

Stadt Neustadt a. Rbge. – Region Hannover
Stadtteil Schneeren

Bebauungsplan Nr. 309 „Steinhorstweg“
1. beschleunigte Änderung
mit örtlicher Bauvorschrift

Begründung

**Planfassung gemäß Satzungsbeschluss
vom 12. November 2009**

- BEGLAUBIGTE ABSCHRIFT -

Beglaubigungsvermerk

Hiermit wird beglaubigt, dass diese Abschrift mit der Urschrift der 1. beschleunigten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 309 „Steinhorststraße“ (Stadtteil Schneeren) übereinstimmt.

Neustadt a.Rbge., den

.....
Der Bürgermeister

Stadt Neustadt a. Rbge. – Region Hannover

Stadtteil Schneeren

Bebauungsplan Nr. 309 „Steinhorstweg“

1. beschleunigte Änderung mit örtlicher Bauvorschrift

Begründung der Bebauungsplanänderung

Planfassung gemäß Satzungsbeschluss vom 12. November 2009

Inhaltsverzeichnis

0 Planungsrechtliche Vorbemerkung	Seite 2
1 Grundlagen und Geltungsbereich	2
1.1 Örtliche Ausgangssituation	2
1.2 Lage und Zustand des Plangebietes	2
1.3 Regionale und kommunale Planungsvorgaben	3
2 Planungskonzept	4
2.1 Anlass und Zielsetzung	4
2.2 Städtebauliches Konzept	5
3 Festsetzungen der Planänderung	6
3.1 Bauliche Nutzung	6
3.2 Erschließung und Verkehr	8
3.3 Grünflächen und Pflanzbindungen	9
3.4 Sonstige städtebauliche und umweltbezogene Regelungen	10
4 Auswirkungen der Planung	11
4.1 Ver- und Entsorgung	11
4.2 Städtebau-rechtliche Aspekte	12
4.3 Bodenordnung und Finanzierung	12
4.4 Flächenübersicht	13
5 Verfahren und Abwägung	13
Verfahrensvermerke	14

Planverfasser im Auftrag der Stadt Neustadt a. Rbge.:

plan:b

Lösungen für Planungsfragen

Körnerstraße 10 A · 30159 Hannover
Telefon 0511 : 524809-10 · Fax -13
E-Mail info@plan-boettner.de

Dipl.-Ing. Georg Böttner

1

0 Planungsrechtliche Vorbemerkung

Bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 309 „Steinhorstweg“ handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, da hier die Erleichterung der Erschließung und Vermarktung beplanter, bislang nicht genutzter Flächen vorbereitet wird. Die planerische Gesamtkonzeption der Ursprungsplanung wird beibehalten und es werden weder UVP-pflichtige Vorhaben begründet noch bestehen Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von EU-Schutzgebieten. Für die Bebauungsplanänderung gelten somit die vereinfachten Verfahrensvorschriften gemäß § 13 BauGB und es kann auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden.

1 Grundlagen und Geltungsbereich

1.1 Örtliche Ausgangssituation

Die Stadt Neustadt a. Rbge. mit ihren insgesamt 34 Stadtteilen liegt im Nordwesten der Region Hannover. Der Stadtteil Schneeren mit ca. 1.500 Einwohnern befindet sich 10 km nordwestlich der Kernstadt und nur 5 km nördlich des Steinhuder Meeres. Im Ort, der mit einer Reihe von Hofstellen noch stark landwirtschaftlich geprägt ist, sind die für ein ländliches Kleinzentrum üblichen Infrastruktureinrichtungen, namentlich Kindergarten und Grundschule sowie private Versorgung ansässig. Vor diesem Hintergrund sind in den vergangenen Jahrzehnten neben dem dörflichen Ortskern neue Wohngebiete am Randes des Dorfes entstanden.

1.2 Lage und Zustand des Plangebietes

Der ca. 2,3 ha große räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung befindet sich am östlichen Ortsrand von Schneeren, gegenüber einer Alten- und Pflegeeinrichtung auf der Südseite des Steinhorstweges. Im Einzelnen handelt es sich nach der letzten Vermessung, die auf der Grundlage des Parzellierungskonzeptes zu dem Ursprungsplan durchgeführt wurde, um die Flurstücke 138/8, /13 und 16 bis /20, 148/2, /4, /5 und /7, 155/3 und /4, 157/4 bis /18, /26, /28, /34 bis /39 und /43 bis /51, 363/10, /12 und /13 sowie 364/6, alle Flur 2 in der Gemarkung Schneeren (Stand: 29.10.2008).

