

Begründung
zur 1. vereinfachte Änderung
des Bebauungsplans
Nr. 403 „Tannenbruchsfeld“
der Stadt Neustadt a. Rbge.
- beglaubigte Abschrift -

Ausgearbeitet
Hannover, im November 2005

Susanne Vogel ■
■ Dipl.-Ing. Architektin
■ Bauleitplanung

Konkordiastr.14 A
30449 Hannover
Tel.: 0511-21 34 98 80
Fax: 0511-45 34 40

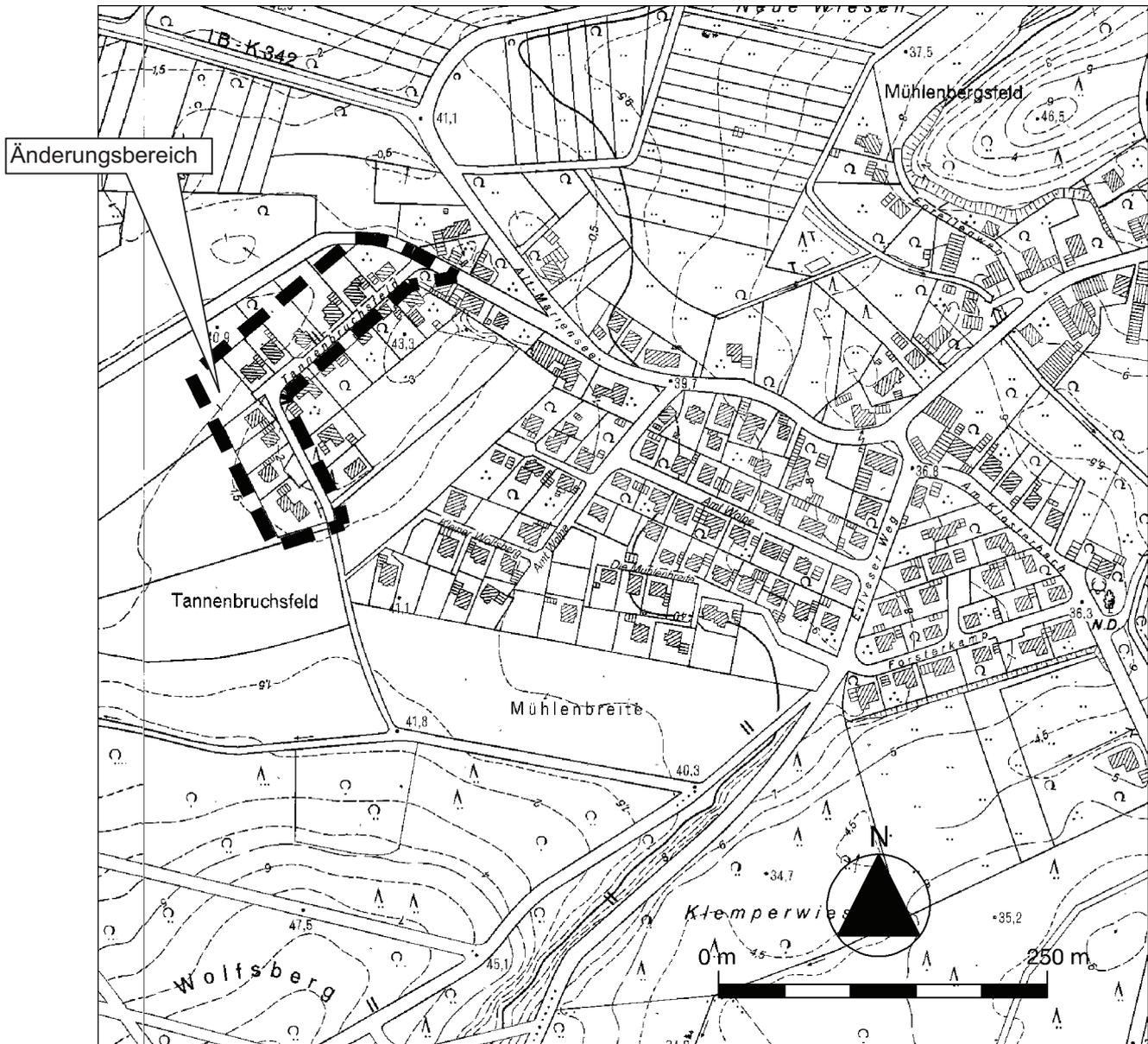
mail: info@geffers-planung.de

in Zusammenarbeit mit

Diplom-Volkswirt
Eike Geffers
Beratender Volkswirt
für kommunale und
staatliche Planung

Einleitung

Der Bebauungsplan Nr. 403 „Tannenbruchsfeld“ ist am 29.08.1985 in Kraft getreten. Der räumliche Geltungsbereich umfasst Flächen am Westrand der Ortslage von Mariensee auf der Nord- und Westseite der Straße „Tannenbruchsfeld“ (vgl. den folgenden Kartenausschnitt).



Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte
■■■■■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des
Bebauungsplans Nr. 403 „Tannenbruchsfeld“

Allgemeines Ziel des Bebauungsplans Nr. 403 „Tannenbruchsfeld“ ist ein Wohngebiet am Rand der Ortslage von Mariensee. Der räumliche Geltungsbereich ist dazu als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt (vgl. den Planausschnitt auf Seite 7).

Mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 403 „Tannenbruchsfeld“ wird auf einer bisher unbebauten Fläche im Plangebiet die Anordnung der überbaubaren Grundstücksfläche geändert. Außerdem wird eine Zuwegung zu den Flächen westlich des Plangebiets gesichert. Diese Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Mit der Änderung kann die geplante Ortserweiterung künftig über die vorhandene Straße „Tannenbruchsfeld“ erschlossen werden.

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Der Änderungsbereich umfasst den im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 403 „Tannenbruchsfeld“ liegenden Teil des Flurstücks 304/15.

2. Änderung des „Allgemeines Wohngebiets“

Anlass der Planung ist der Wunsch des Eigentümers des Flurstücks 304/15 den Bebauungsplan so zu ändern, dass von der Straße „Tannenbruchsfeld“ eine Zufahrt zu den östlich angrenzenden Ackerflächen entsteht und auf der verbleibenden Fläche die Errichtung von zwei Wohnhäusern möglich wird.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. sind die Flächen westlich des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 403 als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Zur Erschließung dieser Ortserweiterung ist die Verlängerung der Straße „Tannenbruchsfeld“ zweckmäßig.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte „Wohnbaufläche“ könnte auch über das städtische Flurstück 342/3 erschlossen werden. Dazu wäre jedoch der Ausbau des jetzigen Feldwirtschaftsweg erforderlich, der parallel zur Straße „Tannenbruchsfeld“ verläuft. Das hätte hohe Kosten für den Ausbau des Feldwirtschaftsweg zur Folge. Demgegenüber muss bei einer Erschließung über die Straße „Tannenbruchsfeld“ nur noch der rd. 35 m lange Straßenabschnitt im Änderungsbereich ausgebaut werden.

Auch eine Erschließung über das am Südrand des Bebauungsplans Nr. 403 gelegene Flurstück 316/10 ist unzulässig, da hier der Verkehr auf langen Wegen bis zum Ende des bestehenden Baugebiets geführt würde. Außerdem ist die vorhandene Straße im südlichen Abschnitt nur 5,5 m breit ist.

Auf der Nordseite des Flurstücks 316/2 wird deshalb ein 6,5 m breiter Streifen, der bislang als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt ist, als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

