

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 163
„Theresenstraße“
mit örtlicher Bauvorschrift
der Stadt Neustadt a. Rbge.,
Neustadt Kernstadt
- beglaubigte Abschrift -

Ausgearbeitet
Hannover, im September 2015

■ Susanne **Vogel** ■
■ Architektin
■ Bauleitplanung

Konkordiastr.14 A
30449 Hannover
Tel.: 0511-21 34 98 80
Fax: 0511-45 34 40
Internet: www.eike-geffers.de
E-Mail: vogel@eike-geffers.de

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines	4
1. Anlass der Planung	4
2. Bebauungsplan der „Innenentwicklung“	5
3. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	6
4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	6
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	9
1. Lage in der Gemeinde, Geländeverhältnisse, Entwässerung.....	9
2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten	9
3. Größe des räumlichen Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur	10
4. Baulich genutzte Flächen und Freiflächen	10
III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen	12
1. Städtebauliches Konzept.....	12
2. Art und Maß der baulichen Nutzung.....	13
a) Allgemeines Wohngebiet (WA)	13
b) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	13
3. Örtliche Bauvorschrift	14
4. Öffentliche Straßenverkehrsfläche	14
5. Öffentliche Grünfläche, Erhaltungsbindungen und Pflanzgebote für Bäume.....	15
6. Flächenübersicht.....	16
IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	17
1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung	17
2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	17
V. Abwägung: öffentlichen Belange ohne die Belange des Umweltschutzes	17
1. Erschließung	18
a) Verkehrserschließung	18
b) Ver- und Entsorgung	18
2. Wohnbedarf der Bevölkerung.....	18
3. Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung.....	18
Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile.....	18

VI. Abwägung: Belange des Umweltschutzes	19
1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands.....	19
2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	19
3. Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere – Artenschutz.....	20
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	20
5. Auswirkungen auf das Klima	21
6. Maßnahmen der Innenentwicklung	21

Anlagen:

1. Liste und Übersichtskarte des Baumbestandes im Plangebiet
2. Bebauungsvorschlag Theresenstraße Neustadt, Architekturbüro Messner, Neustadt
3. Untersuchung der Fauna im Rahmen des B-Plans Theresenstraße“ (Stadt Neustadt a. Rbge.) mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag, Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR (Abia), Neustadt

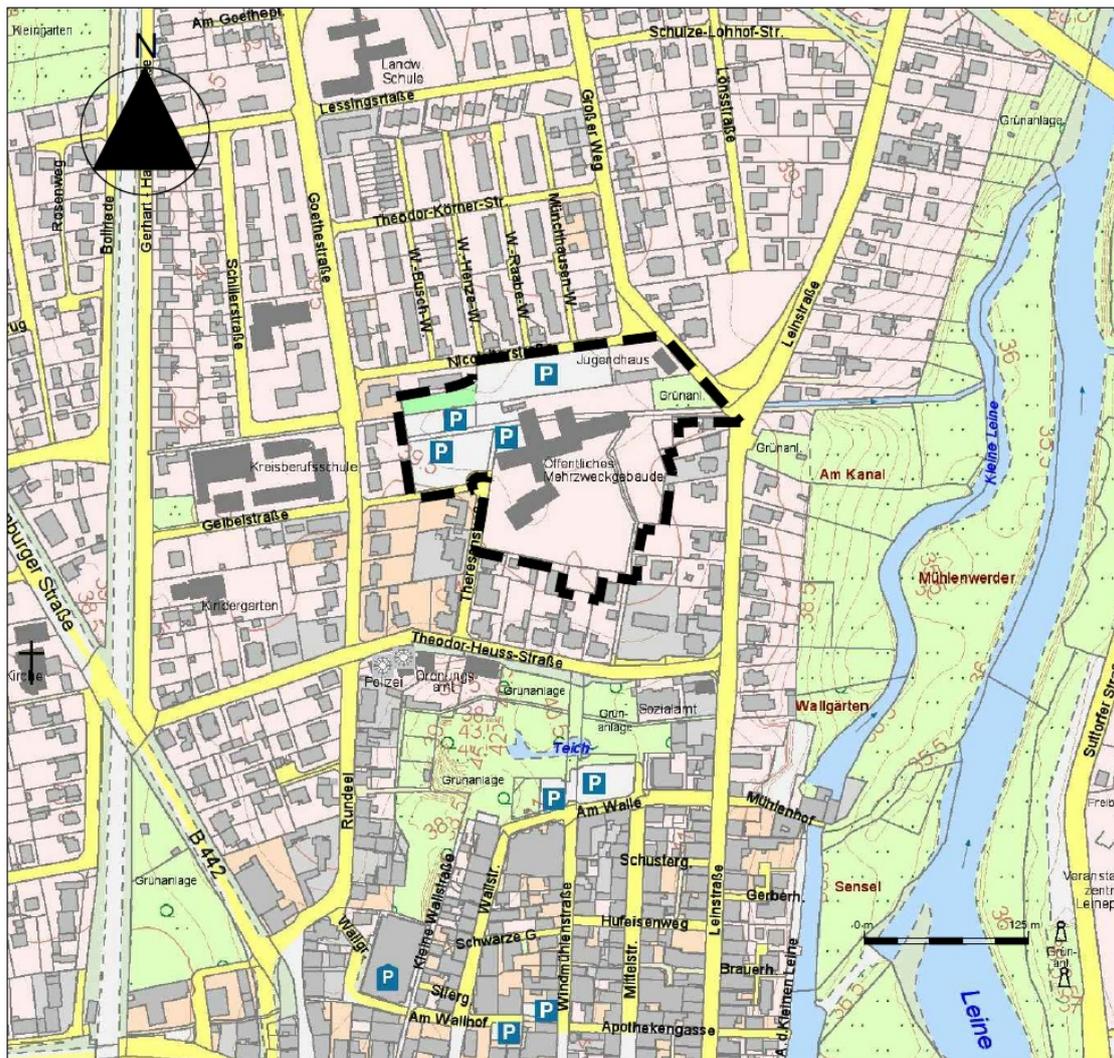
I. Allgemeines

1. Anlass der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die geplante Zusammenführung der verschiedenen Standorte der Stadtverwaltung an einem Standort. Die Verwaltung verteilt sich derzeit auf mehrere Standorte im Stadtgebiet. Mit der Zusammenführung an einem Ort ergibt sich eine Reihe von Vorteilen:

- Kurze Wege und verbesserte Kommunikation in der Verwaltung,
- Vorteil für Bürgerinnen und Bürger durch Erledigung aller Anliegen an einem Standort,
- Barrierefreiheit,
- Energiekostenreduzierung,
- Synergieeffekte,
- moderne Arbeitsbedingungen,
- Auflösung des Investitionsstaus und Einnahmen durch Veräußerung der Immobilien.