Stadt Neustadt a. Rbge. – Stadtteil Schneeren
1. beschleunigte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 309 „Steinhorstweg“
Planfassung gemäß Satzungsbeschluss vom 12. November 2009

Die vormalige landwirtschaftlichen Nutzung des weitgehend ebenen Plangebietes wurde aufgegeben, nachdem der Ursprungsplan Rechtskraft erlangt hatte. Seinerzeit wurden die Flächen aufgeteilt (siehe oben) und die Erschließungsanlagen vorläufig hergerichtet sowie die im Bebauungsplan vorgesehenen Anpflanzungen zur Ortsrandeingrünung vorgenommen. Bislang sind nur zwei Grundstücke mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut worden. Im Übrigen handelt es sich um ungenutzte Flächen, die zur Vermarktung ausgeschrieben sind und auf denen sich die erste Generation der standorttypischen Spontanvegetation eingestellt hat.



Zustand des Plangebietes (Juni 2008)

1.3 Regionale und kommunale Planungsvorgaben

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm** 2005 der Region Hannover ist die Stadt Neustadt a. Rbge. als Mittelzentrum im Ordnungsraum Hannover dargestellt. Dem Stadtteil Schneeren als ländlich strukturierter Siedlung wird eine Ergänzungsfunktion Wohnen zugeordnet (Ziel D 1.6.3).

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Neustadt a. Rbge. wurde Ende der 1990er-Jahre neu aufgestellt (wirksam mit Bekanntmachung vom 20.06.2002). Der Planbereich südlich des Steinhorstweges ist als wohnbauliche Entwicklungsfläche (W) dargestellt.

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereiches des **Bebauungsplanes Nr. 309** „Steinhorstweg“ (Satzungsbeschluss vom 02.03.2006, Bekanntmachung am 23.03.2006, siehe Anlage 1). Lediglich die öffentliche Grünfläche für die Regenrückhaltung im Nordosten des ursprünglichen Planbereiches wird nicht in die Änderung einbezogen.

Die rechtsverbindlichen Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes sehen Allgemeine Wohngebiete (WA) mit eingeschossiger, offener Bebauung für Einzel- und Doppelhäuser vor. Die zulässige Grundflächenzahl beträgt GRZ=0,3, ausnahmsweise 0,4 bei Doppelhäusern. Die überbaubaren Flächen sind in einer Tiefe von 17 m straßen- bzw. randbegleitend festgesetzt, so dass die Wohngebiete im Inneren von Bebauung freigehalten werden.

Die Erschließung erfolgt nach den Festsetzungen des Ursprungsplanes mit Anschluss an den Steinhorstweg, und zwar über eine Anliegerstraße mit Wendehammer und über mehrere private Wohnwege. Im Süden des Planbereiches ist eine öffentliche Grünfläche als Kinderspielplatz ausgewiesen.

2 Planungskonzept

2.1 Anlass und Zielsetzung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 309 „Steinhorstweg“ sind verbindliche Baurechte für Wohnbaugrundstücke im Stadtteil Schneeren geschaffen worden, da hier seinerzeit keine weiteren Bauplätze für private Wohnbauvorhaben verfügbar waren. Nach Abschluss der Planung hat die Grundstücksentwicklungsgesellschaft Neustadt mbH (GEG) die Grundflächen im Plangebiet sowie ihre Erschließung und Vermarktung übernommen.

Von den auf Grundlage der Planung ca. 30 erschließbaren Baugrundstücken konnten allerdings in der Zwischenzeit – wie oben bereits erwähnt – nur 2 Bauplätze verkauft werden. Dies wird neben dem allgemeinen Rückgang der Wohnbaulandnachfrage auch auf die vergleichsweise engen Festsetzungen des Bebauungsplanes und die restriktiven Regelungen der Örtlichen Bauvorschrift zurückgeführt, die einer flexiblen und bedarfsorientierten Vermarktung zum Teil entgegenstehen.

Vor diesem Hintergrund wird mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes eine Lockerung der städtebaulichen und baugestalterischen Bestimmungen angestrebt. Die GEG hat ein neues Planungskonzept für das Wohngebiet erarbeitet, das unter Berücksichtigung geänderter gesellschaftlicher Rahmenbedingungen auf die Vermarktung der Grundstücke im Segment des hochwertigen Einfamilienhausbaus abzielt. Mit dem Titel „Fachwerkhof im Naturpark Steinhuder Meer“ wendet es sich an eine einkommensstarke Klientel, die ihre Wohnbedürfnisse mit traditionellen Bauformen in ländlich geprägter Umgebung erfüllen will.

