

# URSCHRIFT

## Begründung

Bebauungsplan Nr. 307 "Südlich des Ramshopsberges"; Stadt Neustadt  
a. Rbge., Stadtteil Schneeren

### Satzungsbeschluß

#### 1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand der Dorflage, im rückwärtigen Bereich der Bebauung an den Straßen Am Saalbrink/Rötzberg.

### ÜBERSICHTSPLAN M. 1: 5000



## 2. Erforderlichkeit, Ziel und Zweck der Planung

Aus den Vorgaben der geltenden Landesplanung und Raumordnung hat die Stadt Neustadt a. Rbge. ein dreistufiges Gliederungssystem für die Siedlungsentwicklung innerhalb des Stadtgebietes entwickelt:

- Aufgrund der günstigen Lage zu Verkehrsanbindungen, dem schienengebundenen Nahverkehr, gut ausgebauter technischer und sozialer Infrastruktur, etc. werden der Kernstadt Neustadt a. Rbge. weitgehende Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt,
- über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungsentwicklung haben Grundschulstandorte,
- Dörfer mit Eigenentwicklung (Einheimischenmodell).

Im Rahmen des Gliederungsschemas ist Schneeren den Versorgungsstandorten mit über die Eigenentwicklung hinausgehender Siedlungsentwicklung zuzuordnen. Neben der Grundschule verfügt der Stadtteil über kirchliche Einrichtungen und einen Kinder-spielkreis.

Zwar ist der Stadtteil aufgrund der überdurchschnittlichen Anzahl landwirtschaftlicher Betriebe in der Vergangenheit als Agrardorf im Rahmen der Funktionsbestimmungen ländlicher Ortslagen gekennzeichnet worden. Der sozio-ökonomische Funktionswandel im Vergleich zu anderen Siedlungen im Großraum Hannover ist bislang noch relativ wenig fortgeschritten. Die Ortschaft hat ihre ländlich-bäuerliche Grundstruktur im großen und ganzen bewahrt und sich nicht zu einem Wohnstandort oder gar monotonen "Schlafdorf" gewandelt. Gleichwohl ist es nicht mehr gerechtfertigt, von einem reinen Agrardorf zu sprechen. Dies ergibt sich insbesondere auch aus der in den letzten Jahren verstärkten Neubautätigkeit im Ort und der auffälligen Konzentration von sozialen Einrichtungen.

Die Zahl der Einwohner ist von 1975 bis 1989 mit rd. 1.260 Einwohnern relativ konstant geblieben. Erst in den letzten Jahren ist ein Anstieg der Einwohnerzahl zu verzeichnen. Gleichwohl muß festgestellt werden, daß der Einwohnerzuwachs von 6,5 % im Neustädter Stadtgebiet unterdurchschnittlich ist. Dies ist insofern bedeutsam, als durch ein nicht ausreichend gewährleistetes Bevölkerungswachstum die sozialen Infrastruktureinrichtungen gefährdet sein können. Die positive Einwohnerzunahme der letzten Jahre ist nicht allein auf die Neubautätigkeit zurückzuführen, sondern auch auf das Hineinwachsen der geburtenstarken Jahrgänge in das heiratsfähige Alter. Das bedeutet jedoch auch für den Stadtteil Schneeren eine erhöhte Nachfrage nach Wohnraum. So zeichnet sich ab, daß das vor einigen Jahren entwickelte Wohnbaugebiet "In den Birken" in naher Zukunft über keine weiteren Bauplätze verfügen wird. Insbesondere unter dem Druck der nachwachsenden Generationen, der Auslastung der Infrastruktur und der Nichtverfügbarkeit verschiedener Baulücken, ist es erforderlich, weitere Siedlungsflächen auszuweisen.

Im seit 1980 wirksamen Flächennutzungsplan ist als Wohnsiedlungserweiterungsfläche ein Siedlungsbereich westlich der Bebauung an der Straße Rötzigberg vorgesehen. Dieser Entwicklungsbereich wurde auch im Rahmen der Dorfentwicklungsplanung mit einer Priorität versehen. Die Überprüfung dieses Standortes hat jedoch ergeben, daß sich seit der im Flächennutzungsplan wirksam gewordenen Darstellung hier eine Waldfläche entwickelt hat. Eine Umwidmung dieser Waldfläche ist aus ökologischen Gründen nicht zu verantworten. Daher sind für diesen Standorte alternative Bereiche zu finden.