Der Stadt eröffnet sich durch die Aufgabe des bisherigen Verwaltungsstandorts an der Theresenstraße die Möglichkeit, die Fläche einer neuen Nutzung zuzuführen werden. Die Lage des Plangebiets ergibt sich aus dem folgenden Übersichtsplan:



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2013 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Stadt Neustadt a. Rbge., Bebauungsplan Nr. 163 "Theresenstraße", Kernstadt
■ ■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Aufgrund der innenstadtnahen Lage eignet sich die Fläche im Plangebiet besonders für eine verdichtete Wohnbebauung mit vielfältigen Wohnformen für Jung und Alt sowie für Singles und Familien. Die zentrumsnah gelegenen Flächen bieten sich aufgrund der kurzen Wege zu den zentralen Versorgungseinrichtungen insbesondere für seniorenrechtliches Wohnen an.

Der Standort „Theresenstraße“ erhält seine besondere Qualität durch die umfangreichen Grünflächen mit ihrem Baumbestand. Sie sollen daher möglichst weitgehend erhalten werden.

Für das Grundstück gibt es keinen Bebauungsplan. Die Grundstücke liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Neustadt. Ein Bauvorhaben wird daher nach § 34 BauGB beurteilt. Die geplante verdichtete Bebauung fügt sich nach § 34 BauGB nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Außerdem ist die Erschließung nicht gesichert. Um die geplante Bebauung zu ermöglichen, wird daher die Aufstellung dieses Bebauungsplans erforderlich.

2. Bebauungsplan der „Innenentwicklung“

Bei dem Bebauungsplan Nr. 163 „Theresenstraße“ handelt es sich um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im Sinne von § 13a BauGB.

Ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ liegt u. a. vor, wenn er für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Das ist bei dem Bebauungsplan Nr. 163 offensichtlich der Fall. Es handelt sich um Flächen innerhalb der Ortslage, auf denen eine zusätzliche Bebauung ermöglicht werden soll. Es wird also nicht in den Außenbereich gegangen, sondern Flächen „innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ sollen stärker genutzt werden. Damit werden die Grundsätze einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung berücksichtigt.

Ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ wird in einem „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt. Das beschleunigte Verfahren ist nur zulässig,

- wenn eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird,
- wenn keine UVP-pflichtigen Vorhaben ermöglicht werden und
- wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG bestehen.

Diese Voraussetzungen sind erfüllt:

- Bei einer Gesamtgröße des Änderungsbereichs von rd. 27.500 m² und einer GRZ von 0,4 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von unter 11.000 m², also deutlich weniger als 20.000 m².
- UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht ermöglicht.
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung europäischer Schutzgebiete gibt es bei der Lage des Änderungsbereichs innerhalb der Ortslage offensichtlich nicht.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften für das vereinfachte Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend:

- Von der frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.
- Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von den Angaben in der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, und von der zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen.

Der Bebauungsplan kann von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Vgl. dazu unten Abschnitt I.5!

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig mit der Folge, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

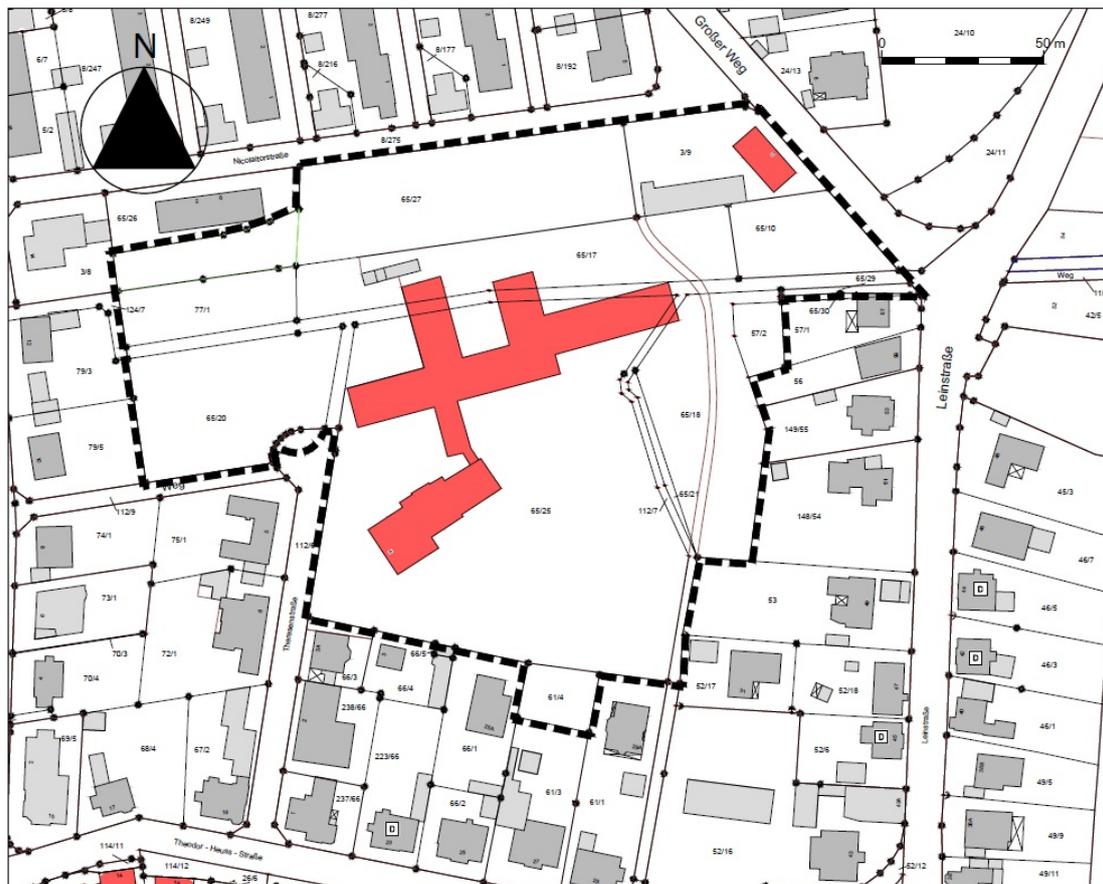
Das allgemeine **Ziel des Bebauungsplans** ist eine verdichtete Wohnbebauung in der Randlage zur Innenstadt von Neustadt mit einer Mischung aus Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern sowie Einzel- und Doppelhäusern. Weiteres Ziel ist die Erhaltung des alten Baumbestands und Sicherung von Grünflächen zur Schaffung eines attraktiven Wohngebiets.

Allgemeiner **Zweck des Bebauungsplans** ist die Deckung des Wohnbedarfs im Stadtteil Neustadt Kernstadt. Dabei soll das Bedürfnis nach unterschiedlichen Wohnformen, insbesondere vor dem Hintergrund des barrierefreien, seniorengerechten Wohnens, berücksichtigt werden.

Der Bebauungsplan ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der geplanten Bebauung zu schaffen.

4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= **Plangebiet**) muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt:



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2013 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Stadt Neustadt a. Rbge., Bebauungsplan Nr. 163 "Therisenstraße"
— — — — — Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

In das Plangebiet wurden die städtischen Grundstücke einbezogen, die aufgrund der geplanten Aufgabe der bisherigen Nutzung für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen (vgl. den vorstehenden Übersichtsplan).