2.2 Städtebauliches Konzept

Das neu entwickelte Konzept geht von der weitgehenden Beibehaltung der gegebenen Erschließungsstrukturen aus und setzt auf die Gestaltung großzügiger öffentlicher Räume mit dörflichen Grünstrukturen (z.B. Freiflächen, Straßenseitenräume, Obstbäume, Hecken etc). Für die Bebauung der vergleichsweise großen Grundstücke sind großzügige Wohngebäude vorgesehen, die einheitlich im Fachwerkstil errichtet sowie zum Teil in Hofgruppen angeordnet werden sollen. Das städtebauliche Entwurfskonzept und eine Gebietsbeschreibung der GEG Neustadt sind der Begründung als Anlagen 2 und 3 beigefügt.

Wie in der Ursprungsplanung ist die Erschließung des Wohngebietes über eine zentrale Achse vorgesehen. Diese soll jetzt durch eine größere Bereite und durch mehr Grün in den Seitenräumen offener und dörflicher gestaltet werden. Außerdem ist eine Erweiterung um einen großzügigen Eingangsbereich zu der Siedlung sowie eine platzartige Aufweitung im Süden vorgesehen. Während letztere im räumlichen Zusammenhang mit dem Kinderspielplatz die zentrale öffentliche Freifläche des Wohngebietes bildet („Dorfplatz“), können auf der erstgenannten Fläche u.a. einige öffentlichen Stellplätze untergebracht werden. Neben mehreren Stichwegen, die jeweils zwei Baugrundstücke in der zweiten Reihe erschließen, gibt es im Süden des Plangebietes weitere Wegeverbindungen mit Anschluss an den Außenbereich.

Die in Aussicht genommene Änderung stellt ausdrücklich auf die Schaffung größerer Grundstücke ab. Nunmehr sind – abgesehen von den bereits verkauften Bauplätzen – Grundstücke in der Größenordnung von rd. 800 bis 1.200 qm vorgesehen. Für die Wohngebäude wird angesichts der dörflich geprägten Bebauungsstruktur in der Umgebung an der offenen Bauweise mit ein- bis eineinhalbgeschossiger Bebauung festgehalten. Im Sinne der oben genannten Zielsetzung soll den Bauherren jedoch großer Spielraum für den Zuschnitt und die Anordnung der Baukörper eingeräumt werden. Hinsichtlich der äußeren Baugestaltung wird ein einheitlicher Gebietscharakter im Fachwerkstil angestrebt.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung mit den hier genannten Zielsetzungen ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit den o.g. Zielen der Raumordnung vereinbar – so auch seitens der Region Hannover in der Stellungnahme zum Planentwurf bekräftigt – und wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den wirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt (siehe Kapitel 1.3).

3 Festsetzungen der Planänderung

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 309 „Steinhorstweg“ erfolgt im Wesentlichen durch die Modifizierung der zeichnerischen Festsetzungen von Bau-, Verkehrs- und Grünflächen. Demgegenüber werden die textlichen Festsetzungen weitestgehend beibehalten. Lediglich einige Regelungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern werden angepasst. Darüber hinaus wird die Örtliche Bauvorschrift umfassend, und zwar im Hinblick auf die Gestaltung der Dachflächen, der Außenwandflächen und der Einfriedungen, überarbeitet.

Die folgenden Ausführungen nehmen Bezug auf die Ursprungsplanung. Die Planänderungen werden in Anlehnung an die Gliederung der ursprünglichen Begründung erläutert.

3.1 Bauliche Nutzung

Die Festsetzungen zu **Art und Maß der baulichen Nutzung** sowie zur **Bauweise** bleiben von den Änderungen unberührt. Es bleibt also dabei, dass in den Allgemeinen Wohngebieten WA nur die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Gegenstand des Bebauungsplanes sind, wobei auch Alten- und Pflegeheime den den zugehörigen Nebennutzungen ausgeschlossen sind. Wie bisher sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig. Die Grundflächenzahl beträgt GRZ=0,3, ausnahmsweise bei Doppelhäusern 0,4, und es sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise und mit einer Sockelhöhe von max. 0,50 m vorgesehen.

Auf Anregung der Region Hannover wird hierzu ein Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen, dass aufgrund der hohen Grundwasserstände im Plangebiet wasserrechtliche Erlaubnisse für eine ständige Grundwasserhaltung nicht in Aussicht gestellt werden können. Teile baulicher Anlagen, die mit ihrer Gründung im Schwankungsbereich des Grundwassers liegen (z.B. Keller) sind daher in wasserdichter Bauweise zu errichten.