Im Hinblick auf die vorhandene technische Infrastruktur, die Lage zu landwirtschaftlichen Betrieben und aufgrund des naturräumlichen Potentials bieten sich die Bereiche nördlich der Bebauung Am Saalbrink an.

### 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Flächen für die Landwirtschaft dar. Der Flächennutzungsplan wird daher gem. § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren geändert.

### 4. Städtebauliches Grundkonzept

Das städtebauliche Grundkonzept für den Planbereich geht von folgenden Prämissen aus:

- a) Einbindung des Siedlungsteils in die Landschaft.
- b) Berücksichtigung der umgebenden Einfamilienhausstruktur.
- c) Berücksichtigung des vorhandenen Waldbestandes im Norden.
- d) Verkehrsberuhigte Anlage der Erschließungsstraße.

### 5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Um die Wohnqualität und die Wohnruhe des Wohnbereiches zu fördern, wird das Gebiet als WR festgesetzt. Die der Wohnruhe abträglichen Nutzungen sind damit ausgeschlossen. Außerdem fügt sich das gesamte Baugebiet durch diese gewünschte Struktur harmonisch an die bestehende Bau- und Nutzungsstruktur an. Entsprechend der Dorfrandsituation und dem Ziel "Wohnen im Grünen" wird eine geringfügige bauliche Verdichtung unter Berücksichtigung der derzeitigen ökonomischen Bedingungen zur Herstellung von Eigenheimen angestrebt. Generell muß dazu bemerkt werden, daß es keine eindeutigen Kriterien gibt, aus denen sich die Festsetzung einer optimalen Dichte ergibt. Insofern ist der Begriff Dichte relativ und von der jeweiligen städtebaulichen Zielsetzung abhängig. Das Baugebiet ist so bemessen, daß durchschnittliche Grundstücksgrößen von mindestens 600 qm erreichbar sind. Um eine gewisse Verdichtung in diesem Bereich zu ermöglichen, sind auf der südlichen Seite der Planstraße Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Auf der nördlichen Seite der Planstraße sind nur Einzelhäuser zulässig. Da gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen nicht mehr auf die GFZ angerechnet werden, entfällt die Festsetzung der GFZ. Die GRZ von 0,4 wird als Höchstmaß

nach der Baunutzungsverordnung im eingeschossigen Bereich festgesetzt. Dabei darf jedoch nicht verkannt werden, daß insbesondere auch im Einfamilienhausbereich Flächen durch die Inanspruchnahme von Garagen und Stellplätzen versiegelt werden, die nach der neuen Baunutzungsverordnung eben in die GRZ mit einfließen.

#### 6. Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt relativ großzügig. Hierdurch wird eine möglichst große Wahlfreiheit bezüglich der Stellung der Gebäude eingeräumt.

#### 7. Verkehrerschließung

Die äußere Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Straße "Rötzberg". Das Baugebiet selbst wird durch eine Stichstraße in einer Breite von 8 m erschlossen. Diese Stichstraße soll verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Durch die Breite von 8 m ist gewährleistet, daß im Straßenraum ein Versatz der Fahrbahnen mit entsprechender Grüngestaltung ermöglicht wird.

Die Stichstraße endet in einem Platz, der sowohl als öffentlicher Parkplatz als auch zu Spielzwecken genutzt werden soll. Dazu ist es erforderlich, eine entsprechende Grüngestaltung vorzunehmen.

Der sich im Anschluß an den Platzbereich befindliche Fußweg dient der Aufnahme der Schmutzwasserentsorgungsleitung, die von hier in Richtung Bolseher Straße geführt werden muß.

#### 8. Kinderspielplatz

Gemäß § 3 Abs. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze sind in Bebauungsplänen, in denen Wohnungen allgemein zulässig sind, Spielplätze einzurichten.

Flächenbedarf	11.600 qm Wohngebiet x GFZ 0,4 =	4.640 qm
Nettobedarf	4.640 qm x 0,02 =	92,8 qm

Aufgrund des § 3 Abs. 2 NSpPG ist daher ein Kinderspielplatz mit 300 qm Netto- bzw. 450 qm Bruttofläche nachzuweisen. Der im nordöstlichen Plangebiet festgesetzte Kinderspielplatz hat eine Größe von ca. 700 qm. Der Bedarf wird somit voll abgedeckt.