Nachteilige Auswirkungen sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans und die damit angestrebten Nutzungen für die angrenzenden Flächen außerhalb des Plangebiets nicht zu erwarten:

- Im Norden grenzt die Wohnbebauung beiderseits der Nicolaitorstraße an das Plangebiet. Das entspricht der geplanten Nutzung im Plangebiet. Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten.
- Im Osten begrenzen der Große Weg mit der Wohnbebauung auf dessen Ostseite und die Wohnbebauung auf der Westseite der Leinstraße das Plangebiet. Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten.
- Im Süden gibt es die Wohngrundstücke auf der Nordseite der Theodor-Heuss-Straße. Auch hier entstehen keine Nutzungskonflikte.
- Im Westen gibt es die Bebauung auf der Westseite der Theresenstraße zwei Wohnhäuser mit Arztpraxen sowie die Wohngrundstücke auf der Ostseite der Goethestraße. Auch hier sind Nutzungskonflikte nicht zu erwarten.

Der Grundsatz der Konfliktbewältigung wird damit bei der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs eingehalten.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. zum überwiegenden Teil als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung“ dargestellt. Am Ostrand ist ein kleiner Teilbereich als „Grünflächen“ dargestellt. Die weißen Flächen am Nordrand des Plangebiets wurden von der Genehmigung des Flächennutzungsplans ausgenommen. Sie ergeben sich aus dem Verkehrskonzept „Westverlegung B 442“, das zurzeit durch das Projekt „Nachhaltige Mobilität Neustadt a. Rbge.“ überarbeitet wird. Vgl. den folgenden Planausschnitt!

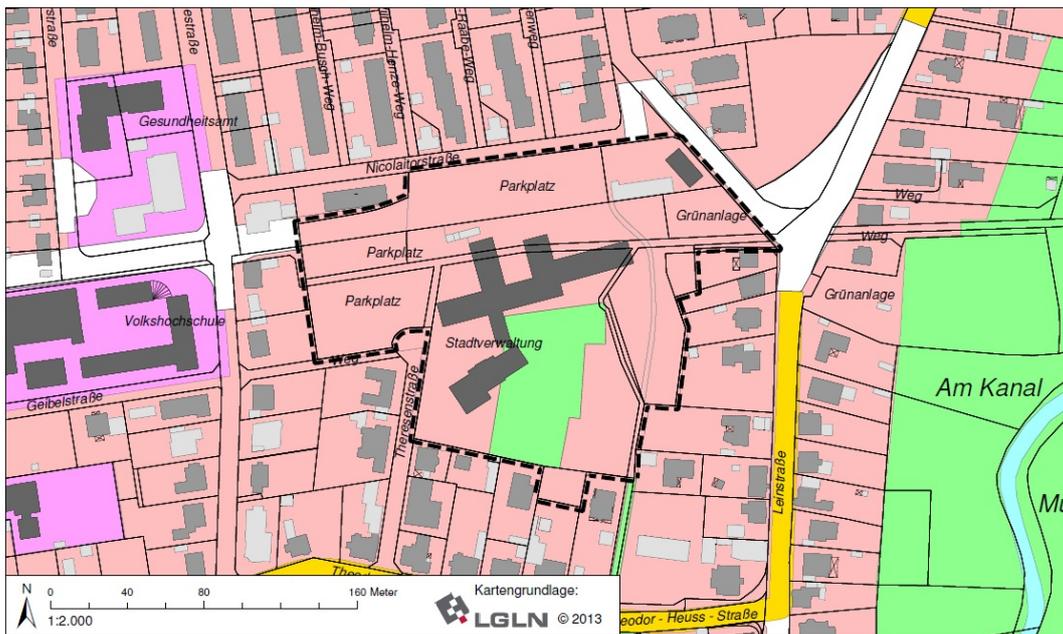


Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge.
ohne Maßstab, genordet

Von diesen Darstellungen weichen die Festsetzungen des Bebauungsplans ab. Der Bebauungsplan wird jedoch im beschleunigten Verfahren aufgestellt (vgl. Abschnitt I.2.). In diesem Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt

worden ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist **im Wege der Berichtigung** anzupassen (so § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB).

Die Voraussetzungen für die Anwendung dieser Regelung sind gegeben. Durch die geplante Wohnnutzung im Plangebiet wird die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt. Sie fügt sich vielmehr in die umgebende Wohnbebauung ein. Die im wirksamen Flächennutzungsplan für eine öffentliche Nutzung dargestellten Grundstücke werden für diese Zwecke nicht mehr benötigt (vgl. oben Abschnitt I.1). Die Stadt wird daher den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplans anpassen. Der Flächennutzungsplan in der Fassung der geplanten Berichtigung ergibt sich aus dem folgenden Planausschnitt.



Ausschnitt aus Flächennutzungsplan in der Fassung der geplanten Berichtigung

3. Größe des räumlichen Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= Plangebiet) hat eine **Größe von ca. 2,75 ha**.

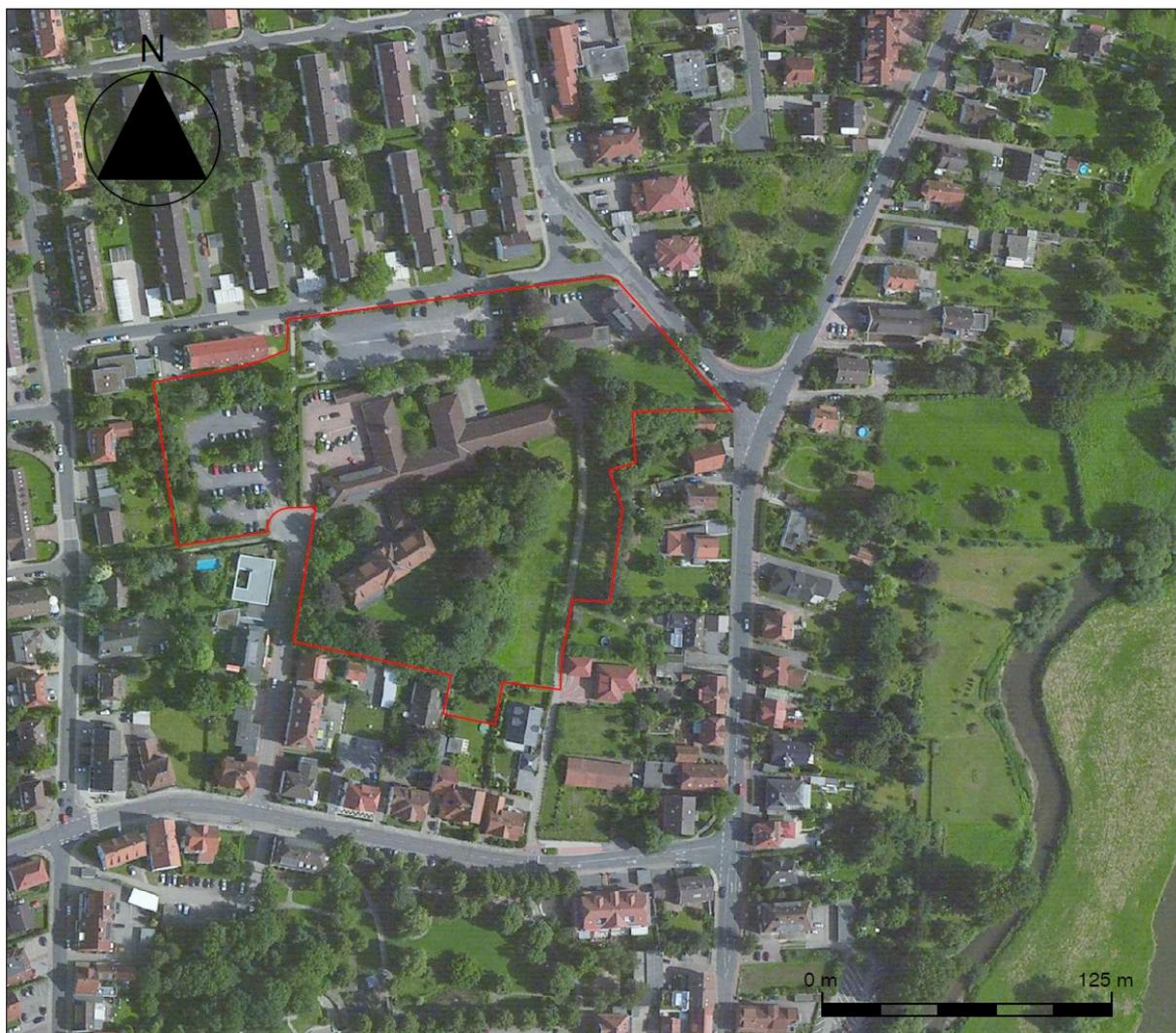
Die Flächen im Plangebiet sind Eigentum der Stadt. Die Stadt hat mit der Hannoverschen Volksbank Projektentwicklungs GmbH, Seelze, (im Folgenden „HVP“) einen Grundstückskaufvertrag geschlossen. Sie plant, mit der HVP einen Vertrag über die Erschließung der Flächen im Plangebiet zu schließen.