Im Interesse der Lockerung der Regelungen werden demgegenüber die **Baugrenzen** neu festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen umfassen nunmehr – mit Ausnahme der bauordnungsrechtlich erforderlichen Grenzabstände von 3,0 m – die Baugebiete in vollem Umfang. Auf diese Weise soll den Bauherren mehr Flexibilität hinsichtlich der Grundstückszuschnitte und der Lage der Wohnhäuser eingeräumt werden.

Weiter werden die Festsetzungen zur **Stellung baulicher Anlagen** (Hauptfirstrichtung), die zur Ortsrandgestaltung in den Baugebieten vorgesehen waren, aufgehoben. Es wird davon ausgegangen, dass dieses Ziel mit den unverändert aus der Ursprungsplanung übernommenen Festsetzungen zur Anpflanzung (siehe Kapitel 3.3) erreicht werden kann.

In den Ursprungsplan waren auch **Örtliche Bauvorschriften** i.S.d. § 56 NBauO aufgenommen worden, die darauf abzielten, die Neubebauung in den gestalterischen Zusammenhang des dörflichen Bestandes einzufügen. An diesem Ziel wird festgehalten, doch im Sinne der o.g. Intentionen der Planänderung (siehe Kapitel 2.1) werden die baugestalterischen Vorschriften gelockert und zugleich durch einige formale Klarstellungen präzisiert. Im Einzelnen werden die Örtlichen Bauvorschriften wie folgt geändert:

- Mit den neuen Regelungen werden bzgl. Dachform und -neigung wird zwischen Hauptgebäuden sowie großen und kleinen sonstigen baulichen Anlagen unterschieden. Die differenzierte Festsetzung von Dachneigungen zwischen 18° und 50° sichert die ortstypische Erscheinung des Wohngebietes. Wie bisher können abweichend von den generellen Regelungen auch Dächer mit einer geringeren Dachneigung oder ohne Neigung auf kleinen Baukörpern (max. 40 qm) oder als Gründächer zugelassen werden.
- Bezüglich der Eindeckung geneigter Dächer wird der Ausschluss engobierter Dachsteine aufgehoben. Generell sind Dachsteine im Farbton „rot“ nach dem bereits im Ursprungsplan definierten RAL-Spektrum und mit den dort benannten Ausnahmen zulässig.
- Für die Gestaltung der Außenwände von Hauptgebäuden wird das Spektrum der zulässigen Materialien erweitert, und zwar um Putzfassaden in den nach RAL-Farben definierten Tönen „rot“ und „hell-erdfarben“ sowie um Holzfachwerk mit ausgemauerten oder verputzten Gefachen in den o.g. oder in weißen Farbtönen. Im Übrigen sind wie gehabt Ziegelmauerwerk im Farbton „rot“ sowie Holzverschalungen in den bereits festgelegten Farbtönen „braun/ natur“, „grau“, „graublau“ und „grün“ zulässig.
- Einfriedungen in einer Höhe bis 1,30 m sind nur als Holzlattenzäune in natur oder den o.g. Farbtönen sowie als rote oder hell-ockerne Natur-, Ziegel- und Betonsteinmauern zulässig. Die Höhenbegrenzung gilt mit Blick auf die Abschirmung zur vorhandenen Bebauung nicht für die Grundstücksgrenzen am Steinhorstweg sowie für Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen.
- Die sonstigen verfahrensrechtlichen Bestimmungen der Ursprungssatzung bleiben unberührt bzw. werden formell an den Stand der Bebauungsplanänderung angepasst.

Die neu gefassten Regelungen begründen einen nunmehr weiter gefassten, aber eindeutig bestimmten Rahmen für die Baugestaltung in dem Wohngebiet. Die seitens der Entwicklungsgesellschaft GEG angestrebte einheitliche Gestaltung im Fachwerkstil und die Offenheit des öffentlichen Raumes (z.B. Verzicht auf Einfriedungen) können im Rahmen der Bestimmungen realisiert werden. Im Interesse einer langfristigen Flexibilität werden diese Details jedoch nicht öffentlich-rechtlich festgeschrieben. Ihre rechtliche Verbindlichkeit ist durch den Erschließungsträger im Zuge der Kaufverträge privat-rechtlich abzusichern.

