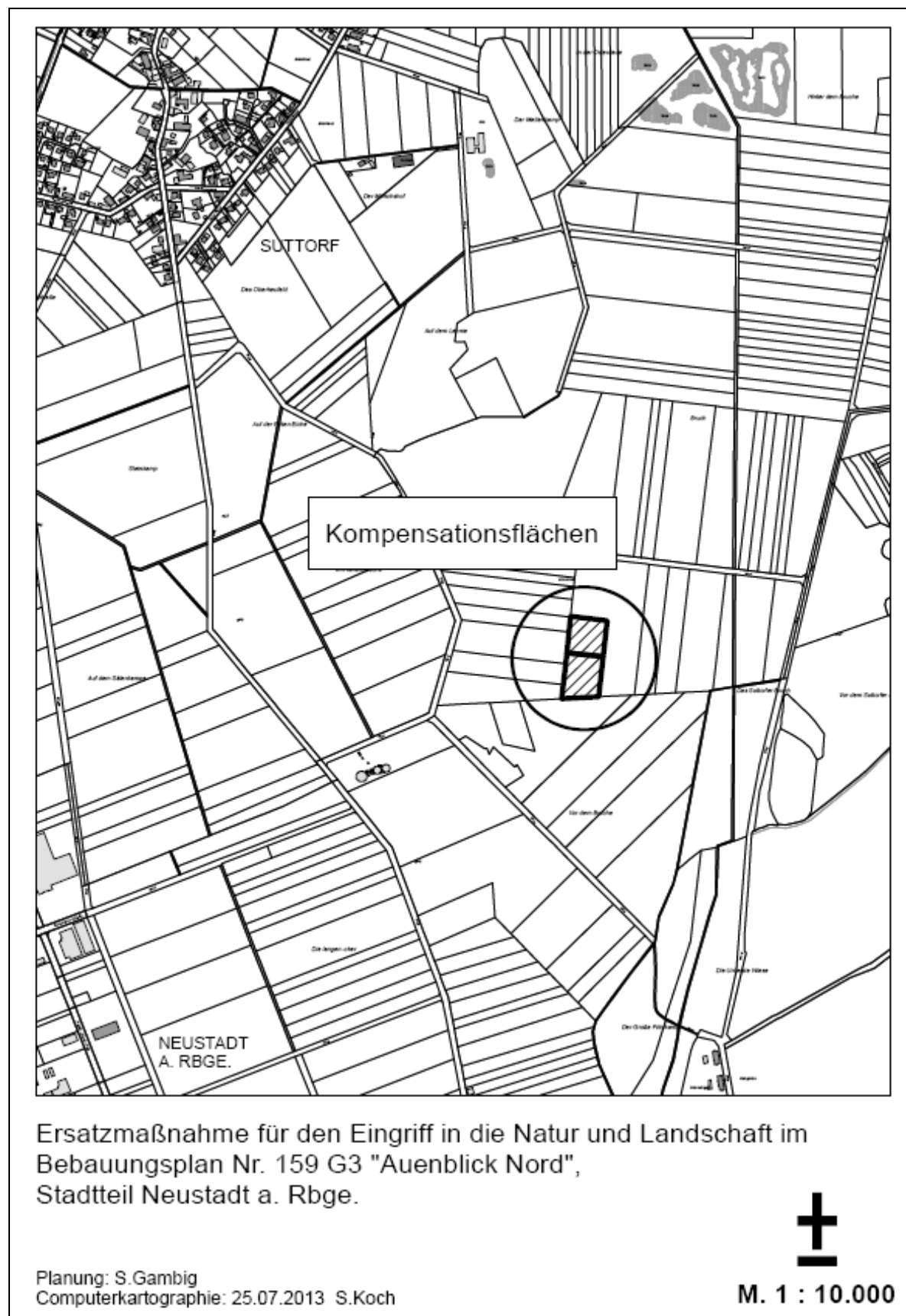
Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind einzelne Flächen zur Aufnahme des im Gebiet und darüber hinaus anfallenden Oberflächenwassers vorgesehen. Durch die Textliche Festsetzung § 6 Teil A ist sicher gestellt, dass die Umsetzung innerhalb der öffentlichen Grünflächen rechtlich möglich ist. Es handelt sich bei den Flächen im östlichen Randbereich um einen bereits vorhandenen Graben, der in seinem Ausbauprofil entsprechend dem - für das Entwicklungsgebiet Neustadt Nordwest aufgestellten Entwässerungskonzept - erforderlichen Fassungsvermögen verändert werden muss. Der Graben wird als Staugraben mit entsprechenden Rückhaltevolumen möglichst naturnah ausgebaut.