4. Baulich genutzte Flächen und Freiflächen

Im Plangebiet gibt es die Gebäude der Stadtverwaltung mit dem ehemaligen Krankenhaus aus dem Jahr 1911 sowie den nördlich angrenzenden Verwaltungstrakt aus dem Jahr 1950. Im Nordosten des Geländes steht auf dem Grundstück „Großer Weg 3“ Gebäude, die von der Stadtjugendpflege genutzt werden. Auch die Stadtjugendpflege wird diesen Standort aufgeben und in die ehemalige Grundschule „Am Goetheplatz umziehen.

Die westlich und nördlich an die Gebäude grenzenden Flächen werden als Parkplatz genutzt.

Auf der Südseite gibt es den parkartigen, verwilderten Garten mit altem Baumbestand. Im Garten ist ein alter Bunker vorhanden, der von einem Erdhügel und Baumbestand überdeckt ist. Die derzeitige Situation im Plangebiet ergibt sich aus dem folgenden Luftbildausschnitt:



Quelle: Esri, Basemap, Imagery, Stand Sommer 2012

Luftbild vom Plangebiet (rote Linie) und der Umgebung

Im Plangebiet gibt es umfangreichen Baumbestand. Dabei handelt es sich in erster Linie um Laubbäume. Standort, Art und Stammdurchmesser bzw. –umfang der Bäume lassen sich der Liste und der Übersichtskarte in Anlage 1 entnehmen. Die Baumerfassung hat ergeben, dass von dem Baumbestand 61 Bäume im Plangebiet unter die Baumschutzsatzung der Stadt fallen. Hinzu kommen rd. 350 lfd. m Hecken.

III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereichs erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die oben in Abschnitt I.3 (S. 6) dargelegt wurden. Im Folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

1. Städtebauliches Konzept

Die HVP hat zunächst vom Architekturbüro Messner für das Plangebiet ein Baukonzept entwerfen lassen. Dieses Konzept musste eine Reihe von Rahmenbedingungen einhalten, und es sollte bestimmte Entwurfskriterien erfüllen. Das Ergebnis ist das Baukonzept, das als Anlage 2 beigefügt ist. Es wurde inzwischen geringfügig weiterentwickelt, insbesondere hinsichtlich der Verkehrs- und Wegeführung. Der aktualisierte Bauvorschlag ist auf Seite 14 wiedergegeben.

Folgende Rahmenbedingungen müssen eingehalten werden:

- Die äußere Erschließung erfolgt über die Theresenstraße im Südwesten und die Nicolaitorstraße im Norden.
- Die vorhandenen Fuß- und Radwegverbindungen sind zu erhalten und zu sichern.
- Der Hauptregenwasserkanal, der das Plangebiet in West-Ost-Richtung quert, darf nicht überbaut werden.
- Die Fläche mit dem Bunker steht für eine bauliche Nutzung nicht zur Verfügung.

Folgende Entwurfskriterien sollten erfüllt werden:

- Es sollen vielfältige Wohnformen wie Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser und Einfamilienhäuser ermöglicht werden.
- Die Parkanlage mit ihrem alten Baumbestand soll so weit wie möglich erhalten werden.
- Eine optimale Nutzung der Sonnenenergie soll möglich sein.
- Im östlichen Teil des Plangebiets verläuft ein Fuß- und Radweg, der sowohl eine wichtige und stark frequentierte Verbindung der nördlichen Wohngebiete zur Innenstadt als auch der Haupt-Schulweg zur KGS darstellt. Auf diese Wegeverbindung ist besonders Rücksicht zu nehmen.

Unter Beachtung dieser Vorgaben wurde das Baukonzept entworfen:

- Geplant sind zwei Erschließungsachsen in Nord-Süd-Richtung, eine im Westen (Planstraße A) von der Theresenstraße zur Nicolaistraße und eine im Osten (Planstraße C) etwa im Verlauf des bestehenden Fuß- und Radweges. Die beiden Achsen werden über die Planstraße B, die im Bereich des Hauptregenwasserkanals verläuft, verbunden. Die östliche Erschließungsachse endet in einem Wendehammer, da der nach Süden anschließende Teil des Fuß- und Radweges aufgrund seiner Breite von rd. 3,2 m nicht geeignet ist, zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.
- Die geplanten Baufelder umfassen in etwa eine Bautiefe beiderseits der Erschließungsstraßen. Sie ermöglichen vielfältige Wohnformen mit einer Reihenhausbauung auf der Südseite der Nicolaitorstraße, mit Mehrfamilienhäusern beiderseits der Planstraße A und mit freistehenden Einfamilienhäusern im südlichen Abschnitt der Planstraße C.
- Die geplante Anordnung der Gebäude ermöglicht überwiegend die optimale Nutzung der Sonnenenergie.

- Durch die geplante Anordnung der Baufelder kann ein großer Teil der Parkanlage mit seinem Baumbestand erhalten bleiben. Die Zugänglichkeit der Grünfläche wird von zwei Seiten über einen Fußweg im Südosten und einen Fußweg im Norden ermöglicht. Die Anbindung an die Theresenstraße im Südwesten des Plangebiets ist für einen Fußweg nicht geeignet. Hier stehen viele Bäume, die erhalten werden.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

a) Allgemeines Wohngebiet (WA)

Aus den dargestellten Zielvorstellungen ergibt sich die geplante Nutzung des Plangebiets. Geplant sind etwa vier Wohngrundstücke im Anschluss an die vorhandene Bebauung. Die Flächen werden dafür als „**Allgemeines Wohngebiet**“ (WA) festgesetzt.