3.2 Erschließung und Verkehr

Die grundsätzlichen Überlegungen zur äußeren und inneren Erschließung des Plangebietes werden beibehalten (siehe Kapitel 2.2). Allerdings wird die zentrale Erschließungsstraße im Interesse eines großzügigen Raumeindrucks in gestaffelten Breite mit einem Minimum von nunmehr 9,0 m als **Straßenverkehrsfläche** festgesetzt. Nach der Vorabstimmung mit dem Fachbereich Tiefbau der Stadt Neustadt a.Rbge. ist der Ausbau einer 5,25 m breiten, in ihrem Verlauf leicht verschwenkten Verkehrsmischfläche mit einseitiger Gosse und beidseitigen Banketten sowie im Übrigen begrünten Seitenräumen vorgesehen (siehe Anlage). Hier sind auch die in nach textlichen Festsetzungen zu Natur und Landschaft erforderlichen Baumpflanzungen vorzunehmen. Dabei können die einschlägigen Erfordernisse der Leitungsträger bzgl. etwaiger Schutzabstände und -vorkehrungen im Rahmen einer funktional abgestimmten Ausführungsplanung und unter Beachtung der bereits verlegten Leitungen berücksichtigt werden.

Teil der o.g. Straßenverkehrsfläche sind auch zwei Stichwege, die zur Erschließung hinterliegender Grundstücke dienen und die als Wohnhof für die Anlieger hergerichtet werden können, sowie ein Wendehammer im Durchmesser von 18,0 m. Die Fläche für Versorgungsanlagen (Trafo-Station) an der genannten Wendefläche im südlichen Teil des Plangebietes wird aus dem Ursprungskonzept übernommen.

Daneben werden mehrere **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** festgesetzt, und zwar im Einzelnen:

• **„Erschließung“**: Diese Verkehrsflächen werden, z.T. mit veränderten Breiten, aus der Ursprungsfassung der Planung übernommen, wobei die vormals als Wege für die Landwirtschaft definierte Parzelle einbezogen wird. Sie dienen ebenfalls der Erschließung der anliegenden Baugrundstücke und sichern die Erreichbarkeit von Außenbereichsgrundstücken. Sie stellen zudem mögliche Anbindungen für etwaige künftige Erweiterungen des Plangebietes dar und werden deswegen mit Blick auf ihre mögliche Verkehrsfunktion in einer Breite von 5,00 m festgesetzt.

• **„Fußweg“**: Im Südwesten des Plangebietes wird – ergänzend zur ursprünglichen Planfassung – ein 2,0 m breiter Fußweg festgesetzt, der die Verbindung an einen bestehenden Weg im Außenbereich und über diesen an die Straße Rötzberg sowie damit zum Ortskern Schneerens herstellt.

• **„Parkplatz“**: Diese Fläche im Norden des Plangebietes wird neu festgesetzt. Im Sinne der in Kapitel 2 dargestellten Zielsetzungen soll hier ein Freiraum zur Unterbringung öffentlicher Stellplätze geschaffen werden, der durch seine Gestaltung zugleich geeignet ist als Aufenthaltsfläche.

Im Übrigen ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist im Wesentlichen auf den privaten Baugrundstücken vorgesehen. Soweit erforderlich kann darüber hinaus in den Seitenräumen der Fahrbahn geparkt werden.

Zur Sicherung der Abfallentsorgung sind an den Einmündungen der Stich- und Erschließungswege Aufstellflächen für die Hinterlieger herzurichten, die an den Entsorgungstagen zur Lagerung der Müllsäcke und sonstigen Abfalls genutzt werden. Auf dieses Erfordernis wird wie in der Ursprungsfassung des Planes mit symbolischen Darstellungen sowie mit einer textlichen Erläuterung hingewiesen.

Schließlich wird entlang der Grundstücksgrenzen am Steinhorstweg ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um sicherzustellen, dass die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet „von innen“ erfolgt.

3.3 Grünflächen und Pflanzbindungen

Die Festsetzungen des Ursprungsplanes bzgl. der öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung **„Kinderspielplatz“** mitsamt den Anpflanzvorschriften und der Erhaltungsbindung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB bleiben unverändert. Der festgesetzte Spielplatz entspricht den Anforderungen des Nds. Spielplatzgesetzes und deckt zusammen mit zwei weiteren öffentlichen Kinderspielplätzen im Nordosten von Schneeren den Spielflächenbedarf für den gesamten Versorgungsbereich.

Da auch das gesamte Konzept der Oberflächenentwässerung übernommen wird (siehe auch Kapitel 3.4), konnte auf die Einbeziehung der öffentlichen Grünfläche zur **„Regenrückhaltung“** in das Plangebiet verzichtet werden.

Der Zielsetzung folgend, die öffentliche Räume im Plangebiet großzügiger zu gestalten (siehe Kapitel 2), werden zwei weitere öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung **„Siedlungsgrün“** in den Plan aufgenommen.