Der festgesetzte Spielplatz erreicht eine Größe, die weitaus größer ist, als die nach dem NSpPG unbedingt notwendig wäre. Dabei ist jedoch darauf hinzuweisen, daß diese Fläche unmittelbar an den sich dort befindlichen Wald angegliedert wurde, der aufgrund der einzuhaltenden Schutzabstände vom Wald sowieso nicht bebaut werden dürfte.

#### 9. Technische Erschließung

Das Baugebiet wird in Bezug auf die Schmutzwasserentsorgung an eine im Westen (200 m Entfernung) vorhandene SW-Vorflut angeschlossen. Im Baugebiet selbst muß ein entsprechender Kanal verlegt werden.

Das anfallende Oberflächenwasser kann - wie ein hydrogeologisches Gutachten ergeben hat - nicht im Straßenseitenraum oder auf den Baugrundstücken verrieselt werden. Es wird daher in einem Regenwasserversickerungsbecken aufgefangen und gelangt dort in den Untergrund. In dieses Becken mündet auch ein am südlichen Bebauungsplangebiet entlang der bestehenden Bebauung vorhandener Graben, so daß sich das im Becken entwickelnde Feuchtbiotop auch in trockenen Zeiten halten wird.

Die Energieversorgung des gesamten Planbereiches erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Elnetz. Die ordnungsgemäße Versorgung mit Trinkwasser wird durch den Anschluß an die öffentliche Trinkwasserleitung sichergestellt.

#### 10. Besondere Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der besonderen Lage am Ortsrand, der Nähe der Waldflächen und der beabsichtigten Versiegelung von Grund und Boden, werden besondere Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

- a) Im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes werden ca. 1.900 qm Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Auf diesem Bereich soll sich eine natürliche potentielle Vegetation entwickeln, die eine Verbindung zum vorhandenen Wald herstellt. Die festgesetzten Flächen sind als öffentliche Flächen allen Baugrundstücken zugeordnet; dies gilt unabhängig von der jeweiligen Lage im Baugebiet.
- b) Bedingt durch die steigende Zahl der PKW je Haushalt (Trend zum Zweit- bzw. Drittwagen) ist eine zunehmende Versiegelung der Grundstücke festzustellen. Die Baunutzungsverordnung in der neuen Fassung hat diesem Umstand Rechnung getragen und setzt fest, daß insbesondere diese Nebenanlagen bei der Ermittlung der GRZ mit einzubeziehen sind. Gleichzeitig wird jedoch die Möglichkeit eingeräumt, daß die festgesetzte Obergrenze der GRZ für diese Anlagen überschritten werden kann. In Bezug zu den Auswirkungen des Kleinklimas, der Versickerungsmöglichkeit von Regenwasser auf den Grundstücken und der Verminderung einer Verdichtung des Bodens wird es jedoch für erforderlich gehalten, die Überschreitung der GRZ für solche Anlagen nicht ohne entsprechende Ausgleichsmaßnahmen hinzunehmen. Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, daß als Ausgleich für diese Überschreitung der GRZ, je 20 qm Nutzfläche entsprechend ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen ist. Die Begrenzung der Quadratmeterzahl ergibt sich aus der Mindestgröße einer Garage bzw. eines befestigten Stellplatzes und dessen Zu- bzw. Abfahrtswegen. Die Festsetzung der Anpflanzung eines Laubbaumes findet ihre Begründung darin, daß gerade das Kraftfahrzeug ein Höchstmaß an Sauerstoff verbraucht. Laubbäume sind als

Sauerstoffspender hingegen unumstritten. Als hochstämmige Bäume kommen insbesondere in Betracht:

Spitz- und Feldahorn, Rotdorn, Obstbäume, Zierkirsche/-apfel, Ebereschen oder auch eine Hainbuche. Dies sind im wesentlichen auch Bäume, die beim Anpflanzen auf kleinen Grundstücken keine Schwierigkeiten hinsichtlich des Nachbarrechtes erwarten lassen.