Neben Wohnhäusern sollen auch dem Gebiet dienende Versorgungseinrichtungen und nicht störende Handwerksbetriebe wie z.B. ein Friseur allgemein zulässig sein. Eine scharfe Funktionstrennung von Wohnen und Arbeiten, wie sie mit der Festsetzung eines „Reinen Wohngebiets“ (WR) verbunden wäre, entspricht nicht den Zielen der Stadt.

b) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Wesentliches Ziel des Bebauungsplans sind zwei- bis dreigeschossige Wohnhäuser auf den Freiflächen im Plangebiet. Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem Bebauungsvorschlag festgesetzt. Dabei wird eine Staffelung der Geschosse von drei Vollgeschossen im nördlichen und westlichen Teil des Plangebiets auf zwei Vollgeschosse im südlichen und östlichen Teil vorgesehen.

Nach dem Bebauungsvorschlag sollen beiderseits des südlichen Abschnitts der Planstraße C freistehende Einfamilienhäuser entstehen. Um hier Unzuträglichkeiten bei der Höhenentwicklung zu vermeiden, wird die max. zulässige Traufhöhe auf 6,75 m begrenzt. Damit wird der Höhenunterschied, wenn ein- und zweigeschossige Gebäude nebeneinander errichtet werden, eingegrenzt.

Im Plangebiet soll eine verdichtete Wohnbebauung entstehen können. Das erfordert eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Das dient auch dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Um die geplante Mischung an Bauformen zu ermöglichen, wird im Plangebiet offene Bauweise festgesetzt.

Für die im Bebauungsvorschlag vorgesehenen Baufelder werden entsprechend der geplanten Bauformen die **überbaubare Grundstücksfläche** festgesetzt. Diese werden relativ großzügig gefasst, um bei der Durchführung der Planung einen Gestaltungsspielraum zu erhalten.

Damit die wenigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Vorgärten und als Übergang zu den öffentlichen Grünflächen tatsächlich von Bebauung frei bleiben, werden hier Garagen und Nebenanlagen ausgeschlossen.

Gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 durch die Grundfläche dieser Anlagen jedoch bis zu 50 % überschritten werden. Die im Plangebiet festgesetzte GRZ von 0,4 kann also durch diese Anlagen um 0,2 überschritten werden. Das genügt, um die geplanten Vorhaben zu realisieren.

3. Örtliche Bauvorschrift

Durch die örtliche Bauvorschrift werden besondere Anforderungen an die Gestaltung der geplanten Bebauung gestellt. Es soll erreicht werden, dass die neuen Häuser die wichtigsten Merkmale einhalten, die das Erscheinungsbild der vorhandenen, ortstypischen Bebauung prägen. Charakteristisch für das Erscheinungsbild des Ortes sind in erster Linie die Dächer der Häuser. Bei den Außenwänden führt eine einheitliche Gestaltung schnell zu Uniformität. Deshalb werden nur Regelungen für die Dachfarben getroffen, um ein Mindestmaß an Einordnung zu gewährleisten. Wie das Luftbild auf Seite 10 zeigt, herrschen in der Umgebung des Plangebiets rote bis braune und graue Dachfarben vor. In dieses Erscheinungsbild soll sich die neue Bebauung einfügen.

Weiterhin werden gestalterische Anforderungen an die Einfriedungen zu den öffentlichen Flächen vorgeschrieben.

Die relativ geringe Regelungsdichte soll besonders moderne Bauformen ermöglichen (vgl. die „Analogien“ auf der letzten Seite in Anlage 2).



4. Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die Verkehrserschließung wurde bereits oben in Abschnitt III.1 (Seite 12) Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die Theresenstraße im Südwesten und die Nicolaitorstraße im Norden.

Die innere Erschließung über die beiden Erschließungsachsen in Nord-Südrichtung und die Spange, die die beiden Achsen in Ost-West-Richtung verbindet.

Der östliche Straßenabschnitt hat nur eine Anbindung an die äußere Erschließung am Nordrand. Am Südende wird eine Wendehammer festgesetzt, da der nach Süden anschließende

Teil des Fuß- und Radweges zur Theodor-Heuss-Straße aufgrund seiner Breite von rd. 3,2 m nicht geeignet ist, zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Dieser Straßenabschnitt ist auch Bestandteil innerörtlichen Fuß- und Radwegverbindung. Die Straße wird daher in einer Breite von 6 m festgesetzt.

Für den westlichen Straßenabschnitt und die Spange genügt eine Breite von 5,5 m. Es ist angedacht hier eine Einbahnregelung im Rahmen der Durchführung der Planung vorzusehen. Die Verkehrsführung ist im Bebauungsvorschlag auf Seite 14 wiedergegeben.

Der Fuß- und Radweg am Ostrand zur Leinstraße hin und der Fuß- und Radweg am Südrand werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

5. Öffentliche Grünfläche, Erhaltungsbindungen und Pflanzgebote für Bäume

Die ehemalige Parkanlage des Krankenhauses in der Mitte des Plangebiets wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe Parkanlage“ festgesetzt. Sie dient der Erhaltung des Baumbestandes, der Durchgrünung des Wohngebiets und Steigerung der Attraktivität des Wohngebiets durch Schaffung Flächen für eine extensive Naherholung. Der Zugang zu den Flächen erfolgt von Süden über den Fuß- und Radweg vom Ende des Wendeplatzes und von Norden über eine Anbindung an die Planstraße B.

Für den standortheimischen Baum- und Gehölzbestand im Bereich der Grünfläche wird eine Erhaltungsbindung festgesetzt. Diese wird durch textliche Festsetzung konkretisiert. Auch die Pflege und Unterhaltungsmaßnahmen werden textlich festgesetzt, um die Zweckbestimmung „naturnahe Parkanlage“ weiter zu konkretisieren. Für einzelne, besonders große Bäume innerhalb der Grünfläche wird zusätzlich die Festsetzung „Fläche mit Bindung für die Erhaltung eines Baumes“ festgesetzt. Damit wird den zukünftigen Anwohnern deutlich gemacht, dass sie mit Verschattungen sowie Blüten-, Samen – und Laubabwurf durch die Bäume rechnen müssen.

Am Nordostrand gibt es am Großen Weg eine sehr große Esche, die unmittelbar auf der Grundstücksgrenze steht. Um die Erhaltung dieses Baumstandorts langfristig zu sichern und die Unterhaltungspflicht für diesen Baum eindeutig zu regeln, wird eine öffentliche Grünfläche um den Baumstandort herum festgesetzt.

Im Plangebiet gibt es außerhalb der öffentlichen Grünflächen zwei weitere Bäume von besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und für das Ortsbild. Diese Bäume, deren Standorte innerhalb des WA liegen, werden mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt.

