

URSCHRIFT

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 703 „Hohes Ufer“, 2. Änderung

1. Lage und Größe des Geltungsbereiches der 2. Änderung

Das Plangebiet umfasst einen kleinen Teilbereich an der südöstlichen Ecke der Siedlung „Hohes Ufer“ im Stadtteil Helstorf der Stadt Neustadt a. Rbge. Helstorf liegt als einer der 10 Grundschulstandorte der Stadt Neustadt a. Rbge. ca. 15 km nordöstlich der Kernstadt. Die Siedlung „Hohes Ufer“ entstand ab 1965 als Soldatensiedlung nahe der Kaserne in Luttmersen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1.800 m².

2. Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet wird im gültigen Flächennutzungsplan als Wohngebiet dargestellt. Auch in der Neufassung des voraussichtlich 2001 rechtswirksam werdenden Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet als Wohngebiet dargestellt. Seit 1965 ist im Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 703 rechtskräftig, der fast die gesamte Siedlung „Hohes Ufer“ umfasst.

3. Bisherige Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 703 trifft für das Plangebiet folgende empfohlene Maßnahmen:

- nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Zuwegung für Reihenhauszeile Hohes Ufer Nrn. 34 – 40
- Fläche für die Errichtung von privaten Garagen
- Fläche für öffentliche Stellplätze
- Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen

4. Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich bereits zum Teil in privater Hand und die im öffentlichen Eigentum befindlichen Stellplatzflächen sollen im Zusammenhang mit dieser Planänderung privatisiert werden.

5. Entwicklungskonzept/Planungserfordernis

Die Flächen für private Garagen wurden nie der Bebauung mit Garagen zugeführt, denn im Gebiet „Hohes Ufer“ sind an anderen Orten genügend Garagen entstanden. Auch die öffentlichen Parkplätze wurden kaum genutzt, denn zum einen ist die Lage am Rande der Bebauung ungünstig, zum anderen gibt es ca. 100 m nördlich an der Alten Heerstraße noch einen besser gelegenen öffentlichen Parkplatz. Weiterhin gibt es im Verlauf der als Wohnstraße mit 6,0 m breiter Fahrbahn ausgeführten Straße Ho-

hes Ufer im Seitenbereich genügend Parkmöglichkeiten, die bevorzugt genutzt werden. Da die Flächen für ihre ursprünglich vorgesehene Nutzung nicht mehr benötigt werden, soll hier eine Nachverdichtung für Wohnnutzung durchgeführt werden. Eine zusätzliche Wohnzeile schafft benötigten Wohnraum, ohne weitere Flächen zu versiegeln. Dabei soll Wohnungsbau entstehen, der sich in die Umgebung einfügt. Der Bedarf am Grundschulstandort Helstorf und für die im Ortschaftsbereich gelegenen Dörfer sowie der Bedarf aus dem nördlichen Stadtgebiet und für den Bundeswehrstandort sollen hier abgedeckt werden.

6. Neue Festsetzungen

6.1 Art und Maß der Nutzung

Der gesamte Änderungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, in Anpassung an die benachbarten Festsetzungen. Die gemäß § 4 Absatz 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß textlicher Festsetzung ausgeschlossen, um ruhiges Wohnen zu sichern.

Entlang der vorhandenen Wohnzeile Hohes Ufer Nrn. 34 – 40 wird ein privates Wege-recht zur Erreichung von privaten Stellplätzen und Garagenflächen festgesetzt.

Wie bei den benachbarten Reihenhauszeilen wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal 2 begrenzt und die offene Bauweise vorgeschrieben. Die Grundflächenzahl wird an den benachbarten Festsetzungen orientiert, um die Einfügung der Neubebauung zu erreichen. Die Geschossflächenzahl wird im neuen Bebauungsplan von 0,7 auf 0,6 gegenüber der alten Planung geringfügig reduziert, um die Baudichte für die vorhandene Löschwasserversorgung nicht zu überschreiten. Auf der Fläche für Wohnen wird ein von Nord nach Süd verlaufendes Leitungsrecht zugunsten der Stadt Neustadt a. Rbge. festgesetzt, um den Zugang zum Schmutzwasserkanal zu sichern, der zur südlich des Plangebietes gelegenen Pumpstation führt. Die mit der Hauptnutzung zu bebauende Fläche liegt im Abstand von 3 Metern parallel zur Alten Heerstraße und nimmt damit die Stellung der vorhandenen Zeilen auf.

6.2 Gestaltung

Um die gestalterische Einfügung in die vorhandene bauliche Umgebung zu erreichen, werden gestalterische Vorgaben festgesetzt, die sich an der vorhandenen Bebauung orientieren. Diese wurde bereits 1965 durch eine Gestaltungssatzung festgelegt. Es wird vorgeschrieben, dass für die Außenwände nur rote bis rotbraune Ziegel verwendet werden dürfen (ÖBV 1).

Um die Höhenentwicklung an die Umgebung anzupassen, wird die Höhe des Erdgeschossfußbodens auf 0,7 m über der nächstgelegenen Verkehrsfläche begrenzt (ÖBV 2). Auch die Dächer orientieren sich an den vorhandenen Dächern; deshalb wird die Neigung auf 30 – 45° eingeschränkt (ÖBV 3).

Als Dachform wird für Hauptbaukörper das Satteldach vorgeschrieben (ÖBV 4). Aus dem gleichen Grund wird als Farbspektrum für die Dächer rot bis rotbraun festgelegt (ÖBV 5) und Metalleindeckungen sowie Wellplatten werden ausgeschlossen (ÖBV 5).