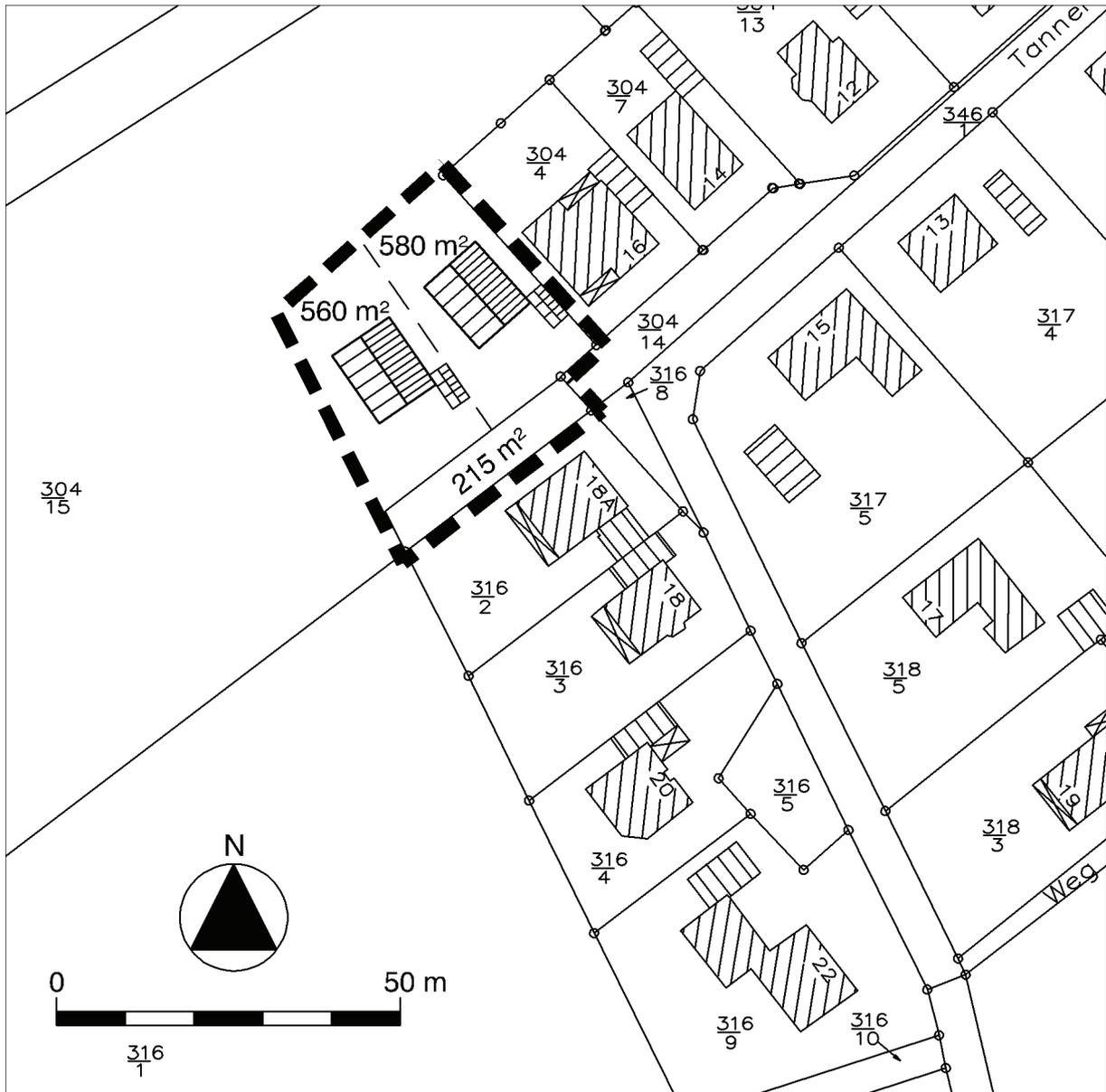
3. Änderung der Baugrenze

Die überbaubare Fläche wird so geändert, dass auf dem im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 403 „Tannenbruchsfeld“ liegenden Teil des Flurstücks 304/15 die Errichtung von zwei Wohnhäusern in Nord-Süd-Ausrichtung möglich wird (vgl. den Bebauungsvorschlag auf Seite 4).

4. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise werden aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung kann bei der Änderung des Bebauungsplans auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl verzichtet werden: Für den ursprünglichen Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977. Nach der BauNVO 1977 wird die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen ermittelt. Außerdem sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. Nach der heute gültigen (BauNVO) wird die zulässige Geschossfläche nur noch in den Vollgeschossen ermittelt wird. Bei der Festsetzung von maximal einem Vollgeschoss entspricht daher die zulässige Grundfläche der zulässigen Geschossfläche.



1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 403 „Tannenbruchsfeld“,
Bebauungsvorschlag und Parzellierung

5. Abwägung

Die Änderung fördert die privaten und öffentlichen Belange, die bereits der Bebauungsplan fördert: Deckung des Wohnbedarfs in der Ortschaft Mariensee und Förderung des Interesses an einer erhöhten Nutzbarkeit der Flächen im Änderungsbereich.

Durch die 1. vereinfachte Änderung wird eine wirtschaftliche Erschließung der geplanten Ortserweiterung am Westrand von Mariensee vorbereitet. Der Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche ist erst bei der Erschließung der westlich angrenzenden Wohnbaufläche vorgesehen.

Außerdem werden die Bebauungsmöglichkeiten auf dem verbleibenden Baugrundstück verbessert. Das dient dem Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Durch die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der vorhandenen Bebauung wird ein Vorrücken der Bebauung in die freie Landschaft vermieden.

Ein geordnete Erschließung des Änderungsbereichs ist durch die vorhandenen Anlagen zur Ver- und Entsorgung sowie durch die vorhandene Straße „Tannenbruchsfeld“ gewährleistet.

Die Region Hannover hat im Beteiligungsverfahren aufgrund der hohen Grundwasserstände im Plangebiet darauf hingewiesen, dass wasserrechtliche Erlaubnisse für eine ständige Grundwasserhaltung nicht in Aussicht gestellt werden können. Teile baulicher Anlagen, die mit ihrer Gründung im Schwankungsbereich des Grundwassers zu liegen kommen (z.B. Keller), sind daher in wasserdichter Bauweise zu errichten.