Trotz der Festsetzung der Grünfläche mit ihrer Erhaltungsbindung und der Erhaltungsbindung für einzelne Bäume müssen 61 Bäume, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt fallen, für die Durchführung der Planung gefällt werden. Für das Fällen dieser Bäume werden im Plangebiet zumindest teilweise Ersatzpflanzungen auf den Wohngrundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Außerdem wird im Bereich des bisherigen Wendeplatzes der Theresenstraße eine öffentliche Grünfläche für einen neuen Baumstandort festgesetzt. Insgesamt können so etwa 30 neue Baumstandorte geschaffen werden.

Für die Bepflanzung auf den Privatgrundstücken sind folgende Baumarten als Hochstämme aus der Straßenbaumliste, Stand 05.03.2015, der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz e.V. (GALK) zu verwenden (vgl. http://www.galk.de/arbeitskreise/ak_stadtbaeume/webprojekte/sbliste):

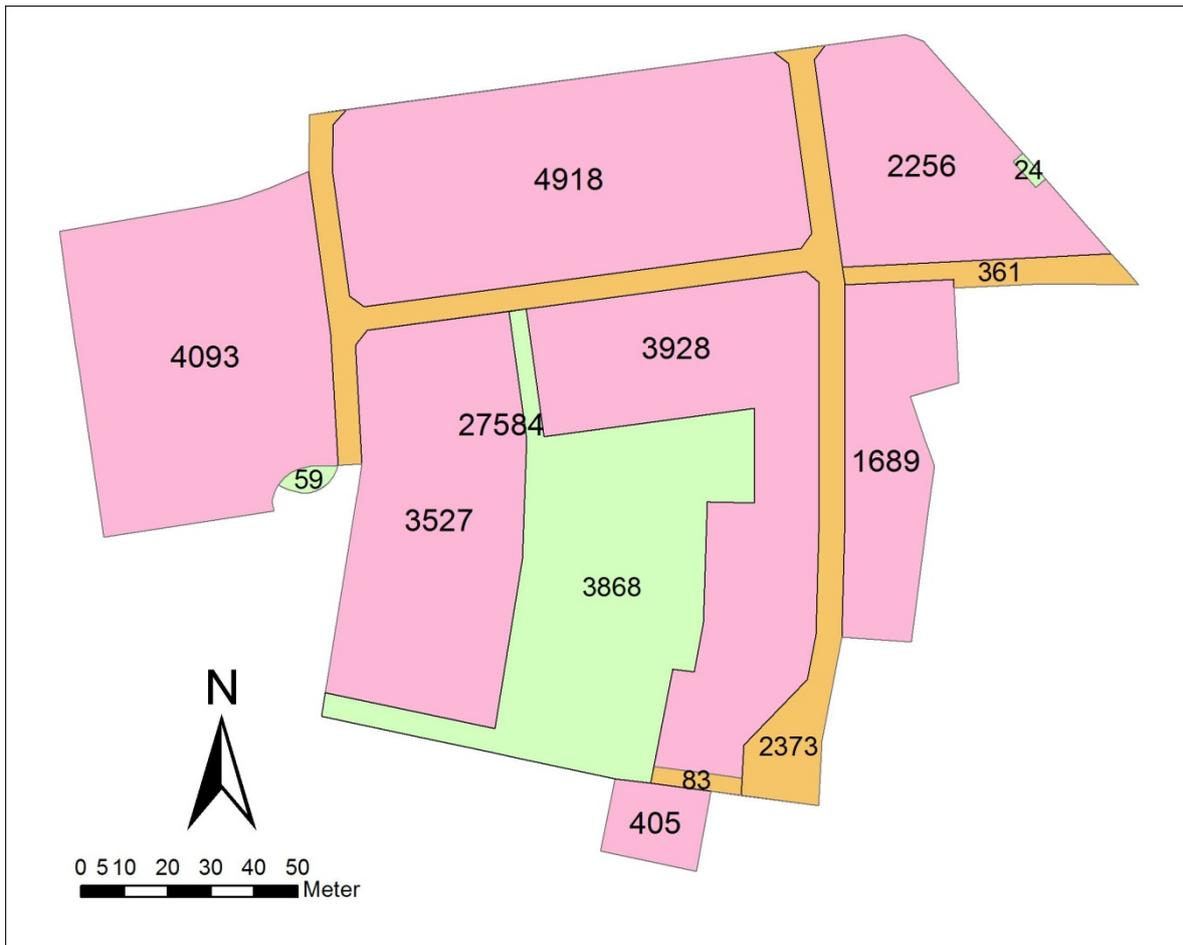
Lfd. Nr.	Botanischer Name	Deutscher Name
3.	Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
4.	Acer campestre 'Huibers Elegant' syn. A. campestre 'Elegant'	Feldahorn

	Acer galina	Feuerhorn
24.	Acer rubrum	Rotahorn
25.	Acer rubrum 'Scanlon'	Schmalkroniger Rotahorn
39.	Amelanchier arborea 'Robin Hill'	Felsenbirne
45.	Carpinus betulus 'Frans Fontaine'	Säulen-Hainbuche
	Cornus mas, Kornelkirsche	Gelber Hartriegel, Herlitz, Dirlitz
51.	Crataegus crus-galli syn. C. prunifolia 'Splendens'	Hahnendorn
53.	Crataegus lavalleyi 'Carrierei' syn. C. carrierei	Apfeldorn
68.	Fraxinus pennsylvanica	Rotesche, Grünesche
78.	Koelreuteria paniculata	Blasenbaum, Blasenische
85.	Malus spec.	Zierapfel
88.	Malus-Hybride 'Evereste'	Zierapfel
89.	Malus-Hybride 'Red Sentinel'	Zierapfel
90.	Malus-Hybride 'Rudolph'	Zierapfel
91.	Malus-Hybride 'Street Parade'	Sibirischer Apfel
106.	Prunus sargentii 'Accolade' syn. Pr. 'Accolade'	Zierkirsche
114.	Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Stadtbirne, Chinesische Wildbirne
132.	Robinia pseudoacacia 'Umbraculifera'	Kugelakazie
138.	Sorbus aria	Mehlbeere
139.	Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere
143.	Sorbus intermedia syn. Sorbus suecica	Schwedische Mehlbeere, Oxelbeere
146.	Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata'	Thüringische Säulen - Mehlbeere

Damit verbleibenden rd. 30 Bäume und 350 lfd. m Hecke für die im Plangebiet kein Ersatz geschaffen werden kann. Um den Anforderungen der „Satzung über den Schutz des Baum-, Hecken- und Feldgehölzbestandes“ hinsichtlich Ersatzpflanzungen zu genügen, stellt die Stadt außerhalb des Plangebiets Flächen zur Verfügung. Die Ersatzpflanzungen sowie die Flächenbereitstellung werden in einem städtebaulichen Vertrag mit der HVP geregelt.