In Analogie zu dem oben Gesagten wird auch grundsätzlich festgesetzt, daß je angefangene 2 Stellplätze/Garagen ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen ist.

11. Kostenschätzung (in Tsd. DM)

Art der Erschließung	Anzahl, qm, Stück, m	Kosten, qm Stück, m	Kosten insgesamt DM	Umlageschlüssel	Anliegerbeiträge DM	Gemeindeanteil DM
1. Grunderwerb entfällt, die Flächen werden kostenlos übergeben						
2. Straßenbau	2.400 qm	150,-- DM/qm	360.000,--	90 %	324.000,--	36.000,--
Straßenentwässerung	200 m	350,-- DM/m (50 %)	35.000,--	90 %	31.500,--	3.500,--
Versickerungsbecken-Anteil		30.000,-- DM (50 %)	15.000,--	90 %	13.500,--	1.500,--
3. Fußweg	120 qm	70,-- DM/qm	8.400,--	-	-	8.400,--
4. Spielplatz	700 qm		30.000,--	z. Zt. nicht umlagefähig		30.000,--
5. Grünfläche	1.900 qm		10.000,--	z. Zt. nicht umlagefähig		10.000,--
6. NW-Beseitigung Kanal	200 m	350,-- DM/m (50 %)	35.000,--	n.S.	}30.000,--	20.000,--
Versickerungsbecken		30.000,-- DM (50 %)	15.000,--	n.S.		
7. Schmutzwasser-Beseitigung Vorflut	150 m	400,-- DM/qm	60.000,--	n.S.	}65.000,--	75.000,--
SW-Kanal	200 m	400,-- DM/m	80.000,--	n.S.		
<b>Gesamtkosten</b>			<b>648.400,--</b>		<b>464.000,--</b>	<b>184.400,--</b>
					=====	

## 12. Wirtschaftlichkeitsangaben - Gliederung der Flächen

Bruttobauland	1,86 ha	100 %
Verkehrsfläche	0,25 ha	13 %
Versorgungsanlagen	0,19 ha	10 %
Ausgleichsflächen	0,19 ha	10 %
Spielplatz	0,07 ha	4 %
Nettobauland	1,16 ha	63 %

## 13. Gestalterische Festsetzungen

Die besondere räumliche Situation des Gebietes wurde bereits durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt. Darüber hinaus ist es jedoch erforderlich, die Einbettung des neuen Baugebietes in die Landschaft durch entsprechende baugestalterische Absichten zu unterstreichen. Insofern sollen die gestalterischen Festsetzungen als Instrument der positiven Baupflege verstanden werden und den Bauwilligen als Hilfestellung dienen, das individuelle Einzelobjekt in das Ortsbild zu integrieren.

Dies soll insbesondere erreicht werden durch

- die Maßstäblichkeit der Gebäude
- die Kleingliedrigkeit ihrer äußeren Gestaltung,
- die Einheitlichkeit der Außenmaterialien.

Im Zuge des wirtschaftlichen Aufschwunges wurden die Bauformen und die Materialenauswahl immer vielfältiger. Das Eigenheim wird heute in erster Linie als reines Wohnhaus genutzt. Seit Beginn der 80er Jahre finden zunehmend dörfliche Gestaltungselemente (Walm-, Krüppelwalmdächer, wie sie bei großen landwirtschaftlichen Gebäuden vorzufinden waren; Fensterkreuze, heute meist mit aufgeklebten Plastikkreuzen) Einzug in die Baugestaltung. Traditionelle Materialien werden mit neuzeitlichem Stil abgewandelt (zum Beispiel wird statt rotem Klinker weißer Klinker verwendet; d.h., das Material ist traditionell, nicht aber die Farbe). Moderne Baustile und Fertighäuser in allen Farben und Formen wechseln sich ab. Im Hinblick auf diese sich abzeichnende und fortsetzende Entwicklung scheint das Erreichen des o. g. Ziels ohne konkrete Vorgaben ausgeschlossen. Die sich nicht nur in Neustadt a. Rbge. abzeichnende gestalterische Vielfalt läßt Ruhe und Ausgewogenheit im Stadtbild vermissen. Hier fließen Stilelemente zusammen, die für sich genommen von hohem gestalterischem Wert sind, weil sie in ihren Gesamtzusammenhang gehören, aber in ihrer Kombination und ihrer Abwandlung oft nicht zusammenpassen.