Wie schon bei den benachbarten Häuserzeilen wird festgesetzt, dass die Einfriedigung nicht höher als 1,0 m sein darf und an der öffentlichen Straße nicht als Maschendrahtzaun ausgeführt werden darf (ÖBV 6).

7. Verkehrserschließung/Stellplätze/Garagen

Die Anbindung der Zuwegung zu den Häusern Hohes Ufer Nrn. 34 bis 40 erfolgt von der Straße „Hohes Ufer“. Die Neubauten sollen von der Alten Heerstraße angefahren werden. Die privaten Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken nachzuweisen. Öffentliche Stellplätze sind im Verlauf der Straße Hohes Ufer ausreichend vorhanden.

8. Naturhaushalt/Kompensation

Derzeit sind durch die Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Wege bereits ca. 1.120 m² versiegelt. Durch die Festsetzung der GRZ mit 0,4 können inklusive Stellplätze, Nebenanlagen etc. nur ca. 1.080 m² versiegelt werden. Es ist zu erwarten, dass durch die Entsiegelung des Parkplatzes in Zukunft wesentlich weniger Fläche versiegelt sein wird, als derzeit versiegelt ist. Zusätzlich wird zur Verbesserung des Mikroklimas festgesetzt, dass je zwei privaten Stellplätzen oder Garagen ein Baum zu pflanzen ist. Damit wird der gesetzlichen Vorgabe wesentlich mehr als Genüge getan, zumal die Planung in einem bereits beplanten Bereich erfolgt.

9. Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Versorgungsanschlüsse sind im Gebiet bereits vorhanden. Das Plangebiet liegt im Versorgungsbereich der

- Stadtwerke Neustadt a. Rbge. für Elektrizität und Gas
- Wasserbeschaffungsverband Garbsen/Neustadt a. Rbge. für Wasser.

Das Plangebiet liegt im Entsorgungsbereich des

- Abwasserbehandlungsbetriebes Neustadt a. Rbge. für Schmutz- und Regenwasser
- Abfallentsorgungsgesellschaft mbH des Landkreises Hannover für Hausmüll.

In den Straßen „Hohes Ufer“ und „Alte Heerstraße“ liegen Elektroleitungen, Gasleitung und auch Schmutz- und Regenwasserkanäle. Die Abfallentsorgung des Siedlungsgebietes ist gesichert. Sondermüll ist an den bekannten Sammelstellen abzugeben.

10. Flächenbilanz/Spielflächennachweis

10.1 Flächenbilanz

a) Allgemeines Wohngebiet 1.800 m²

darin:

aa) Zuwegung für Hohes Ufer 34 – 40:	144 m ²
ab) Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen:	468 m ²
ac) Flächen für Wohnungsbau neu:	1.188 m ²

10.2 Spielflächennachweis

Aus dem Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 703 ergibt sich bei einer GRZ von 0,7 eine Geschossfläche von höchstens 832 m².

Daraus folgt ein Spielflächenbedarf von $832 \times 0,03 = 25 \text{ m}^2$.

Im Gebiet „Hohes Ufer“, also dem Geltungsbereich der Bebauungspläne 703 und 707 (Hohes Ufer – Nord), liegen zwei festgesetzte Spielplätze: Einer am Gneisenauweg mit einer Größe von 235 m² in einer Entfernung von ca. 150 m zum Plangebiet und ein weiterer im Bereich „Hohes Ufer-Nord“ mit einer Größe von 520 m² und einer Entfernung von ca. 310 m Fußweg zum Plangebiet.

Aus den Plangebieten 703 und 707 ergeben sich die Bedarfe wie folgt:

703: WA ₁ (0,4)	:	8.390m ² x 0,4	=	3.356 m ² GF
WA ₂ (0,7)	:	16.760 m ² x 0,7	=	11.732 m ² GF
Summe 703	:			15.088 m ² GF

707: WA (0,4)	:	12.760 m ² x 0,4	=	5.104 m ² GF
---------------	---	-----------------------------	---	-------------------------

703, 2. Ä: WA (0,7)	:			832 m ² GF
---------------------	---	--	--	-----------------------

Summe „Hohes Ufer“ gesamt: 21.024 m² Geschossfläche.

Daraus folgt ein Mindestbedarf von

$21.024 \times 0,03 = 631 \text{ m}^2$ Spielfläche.

Im Gebiet „Hohes Ufer“ existieren aber bereits ca. 755 m² Spielfläche. Somit ist der Bedarf trotz der zusätzlichen Wohnfläche aus dem Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 703 mehr als gedeckt.

11. Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich, da die Flächen bereits durch einen Bau-träger vertraglich abgesichert werden konnten.

12. Altlasten

Für das Vorhandensein von Altlasten gibt es weder Hinweise noch Anhaltspunkte.

13. Kosten

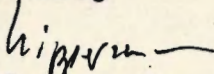
Abgesehen von dem verwaltungsinternen Planungsaufwand entstehen der Stadt Neu-stadt a. Rbge. keine Kosten.

Ausgearbeitet:

Neustadt a. Rbge., den 08.05.2001

Team Stadtplanung

Im Auftrag


(Wippermann)

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am **26.06.2001** als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 703 „Hohes Ufer“, 2. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Helstorf, vom 13.07.2001 bis einschließlich 13.08.2001 öffentlich ausgelegt.

Neustadt a. Rbge., den 23.08.2001

STADT NEUSTADT A. RBGE.

Bürgermeister



Stadtdirektor

wp0401beg

2. z. d. A.