6. Flächenübersicht

Stadt Neustadt a. Rbge., Bebauungsplan Nr. 163 "Theresenstraße"		
Flächenübersicht Vorentwurf		
Flächenermittlung anhand ALKIS-Daten!		
Art der Nutzung	Fläche (m²)	Anteil (%)
Allgemeines Wohngebiet	20.816	75,5%
öffentliche Straßenverkehrsflächen	2.373	8,6%
öffentlicher Fuß- und Radweg	444	1,6%
öffentliche Grünfläche	3.951	14,3%
Gesamtfläche des Plangebiets	27.584	100,0%



Flächenübersicht Planung

IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Zur Durchführung des Bebauungsplans wird die HVP auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags mit der Stadt das Gelände parzellieren und die geplanten Straßen und Wege herstellen.

Die Kosten der Maßnahmen sollen aus den Erlösen gedeckt werden, die beim Verkauf der Baugrundstücke entstehen.

2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Flächen können von der HVP ohne Schwierigkeiten nach den Festsetzungen des Bebauungsplans parzelliert werden. Eine Bodenordnung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches ist daher im Plangebiet nicht erforderlich.

V. Abwägung: öffentlichen Belange ohne die Belange des Umweltschutzes

In diesem Abschnitt werden die von der Planung betroffenen öffentlichen Belange, die gem. § 1 Abs. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen sind, ohne die Belange des Umweltschutzes, beschrieben und bewertet. Die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB werden im folgenden Abschnitt behandelt.

1. Erschließung

a) Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung wurde bereits in Abschnitt III.1 und III.4 erläutert. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen des § 5 NBauO genügende Verkehrserschließung gewährleistet.

b) Ver- und Entsorgung

Träger der Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung sind die **Stadtwerke Neustadt a. Rbge.** GmbH. Für die Versorgung des Plangebiets muss das Leitungsnetz entsprechend erweitert werden. Das ist möglich. Die für die Löschwasserversorgung erforderliche Wassermenge kann aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden.

Träger des Telekommunikationsnetzes ist bisher die **Deutsche Telekom AG**. Für die geplante Bebauung muss das Leitungsnetz erweitert werden.

Träger der Abfallbeseitigung ist die **Abfallwirtschaft Region Hannover**. Die Verkehrsflächen sind so festgesetzt, dass die Müllfahrzeuge fast alle Baugrundstücke ohne Schwierigkeiten erreichen können.

Träger der Abwasserbeseitigung ist der **Abwasserbehandlungsbetrieb Neustadt a. Rbge** (ABN). Das Plangebiet wird an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

Eine geordnete Oberflächenentwässerung ist vorhanden. Bei den Höhenverhältnissen ist ein Anschluss an die Regenwasserkanalisation problemlos möglich.

2. Wohnbedarf der Bevölkerung

Durch den Bebauungsplan werden Grundstücke für den Bau von Wohnhäusern geschaffen. Geplant ist eine gemischte Bebauung aus Geschosswohnungen und Einfamilienhäusern als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser. Insgesamt entstehen ca. 2 ha Nettobauland, die als WA festgesetzt sind. Nach dem Bebauungsvorschlag können darauf rd. 10 Wohngrundstücke für Einzelhäuser und 27 Grundstücke für Reihenhäuser entstehen. Außerdem können rd. 55 Wohneinheiten in den Mehrfamilienhäusern geschaffen werden. Damit leistet der Bebauungsplan einen Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs im Stadtteil Neustadt a. Rbge. **Das ist das wesentliche Ziel des Bebauungsplans.**

3. Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung

Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung erfordern die Bereitstellung ausreichender öffentlicher Spielflächen. Diese stehen im Bereich der Grünflächen auf der Südseite der Theodor-Heuss-Straße in ausreichendem Umfang zur Verfügung.

Der Spielplatz ist von allen Grundstücken im Plangebiet auf einem Weg von nicht mehr als 400 m erreichbar. Über die Ampelanlage in Verlängerung der östlichen Erschließungsstraße ist eine gefahrlose Erreichbarkeit gegeben.

4. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Der Bebauungsplan fördert die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Durch die Schaffung neuer Wohnungen werden Bürger in der Stadt Neustadt gehalten, die sonst in anderen Orten bauen würden und es kommen neue Bürger in die Gemeinde. Das stärkt die Wirtschafts- und Steuerkraft der Stadt. Es sichert die Erhaltung und den Ausbau der Infrastruktur.

5. Denkmalschutz

In der näheren Umgebung des Plangebiets gibt es vier Baudenkmale im Sinne von § 3 Abs. 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz. Es handelt sich um die Gebäude „Theodor-Heuss-Straße 23“, Leinstraße 42, 44 und 45“. Beeinträchtigungen durch die Nutzung im Plangebiet sind aufgrund des Abstandes und der fehlenden Sichtbeziehungen nicht zu erwarten.

Im Umfeld des Plangebietes ist eine Fundstelle bekannt, die vorgeschichtliche Keramik erbracht hat. Aufgrund der Nähe zu bekannten archäologischen Fundstellen ist bei Erdarbeiten im Bereich der bisherigen Grünflächen mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde zu rechnen. Daher bedürfen sämtliche Erdarbeiten im beschriebenen Bereich einer denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 10 i.V.m. § 13 NDSchG.

VI. Abwägung: Belange des Umweltschutzes

In diesem Abschnitt werden Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB behandelt.

1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Die Flächen im Plangebiet werden bereits baulich genutzt. Sie liegen innerhalb der Ortslage von Neustadt und sind an allen Seiten von Straßen und Bebauung umgeben (vgl. oben Abschnitt II.4 und das Luftbild auf Seite 10).

Bei den Freiflächen handelt es sich um die verwilderte Parkanlage des ehemaligen Krankenhauses auf der Südseite des jetzigen Verwaltungsgebäudes. Im Plangebiet gibt es eine Vielzahl von Bäumen und Heckenstrukturen (vgl. Anlage 1).

Im Plangebiet befindet sich eine altlastenverdächtige Fläche gem. § 2 Abs. 4 BBodSchG, da hier durch die frühere Nutzung als Rettungswagenstützpunkt mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. Die untere Bodenschutzbehörde ist daher im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat im Rahmen der Behördenbeteiligung mitgeteilt, dass die Luftbildauswertung keine Bombardierung im Plangebiet ergeben hat. Es bestehen daher keine Bedenken gegen die vorgesehene Nutzung in Bezug auf Abwurfkampfmittel. Werden bei Erdarbeiten andere Kampfmittel gefunden, sind die zuständigen Stellen zu benachrichtigen.

Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen.

2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Für die geplante bauliche Nutzung werden vorwiegend bebaute und asphaltierte oder sonst befestigte Flächen in Anspruch genommen. Da eine bauliche Nutzung im Plangebiet bereits vorhanden ist, wird sich der Umweltzustand durch die geplante bauliche Nutzung, die mit diesem Bebauungsplan ermöglicht wird, nur relativ geringfügig verändern.

Veränderungen entstehen in erster Linie beim Schutzgut „Boden“ und beim Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ durch die Inanspruchnahme eines Teils der bisherigen Parkanlage für eine bauliche Nutzung und durch die Beseitigung von Bäumen, die aufgrund der geplanten Bebauung gefällt werden müssen.

3. Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere – Artenschutz

Bei der Planung ist der Schutz der wild lebenden Tier und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope (Artenschutz §§ 37 ff. BNatSchG) zu beachten. Die HVP hat von der „Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR“ (Abia), Neustadt a. Rbge., einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ausarbeiten lassen, mit einer Bestandsaufnahme der Vorkommen geschützter Arten, Vorschlägen für die Vermeidung von Beeinträchtigungen und für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen. Untersucht wurden in Abstimmung mit der UNB Vorkommen von Vögeln, Fledermäusen und die beiden Käferarten Eremit und Heldbock.

Der Fachbeitrag (vgl. Anlage 3) kommt zu folgendem Ergebnis:

„Im Rahmen der Planung eines Wohngebietes an der Theresenstraße in der Innenstadt von Neustadt wurde eine Untersuchung von Fledermäusen, Holz bewohnenden Käferarten (Eremit, Heldbock) sowie von Brutvögeln durchgeführt.

Es wurden vier Fledermausarten bzw. Artengruppen nachgewiesen. Das Gebiet besitzt dabei eine Bedeutung als Jagdgebiet der beiden Arten Zwerg- und Breitflügelfledermaus. Quartiere wurden nicht festgestellt. Insgesamt 30 Brutvogelarten wurden entweder beobachtet oder sind im Gebiet potenziell zu erwarten. Als potenziell im Bereich von Gehölzbeständen brütende Art ist insbesondere die gefährdete Nachtigall zu nennen, als Gebäudebrüter mit speziellen Ansprüchen der Mauersegler. Die beiden Käferarten Eremit und Heldbock wurden nicht nachgewiesen.

Als wertvollster Bereich des Gebietes soll die Grünfläche im Bereich südlich der aktuellen Stadtverwaltung einschließlich des dort vorhandenen Altbaumbestandes erhalten werden. Dies ist gleichzeitig als wichtige Vermeidungsmaßnahme zu sehen (u.a. Erhalt des potenziellen Bruthabitats der Nachtigall). Als verbleibende, artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung ist vor allem der Verlust von Brutplätzen des Mauerseglers zu nennen. Deshalb ist als CEF-Maßnahme das Anbringen von Nistkästen für diese Art an anderer Stelle erforderlich.

Außerdem sind Maßnahmen zur Vermeidung der Tötung bzw. Verletzung von geschützten Arten notwendig. Die Rodung von Bäumen und Gebüsch darf nicht in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09. eines jeden Jahres stattfinden. Die hohlen Apfelbäume im Bereich der Obstwiese sind kurz vor Fällung als Vorsichtsmaßnahme noch einmal auf Fledermäuse zu überprüfen. Ein Abriss des alten Verwaltungsgebäudes darf nur außerhalb der Brutzeit der Mauersegler erfolgen. Der Dachboden dieses Gebäude soll zudem kurz vor Abriss auf eventuell vorhandene Fledermäuse kontrolliert werden.“

Die Stadt wird zur Sicherung der CEF-Maßnahme Nistkästen für den Mauersegler mindestens 10 neue Kästen an öffentlichen Gebäuden in der Nähe des Plangebiets anbringen. Die Umsetzung erfolgt im Vorfeld, mindestens eine Brutperiode vor dem Abriss der alten Gebäude. Die übrigen, im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorgeschlagenen Maßnahmen sind im Rahmen der Durchführung der Planung zu beachten. Die Stadt wird dies in dem städtebaulichen Vertrag mit dem Erschließungsträger regeln.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Der Verlust der Bäume und Freiflächen führen zu einer Veränderungen des Umweltzustands.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wird der zentrale Bereich der Parkanlage mit seinem alten Baumbestand erhalten. Außerdem werden besonders erhaltenswerte Bäume außerhalb der Parkanlage mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt.

Zum Ausgleich für den Verlust eines Teils des Baumbestandes werden Anpflanzungen von Bäumen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Insgesamt können so rd. 30 neue Bäume im Plangebiet gepflanzt werden.

Für die Ortslage der Kernstadt Neustadt a. Rbge. gilt derzeit noch die „Satzung über den Schutz des Baum-, Hecken- und Feldgehölzbestandes“. Sie wird voraussichtlich im ersten Halbjahr 2016 aufgehoben werden. Aufgrund der hohen ökologischen Wertigkeit werden für die Laubbäume mit mehr als 20 cm Stammdurchmesser, in 1 m Höhe gemessen (siehe Anlage 1, orange Kennzeichnung), Ersatzpflanzungen gefordert. Für die verbleibenden rd. 30 Bäume und rd. 350 lfd. m Hecke, für die im Plangebiet kein Ersatz geschaffen werden kann, stellt die Stadt außerhalb des Plangebiets Flächen zur Verfügung. Die Ersatzpflanzungen und die Flächenbereitstellung werden durch einen städtebaulichen Vertrag mit der HVP geregelt.

Wie bereits oben ausgeführt, gelten im beschleunigten Verfahren (in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1) Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass für die verbleibenden Beeinträchtigungen durch die geplante bauliche Nutzung die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist.

5. Auswirkungen auf das Klima

Gem. § 1 Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat im April 2011 das Aktionsprogramm Klimaschutz und Siedlungsentwicklung als zielorientiertes Konzept und Leitlinie beschlossen (vgl. <http://www.neustadt-a-rbge.de/internet/page.php?naviID=912000403&site=912000374&brotID=912000403&typ=2&rubrik=912000007>).

Bei diesem Bebauungsplan haben die Belange des Klimaschutzes nur relativ geringe Bedeutung. Es geht um eine Nachverdichtung im Siedlungsbereich. Diese Maßnahme hat keine Auswirkungen auf die Anpassung an den Klimawandel.

Zum Schutz des Klimas soll die sparsame und effiziente Nutzung von Energie in der städtebaulichen Konzeption eine besondere Berücksichtigung finden. Daher wurden in einem städtebaulichen Vertrag mit der HVP für die Realisierung der Bebauung folgende Passivhausstandards vereinbart:

- **KfW Effizienzhausstandard 40+:** für den Geschosswohnungsbau und den für solare Nutzung günstig gelegenen Reihenhäuser.
- **KfW Effizienzhausstandard 55:** für die freistehenden Einfamilienhäuser und die für solare Nutzung ungünstig gelegenen Reihenhäuser.

Welcher energetische Standard auf welchem Grundstück sinnvoll realisierbar ist, wurde im Vorfeld der Planungen durch das Ing.-Büro Trinity Consulting untersucht.

6. Maßnahmen der Innenentwicklung

Die geplante Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereichs von Neustadt ist eine Maßnahme der Innenentwicklung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans leistet die Stadt einen Beitrag zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Die Planung dient auch dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Die vorhandenen Erschließungsanlagen werden besser ausgelastet. Ein Vorrücken der Bebauung in den Außenbereich wird vermieden.

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan Nr. 163 „Theresenstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im September 2015

gez. Vogel

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.12.2015 den Bebauungsplan Nr. 163 „Theresenstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 05. Jan. 2016

Siegel

gez. Sternbeck

Der Bürgermeister

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 163 „Theresenstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift mit der Urschrift wird beglaubigt.

Neustadt a. Rbge., den _____

Der Bürgermeister