- Dabei handelt es sich zum einen um eine Fläche am Zufahrtbereich der Siedlung vom Steinhorstweg aus. Es ist das ausdrückliche Ziel der Neuplanung, diesen Bereich im Sinne der Offenheit der Siedlung aufzuwerten und als Gegenüber der dort befindlichen Heimeinrichtungen großzügig zu gestalten.
- Zum anderen befindet sich in der Mitte der Siedlung eine kreuzungsähnliche Platzsituation. Hier soll in räumlicher Entsprechung zu dem Kinderspielplatz eine vielseitig nutzbare Freifläche als Siedlungsmittelpunkt angelegt werden. Im Rahmen der geplanten Grüngestaltung dieses „Dorfplatzes“ ist u.a. der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB standortbezogen festgesetzte großkronige Laubbaum anzupflanzen.

Im Übrigen wird an den Zielsetzungen und Festsetzungen zur Gestaltung und Begrünung der Verkehrsflächen und der privaten Grundstücke grundsätzlich festgehalten. Soweit sinnvoll oder erforderlich werden diese jedoch geringfügig modifiziert; im Einzelnen:

- Zur Sicherung eines gestalterisch wie ökologisch wirksamen Minimums an Siedlungsgrün werden die Anpflanzungen im Baugebiet in Abhängigkeit von den Grundstücksgrößen festgesetzt, und zwar mit der Anpflanzung und dauerhaften Unterhaltung von mindestens einem mittel- bis großkronigen, im Naturraum heimischen Laubbaum oder eines hochstämmigen Obstbaumes je angefangene 600 qm Grundstücksfläche.
- Die Festsetzung zur Ortsrandeingrünung auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ausgewiesenen Flächen wird ebenso wie die Regelungen zur Grüngestaltung des Kinder-spielplatzes unverändert übernommen.
- Für die Begrünung des öffentlichen Raumes sind neben dem zeichnerisch festgesetzten großkronigen Laubbaum im Bereich des „Dorfplatzes“ mindestens zehn weitere mittel- bis großkronige, im Naturraum heimische Laubbäume oder zehn hochstämmige Obst-bäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte können im Zuge der Ausbau- und Grünflächenplanung flexibel in den Straßen- und Grünflächen festgelegt werden.

Nähere landschaftspflegerische Einzelheiten wie Gehölzarten, Pflanzqualitäten etc. sind in den einschlägigen Festsetzungen sowie in den Hinweisen genannt.

3.4 Sonstige städtebauliche und umweltbezogene Regelungen

Die sonstigen Festsetzungen des Ursprungsplanes und Erläuterungen zur Planung, namentlich die Abwägung zum Immissionsschutz sind von der vorliegenden Planänderung nicht berührt: Der Planung stehen – wie in der Beteiligung zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes seitens der Träger landwirtschaftlicher Belange bekräftigt wurde – keine Vorbehalte bzgl. etwaiger Geruchsmissionen durch landwirtschaftliche Nutzungen entgegen.

Der erforderliche Eingriffsausgleich nach der zur Ursprungsplanung vorliegenden naturschutzfachlichen Bilanzierung wird vereinbarungsgemäß durchgeführt. Zudem wird hier ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dem vorliegenden Bauleitplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt. Im beschleunigten Verfahren kann auf eine erneute Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden und etwaige neue Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Ver- und Entsorgung

Grundsätzlich sind Ver- und Entsorgung auf der Basis der Ursprungsplanung gesichert. Gleichwohl werden hier aufgrund der Anregungen verschiedener Leitungs- und Versorgungsträger zum Planentwurf die wichtigsten Belange noch einmal angeführt:

- Für die **Versorgung** mit Strom und Wasser sind die Stadtwerke Neustadt a. Rbge. GmbH bzw. der Wasserverband Garbsen-Neustadt zuständig, die Gasversorgung wird von der Westfalica GmbH in Bad Oeyenhausen durchgeführt und für den Anschluss an die Telekommunikation ist die Deutsche Telekom AG zuständig. Die Versorgungsleitungen befinden sich ausreichend dimensioniert im Steinhorstweg, die Anschlussleitungen in das Plangebiet können problemlos hergestellt werden. Für die Elt-Versorgung ist eine zusätzliche Trafo-Station im Plangebiet erforderlich (siehe Kapitel 3.2).
- Hinsichtlich der **Löschwasserversorgung** hat die Stadt Neustadt a. Rbge. den Grundschutz zu gewährleisten. Die erforderliche Löschwassermenge nach Arbeitsblatt W 405 beträgt in Wohngebieten 800 l/min und kann hier nach den erneut bekräftigten Angaben des Wasserverbandes Neustadt-Garbsen aus dem Trinkwassernetz bezogen werden.
- Die **Oberflächenentwässerung** ist entsprechend der Konzeption zur Ursprungsplanung durch die im Bebauungsplan festgesetzte und zwischenzeitlich hergerichtete Anlage eines Rückhaltebeckens auf dem Flurstück 139/10 gesichert. Da sich die bauliche Ausnutzung der Grundstücke im Plangebiet mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung reduziert, ist die Einholung der wasserrechtlichen Erlaubnis bzw. ihre Anpassung problemlos möglich.
- Bzgl. der **Abfallentsorgung** ist im Bebauungsplan – auch in seiner geänderten Fassung – vorgesehen, an den Einmündungen der Stich- und Erschließungswege Bereitstellungsf lächen für Abfall- und Wertstoffe sowie Sperrmüll einzurichten. Die technischen Erfordernisse der Müllabfuhr (Fahrzeuggröße und -gewicht) können auf der Grundlage der Bebauungsplanfestsetzungen im Zuge des Straßenausbaus beachtet werden (siehe Kapitel 3.2).

Generell gilt, dass die Erschließungsbaumaßnahmen rechtzeitig vor Baubeginn mit den Trägern der Ver- und Entsorgungsanlagen abzustimmen sind und dass insbesondere bei den geplanten Baumpflanzungen die einschlägigen Hinweise zur Leitungssicherung zu beachten sind (z.B. GW 125). Die Kosten für diese Leitungssicherung sind vom Verursacher zu tragen.

4.2 Städtebau-rechtliche Aspekte

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden die städtebaulichen und baugestalterischen Bestimmungen des Ursprungsplanes im Interesse einer größeren Flexibilität und mit der Zielsetzung, neue Nachfrager im Bereich des gehobenen Einfamilienhausbaus zu erreichen, gelockert. An den grundlegenden Zielen der Planung und der städtebaulichen Struktur des Plangebietes wird festgehalten. Allerdings werden insbesondere die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen großzügiger gestaltet.

Nennenswerte Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung und Infrastrukturnachfrage sowie auf sonstige öffentliche Belange sind nicht zu erwarten. Auch sonstige fachplanerischen Hinweise, z.B. diejenigen auf das abfallrechtliche Erfordernis von Aufstellplätzen für die Abfallbehälter der Hinterlieger und auf die denkmalrechtliche Anzeigepflicht, gelten unverändert fort. Auch private Belange sind nicht von der Planänderung berührt. Nachbarschützende Vorschriften, z.B. Grenzabstände gemäß NBauO, werden eingehalten.

4.2 Bodenordnung und Finanzierung

Die Grundflächen im Plangebiet befinden sich – abgesehen von den bereits verkauften Bauplätzen – im Eigentum der Grundstücksentwicklungsgesellschaft Neustadt mbH (GEG). Die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen werden nach Abschluss der Erschließungsbauarbeiten an die Stadt Neustadt a. Rbge. übertragen. Die GEG übernimmt auch künftig die Vermarktung der Flächen. Insofern sind keine bodenrechtlichen Maßnahmen zur Umsetzung der Planabsichten erforderlich.

Der wesentliche Teil der Planungs- und Erschließungskosten ist bereits im Zuge der Ursprungsplanung bzw. der ursprünglichen Herrichtung des Gebietes entstanden, so auch die Kosten für die Herrichtung des Rückhaltebeckens zur Entsorgung des Niederschlagswassers sowie für die Durchführung der naturschutzfachlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes. Diese Kosten trägt die GEG ebenso wie die neuerlichen Kosten für die Überplanung und Änderung der Erschließung des Baugebietes. Der Stadt Neustadt a. Rbge. entstehen mithin keine zusätzlichen Kosten.

Sollte sich im Zuge der weiteren Ausbauplanungen herausstellen, dass für die jetzt flächenmäßig erweiterten öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ein erhöhter Unterhaltungsaufwand erforderlich wird, kann dieser durch einen Ablösevertrag mit dem Erschließungsträger abgegolten werden. Im Übrigen wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Pflege von Straßenseitenräumen in den ländlichen Ortsteilen nicht von der Stadt Neustadt a. Rbge. getragen, sondern von den jeweiligen Anliegern übernommen wird.