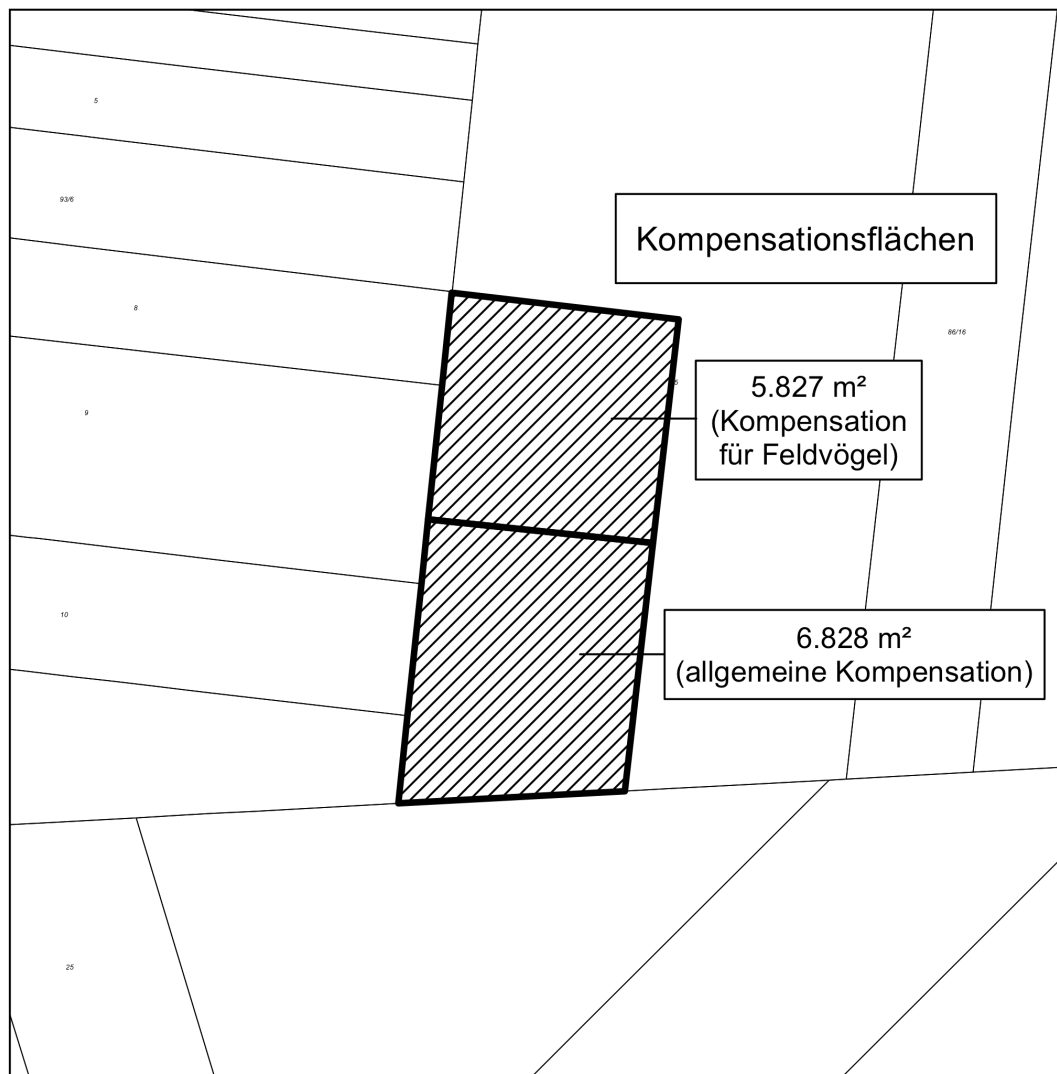
Beidseitig des erforderlichen Grabens sind Gewässerpflegestreifen in einer Breite von ca. 3,00 m erforderlich. Entsprechende Flächen sind für diesen Zweck innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen freigehalten.

Die innerhalb der öffentlichen Grünflächen dargestellten Flächen für die Oberflächen – Entwässerung des Gebietes sind auf der Grundlage des Entwässerungskonzeptes für das Entwicklungsgebiet Neustadt Nordwest ermittelt.

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.





Kompensationsflächen nach § 18 BNatSchG

Ersatzmaßnahme für den Eingriff in die Natur und Landschaft für den Bebauungsplan Nr. 159 G3 "Auenblick Nord", Stadtteil Neustadt a. Rbge.

Kompensationsfläche: Gemarkung Suttorf, Flur 6, Flurstück 15,
Flächengrößen 6.828 m² (allgemeine Kompensation)
+ 5.827 m² (Kompensation für Feldvögel) = 12.655 m²

Entwicklungsziel: Acker zu Ackersandbrache

Planung: S.Gambig
Computerkartographie: 29.07.2013 S.Koch



M. 1 : 2.000

6. 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 G3 „Auenblick Nord“ 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 bis schwarze Dachsteine und Dachziegel ortstypisch und für das Stadtbild charakteristisch. Durch diese Festsetzung sollen besonders untypische Dachfarben wie z.B. Gelb, Blau und Grün ausgeschlossen werden sollen. Um dieses Ziel zu erreichen, sind Farbstiche und –nuancen ins grün und blau in der Liste der zulässigen Farben nicht enthalten.