Durch die Änderung des Bebauungsplans erhöht sich der Spielplatzbedarf im Plangebiet nicht.

Durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Neustadt a. Rbge. keine Kosten.

Eingriffsregelung

Für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans kommt § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB zur Anwendung: Danach ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Durch die 1. Änderung wird zwar eine andere Anordnung der Gebäude als im ursprünglichen Bebauungsplans ermöglicht. Die zulässige Bodenversiegelung, die für die Beurteilung des Eingriffs maßgeblich ist, wird durch die 1. vereinfachte Änderung aber nicht erhöht.

Aufgrund der Anwendung unterschiedlicher Fassungen der Baunutzungsverordnung für den ursprünglichen Bebauungsplan und für die 1. vereinfachte Änderung wird die zulässige Bodenversiegelung im Plangebiet sogar reduziert:

Nach der BauNVO 1977, die für den Bebauungsplan Nr. 403 „Tannenbruchsfeld“ gilt, werden die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne von § 14 nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet. Für den Änderungsbereich gilt die BauNVO 1990: Gem. § 19 Abs. 4 der BauNVO müssen Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen etc. bei der Ermittlung der zulässigen Versiegelung angerechnet werden. Künftig ist also nur noch eine maximale Versiegelung von 0,45 zulässig.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Orts- und Landschaftsbildes entsteht daher durch die 1. vereinfachte Änderung nicht.

Private Belange

Mit der 1. vereinfachten Änderung wird am Nordrand des Wohngrundstücks „Tannenbruchsfeld 18A“ (Flurstück 316/2) eine neue Straße geplant, die der Erschließung der westlich angrenzenden, im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen dienen soll. Bislang ist diese Fläche vollständig als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

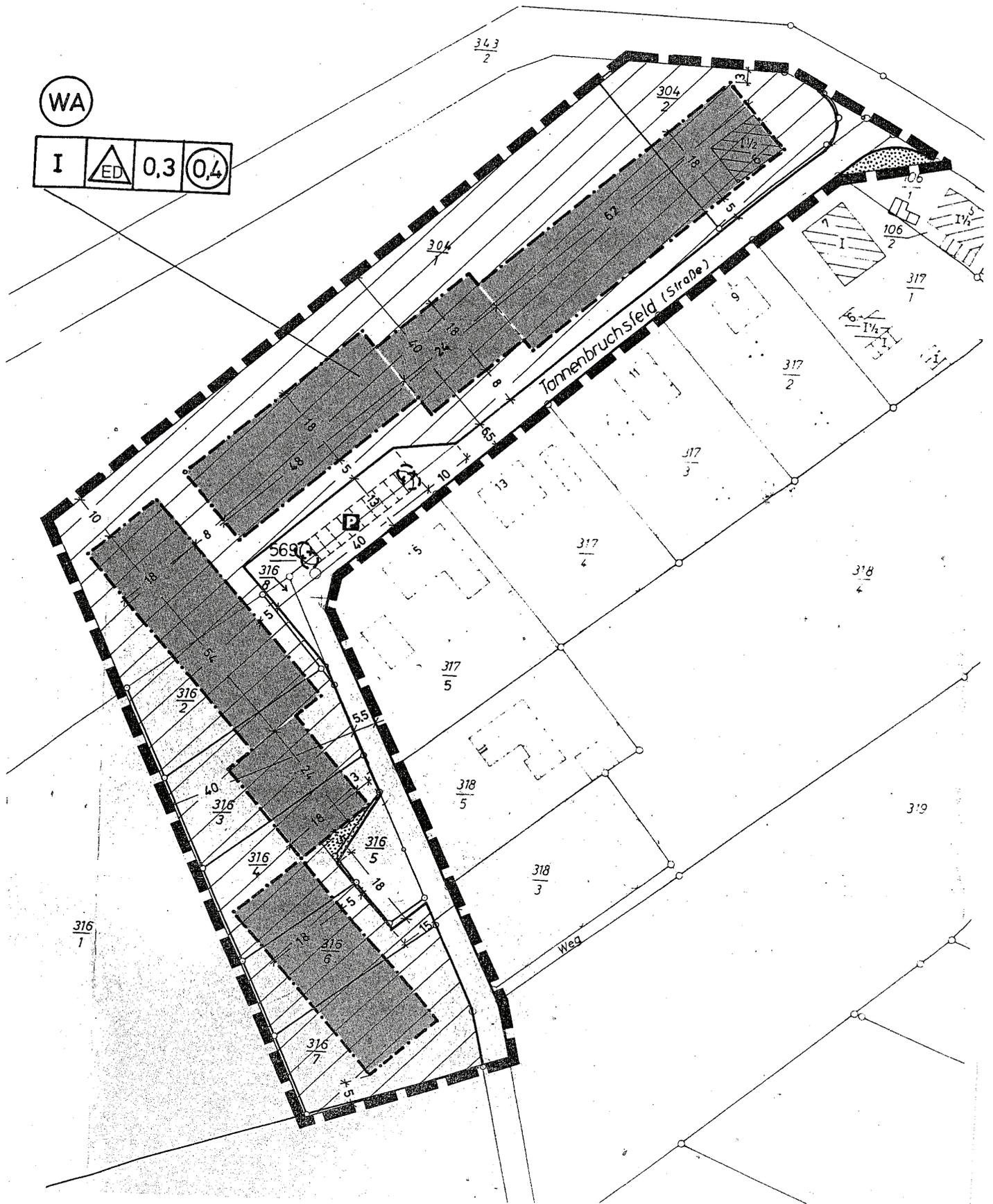
Das führt gegenüber der jetzigen Situation zu einer deutlichen Steigerung des Verkehrsaufkommens, gegen die sich der betroffene Grundstückseigentümer im Rahmen der öffentlichen Auslegung gewandt hat:

Die geplante Wohnbaufläche am Westrand von Mariensee umfasst rd. 2 ha. Bei einer Fläche dieser Größe ist bei der in Mariensee üblichen Bebauungsdichte mit rd. 20 freistehenden Einfamilienhäusern zu rechnen. Derzeit werden etwa 10 Einfamilienhäuser an der Straße „Tannenbruchsfeld“ über den Straßenabschnitt vor dem Haus von Herrn Glasnek erschlossen.

Geht man davon aus, dass die Erschließung der geplanten Baugrundstücke einzig über den Straßenanschluss im Änderungsbereich erfolgen soll, kann mit folgender Belastung gerechnet werden: Für die zu erwartenden 20 zusätzlichen Wohneinheiten werden 3,5 Einwohner je Wohneinheit und 0,8 Kfz/Tag je Einwohner und Richtung angenommen. Das ergibt rd. 110 zusätzliche Fahrten am Nordwestrand des Wohngrundstücks vorbei.

Die durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen entstehenden Lärmbelastung führt jedoch nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen: Für die Beurteilung der Immissionen einer neuen Straße ist die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) heranzuziehen. Nach den Berechnungen der Planbearbeiterin werden durch den zusätzlichen Verkehr an der Nordwestseite des Grundstücks „Tannbruchsfeld 18A“ die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein WA von 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts deutlich (um mehr als 10 dB(A)) unterschritten. Aufgrund der Ausrichtung des Grundstücks und der Lage des neuen Straßenabschnitts an der Nordwestseite, besteht bei Bedarf ohne weiteres die Möglichkeit eine Abschirmung der Gartenseite des Grundstücks zur Straße zu schaffen.

Die Stadt hält daher an der Planung fest, mit der die Fläche für eine kurze und relativ kostengünstige Erschließung der westlich angrenzenden Freiflächen gesichert werden kann. Wie die Erschließung der westlich angrenzenden Wohnbauflächen letztendlich erfolgen wird, wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für die westlich angrenzenden Flächen geklärt.



Stadt Neustadt a. Rbge., Bebauungsplan Nr. 403 „Tannenbruchsfeld“, Verkleinerung
(Fassung vor der 1. vereinfachten Änderung)

ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN:

Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG , § 16 BauNVO)



Geschößflächenzahl

0,3

Grundflächenzahl

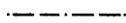
I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG , §§ 22 u. 23 BauNVO)

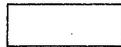


nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BBauG)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Parkfläche

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BBauG)



Öffentliche Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung der Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BBauG)



Bäume und Sträucher anzupflanzen u. zu erhalten

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BBauG)

Planzeichenerklärung zum Bebauungsplan Nr. 403 „Tannenbruchfeld“

Verfahrensvermerke

Die 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 403 „Tannenbruchsfeld“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Dipl.-Ing. Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im November 2005

gez. Vogel

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 04.05.2006 nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 403 „Tannenbruchsfeld“ als Satzung (§ 10 BauGB) und die Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 22. Mai 2006

Siegel

gez. Sternbeck

Der Bürgermeister

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung **der Begründung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 403 „Tannenbruchsfeld“** der Stadt Neustadt a. Rbge. mit der Urschrift wird beglaubigt.

Neustadt a. Rbge., den 29.06.2006

Der Bürgermeister

gez. i.A. Stephan

Siegel