4.3 Flächenübersicht

Wie in Kapitel 1.2 dargelegt, umfasst die vorliegende Planänderung den gesamten Geltungsbereich der Ursprungsplanung, allerdings mit Ausnahme der Grünfläche für die Regenrückhaltung im Nordosten. Gleichwohl ergeben sich mit der Neuplanung auch Veränderungen der Zuschnitte öffentlicher und privater Flächen. Im Einzelnen wie folgt:

Allgemeine Wohngebiete WA,				
	inkl. 974 qm Pflanzstreifen		18.440 qm	79,2 %
Verkehrs- und Versorgungsflächen				
	Straßenverkehrsfläche	2.409 qm	„Fuß-/Radweg“	87 qm
	„Erschließungswege“	969 qm	„Stellplätze“	262 qm
	Fläche für Versorgungsanlagen			51 qm
	in der Summe		3.778 qm	16,2 %
Öffentliche Grünflächen				
	„Kinderspielplatz“, inkl. 253 qm Gehölzbestand		587 qm	
	„Siedlungsfreiflächen“		478 qm	
	in der Summe		1.065 qm	4,6 %
Größe des räumlichen Geltungsbereiches:			23.283 qm	

5 Verfahren und Abwägung

Da es sich bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB handelt, konnte auf eine frühzeitige Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange verzichtet werden. Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB durch Aushang der Planunterlagen in der Zeit vom 15.06. bis 22.06. 2009 vorab unterrichtet. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand auf Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Neustadt a. Rbge. vom 23.03.2009 in der Zeit vom 23.06. bis einschließlich 23.07.2009 statt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 11.06. 2009 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt.

Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung liegen nicht vor. Seitens der Träger öffentlicher Belange wurden im Wesentlichen einige Hinweise zu Belangen der Ver- und Entsorgung vorgetragen. Diese wurden in die vorliegende Begründung aufgenommen und können im Rahmen der Planrealisierung berücksichtigt werden. Im Einzelnen handelt es sich um die Anregungen der 'aha' Abfallwirtschaft Region Hannover, der Region Hannover und des Wasserverbandes Garbsen-Neustadt. Weitere abwägungsrelevante Anregungen wurden nicht vorgetragen.

Verfahrensvermerke

Die vorliegende Begründung zu der 1. beschleunigten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 309 „Steinhorstweg“, Stadtteil Schneeren, wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 12.11.2009 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des o.g. Bauleitplanes vom 23.06. bis einschließlich 23.07.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stadt Neustadt a. Rbge.

Neustadt a. Rbge., den 2. Dez. 2009

(Siegel)

gez. U. Sternbeck

.....
Der Bürgermeister

Die vorliegende Begründung zum Entwurf der o.g. Bebauungsplanänderung wurde im Auftrag der Stadt Neustadt a. Rbge. gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ausgearbeitet.

plan:b (Georg Böttner)

Hannover, den 24.11.2009

gez. Georg Böttner

.....
Der Planverfasser

Anlage 2: Städtebauliches Konzept



Unmaßstäbliche Verkleinerung

Anlage 3: Gebietsbeschreibung

„Fachwerkhof im Naturpark Steinhuder Meer“

Erläuterungen der GEG Neustadt GmbH zum Konzept

Grundlage des Gebietes ist die Herstellung eines Hofensembles mit Fachwerk- oder Backsteinhäusern nach historischem Vorbild. In ansprechenden, von Obstbäumen und grünen Hecken geprägten großzügigen Grünanlagen, wird hochwertiges Wohnen stattfinden. Die Straßen und Wege werden aus Feldsteinpflaster und wassergebundenen Oberflächen hergestellt. Ein Dorfplatz mit einer Linde soll zentraler Treffpunkt werden. Die Fachwerkhäuser werden vom renommierten Hersteller angeboten, die eine hochwertige werthaltige Bauweise beherrschen. Die Häuser bieten großen Komfort bei zeitgemäßer energiesparender Bauweise. Die Grenzen der einzelnen Grundstücke sollen weitgehend durch offene grüne Hecken gekennzeichnet sein. Der vorgesehene Charakter der Wohnanlage dient auch der Förderung eines Gemeinschaftsgefühls, so dass die einzelnen Bauherren sich nicht nur ihrer eigenen Fläche verpflichtet fühlen, sondern auch dem Ensemble. Die Wirkung eines solchen Hofgefüges wird durch ein besonderes schmiedeeisernes Eingangstor unterstrichen. Dieses ist in eine Zauneinlage eingebunden, die das Gelände im Norden umfasst, jedoch ohne es abzugrenzen, da der Fachwerkhof nicht nur optisch eine direkte Anbindung an das Dorfgefüge Schneeren erfahren soll. Das Projekt umfasst 18 großzügige Grundstücke.