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

fest geschrieben.

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 G3 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. Damit werden für diese untergeordneten Dachflächen andere Dachneigungen ermöglicht.

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 graue bis schwarze 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. Abweichende Dachneigungen sollen bei Garagen, Gemeinschaftsgaragen und bei Nebengebäuden auch über 30 qm möglich sein. Aus ökologischen Gründen sind begrünte Dächer 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 verwehungs-sichere 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

Notwendige Befestigungen von privaten Freiflächen sollen aus ökologischen Gesichtspunkten, insbesondere, um eine zu starke Versiegelung der intensiver ausnutzbaren Bauflächen zu vermeiden, nur mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen zugelassen werden.

7. Städtebauliche Werte

Der Bebauungsplan Nr. 159 G3 umfasst eine Fläche von ca. **23.451 qm** (entspr. ca. 2,3 ha)

Davon entfallen auf:

öffentliche Verkehrsflächen	2.504 qm	entspr. 10,7 %
davon verkehrsberuhigt	2.504 qm	entspr. 10,7 %
öffentliche Grünflächen (mit Wasserflächen innerhalb der Grünflächen jedoch ohne Grünflächen i.d. Verkehrsflächen)	5.696 qm	entspr. 24,3 %
Summe öffentlicher Flächen:	8.200 qm	entspr. 35,0 %

Nettobauland
(entspr. 1,6 ha) **15.251 qm** **entspr. 65,0 %**

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

8. 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 der Parzelle 326/29 befindet sich zur Zeit ein offener Graben zur Oberflächenentwässerung. Oberhalb des Baugebiets sind nach Umsetzung der Bebauungspläne 159/G1 „Auenblick Süd“ und 159/G2 „Auenblick Mitte“ nur landwirtschaftliche Flächen östlich des Grabens „Ahnsforth“ angeschlossen, die jedoch auch im weiteren Verlauf der Planung einer Bebauung zugeführt werden sollen. Die Entwässerung auch dieser Flächen wird durch den Ausbau des bestehenden Grabens als naturnah ausgestalteter Graben und durch das Regenrückhaltebecken im erforderlichen Maß sichergestellt.

Beidseitig des im Zusammenhang mit dem Entwässerungskonzept für das Gebiet erforderlichen Grabens (Parzelle 326/29) sind Gewässerpflegestreifen in einer Breite von ca. 3,00 m erforderlich. Entsprechende Flächen sind für diesen Zweck innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen freigehalten

Die Löschwasserversorgung erfolgt über bestehende und neu zu errichtende Leitungen und, soweit erforderlich, über örtlich neu zu bohrende Brunnen. Die Stadtnetze Neustadt a. Rbge. haben mitgeteilt, dass für das Gebiet des Bebauungsplans 159 G3 „Auenblick Nord“ über dort befindliche Hydranten eine Gesamtlöschwassermenge von bis zu 48m³/h (entspr. 800 l/min) über ein Zeitraum von 2 Stunden im ungestörten Betrieb aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden kann.

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 Büro Birkhoff und Partner v. 29.07.2013
2. Schalltechnische Untersuchung Nr. 01104/5 des Akustikbüro Göttingen v. 28.10.2007
3. Schalltechnisches Gutachten -13071- Ingenieurbüro Bonk-Maire-Hoppmann GbR v. 13.08.2013
4. Gutachtliche Stellungnahme zu den Emissionen und –immissionen von Gerüchen zum Bebauungsplan „Auenblick-Nord Gemarkung Neustadt; Flur 2; Flurstück 144/9, Büro Büro Barth & Bitter GmbH v. 12.08.2013

Ausgearbeitet durch:

ellßel ARCHITEKTUR & STADTPLANUNG
im Auftrage von:
GEG Neustadt mbH

Hannover, den 25.02.2014

gez. Ellßel

.....
ellßel ARCHITEKTUR & STADTPLANUNG
D. Ellßel

Diese Begründung nebst den Anlagen hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 159 G3 „Auenblick Nord“ der Stadt Neustadt a. Rbge. vom 07.10.2013 bis zum 07.11.2013 einschließlich öffentlich ausgelegen, und wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 06.02.2014 als Begründung im Sinne von § 9 (8) BauGB beschlossen.

Stadt Neustadt a. Rbge.

(Siegel)

Neustadt a. Rbge., den 27.02.2014

gez. Windmann

.....

Der Bürgermeister

Erster Stadtrat