Daher gelten für die Ortslage bereits gestalterische Vorschriften, an die die textlichen Festsetzungen angelehnt wurden.

Der Eindruck der Geschlossenheit der Siedlung soll im wesentlichen erreicht werden, indem sich die am stärksten wirkenden Gebäudeteile Außenwand und Dach innerhalb eines bestimmten Ma-

terial-, Form- und Farbspektrums bewegen. Der in Niedersachsen typische rote Ziegel wird für die Gebäudeaußenhaut vorgegeben.

Als weiteres wichtiges Element werden die Dachneigung und die Dachform festgesetzt. Damit werden bestimmte, geschichtlich für Wohngebäude untypische Formen ausgeschlossen. Die Form des Daches soll durch Dachaufbauten/-einschnitte so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Durch die Bestimmung der maximalen Sockelhöhe der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens und der Traufhöhe wird die Gesamtgebäudehöhe auf ein bestimmtes Niveau, einem Wohngebiet mit dörflichem Charakter entsprechend festgeschrieben. Niveausprünge zwischen Nachbargebäuden werden somit beschränkt.

Prägende Elemente auf dem Grundstück sind die Garagen, Carports und Stellplätze. Um auch auf den Grundstücken selbst eine relative Homogenität zu erreichen, sollen sich die Garagen an der Material- und Farbgestaltung des Hauptgebäudes orientieren. Insbesondere zur städtebaulichen Einbindung von Garagenanlagen ist Wert darauf gelegt, daß diese ebenfalls wohlproportioniert mit geneigten Dächern zu versehen sind.

Die nicht baulich genutzten Grundstücksteile sind laut Nds. Bauordnung gärtnerisch zu gestalten. Durch die Festsetzungen werden für die Vorgartenbereiche besondere Auflagen erlassen. Dies ergibt sich insbesondere aus der Tatsache, daß der öffentliche Straßenraum in Verbindung mit den Vorgärten die wesentlichen Gestaltmerkmale einer Wohnsiedlung bilden. Insofern sollen sich öffentlicher Straßenraum und Vorgartengestaltung ergänzen.

Die Genehmigungsfreiheit nach § 69 NBauO gilt nicht in Gebieten mit Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung. Demnach unterliegen in einem solchen Gebiet auch

- a) Außenwandverkleidungen und Verblendung fertiggestellter baulicher Anlagen und
- b) Dacheindeckungen, wenn sie nur gegen vorhandene ausgetauscht werden

einer Baugenehmigungspflicht. Für diese Vorhaben sind deshalb keine besonderen Regelungen für den Fall eines Verstoßes erforderlich. Demgegenüber sind die anderen baugenehmigungsfreien baulichen Anlagen in den Ordnungswidrigkeitenkatalog aufzunehmen, um Verstöße entsprechend ahnden zu können.

#### 14. Folgemaßnahmen

Der Kinderspielkreis Schneeren ist zur Zeit ausgelastet. Durch den Bebauungsplan Nr. 307 werden ca. 20-25 neue Wohneinheiten geschaffen; das entspricht einer Bevölkerungszielzahl von ca. 60 Einwohnern. Damit wird eine geringe, aber spürbare Nachfrage nach weiteren Kinderspielkreis- bzw. Kindergartenplätzen hervorgerufen.



### 15. Planungskosten

Die Planungskosten für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden durch die Personalkosten des Stadtplanungsamtes gedeckt. Eine Vergabe der Planung an ein entsprechendes Planungsbüro würde auf der Grundlage der HOAI (1991), Schwierigkeitsstufe III, im Grundleistungsbereich 1) Ausgaben von 17.000,-- DM erfordern.

Aufgestellt:  
Stadt Neustadt a. Rbge., den 17.01.94

Stadtplanungsamt  
i. A.

  
Dubberke/Wille/Knieriem

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am **07.04.94** als Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 307 "Südlich des Ramshopsberges" der Stadt Neustadt a. Rbge. - Stadtteil Schneeren - vom **14.09.93** bis einschließlich **15.10.93** öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den 18.04.94

STADT NEUSTADT A. RBGE.

  
Bürgermeister J.V.



  
Stadtdirektor J.V.