

Begründung zum

Bebauungsplan

Nr. : 159 C 2

”Eichenbleek”

Stadt Neustadt / Rgbe.

(Stand: 26.05.2000)

**ATELIER SCHRECKENBERG-PARTNER
STADTPLANER LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
BREMEN-BERLIN-ROSTOCK-WARSCHAU**



Impressum

AUFTRAGGEBER

Interhomes Niedersachsen GmbH
Gutenbergstraße 3 A
30966 Hemmingen

AUFTRAGNEHMER

Atelier Schreckenber · Partner
Stadtplaner und Landschaftsarchitekten
Bremen · Berlin · Rostock

Contrescarpe 8b 28203 Bremen
Tel. : 0421/369120
Fax. : 0421/3691260

PROJEKTBEARBEITUNG

PROJEKTLEITUNG

Andreas Warming
Thomas Neumann

STADTPLANUNG

Thomas Neumann
Christoph Jankowsky

GRÜNORDNUNGSPLANUNG

Andreas Warming
Martin Nockemann

ZEICHNUNGEN

Marlene Wahlers
Janine Kettels

SEKRETARIAT

Gerlind Horenkohl

Inhaltsverzeichnis

INHALTSVERZEICHNIS	2
1. GRUNDLAGEN	3
1. EINFÜHRUNG IN DAS PLANGEBIET.....	3
1.1.1 Lage und Größe des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.1.2 Beschreibung des Plangebietes	3
1.2. ZIELE, ZWECKE UND ERFORDERLICHKEIT.....	4
1.3. GELTENDES PLANUNGSRECHT.....	5
1.4. ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFGESTELLUNG	5
2. STÄDTEBAULICHE PLANUNG	6
2.1 ART DER BAULICHEN NÜTZUNG	6
2.2 MAß DER BAULICHEN NÜTZUNG.....	6
2.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN.....	7
2.3.1 Bauweise	7
2.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen	7
2.3.3 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze.....	7
2.4 GRÜNFLÄCHEN / FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT.....	8
2.4.1 Öffentliche Grünflächen.....	8
2.4.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	9
2.4.3 Private Grünflächen.....	10
2.4.4 Kompensation für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft	11
2.5 VERKEHR	11
2.5.1 Öffentliche Verkehrsflächen	11
2.5.2 Private Verkehrsflächen	12
2.5.3 Ruhender Verkehr	12
2.5.4 Rad- und Fußwege	13
2.6 GEMEINBEDARFSFLÄCHEN	13
2.7 VER- UND ENTSORGUNG.....	13
2.7.1 Elektrizität	13
2.7.2 Versorgung.....	13
2.7.3 Entsorgung	14
2.7.4 Regenwasserentsorgung.....	14
2.7.5 Fernmeldetechnische Versorgung	14
2.7.6 Abfallentsorgung.....	14
2.8 SPIELPLATZNACHWEIS.....	14
2.9 BODENDENKMALPFLEGE	15
3. BODENORDNUNG	15
4. KOSTEN, FINANZIERUNG	16
5. FLÄCHENBILANZ	16

1. GRUNDLAGEN

1. Einführung in das Plangebiet

1.1.1 Lage und Größe des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet am nordwestlichen Rand der Kernstadt Neustadt a. Rbge. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Neustadt Flur 2 und umfaßt folgende Flurstücke bzw. Flurstücksteile:

Flurstück	81	Flurstück	89
Flurstück	82	Flurstück	90
Flurstück	83	Flurstück	92/1
Flurstück	84/1	Flurstück	94
Flurstück	664/86	Flurstück	95
Flurstück	665/88	Flurstück	328/2

Im Norden wird das Gebiet durch die nördliche Grenze des Flurstücks 81 begrenzt. Dies ist gleichzeitig die südliche Grenze des Bebauungsplans 159 C3 "Am Pfingstgraben". Im Osten verläuft die Plangebietsgrenze bis an die Ausbaufäche der Einmündung der Otto-Hergt-Straße entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 328/2 (Baugebiet „Beim Kuhlager“). Südlich der Einmündung bildet eine Linie in einem Abstand von 4m zu der westlichen Flurstücksgrenze der Straße am Kuhlager die Bebauungsplangrenze. Die südliche Grenze verläuft entlang der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 95. Im Westen grenzt das Plangebiet unmittelbar an den Graben. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 7,3 ha.

1.1.2 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet gehört zu dem Naturraum „Hannoversche Moorgeest“. Es liegt in der naturräumlichen Einheit der „Neustädter Ebene“, einer landwirtschaftlich genutzten schmalen Geestfläche zwischen der Moor-Niederung im Westen und dem Leinetal im Osten. Das Gelände ist vollständig eben. Die Höhen liegen zwischen 38 m ü. NN und 39 m ü. NN.

Der größte Teil des Plangebietes wird durch ungegliederte brachliegende Ackerfläche geprägt. Die Ackerfläche wird in Ost – West Richtung von einem schmalen Graben gequert. Im südlichen Bereich befindet sich eine Grünlandbrache.

Das Plangebiet weist kaum gliedernde Grünstrukturen auf, lediglich im Südwesten in Randlage befinden sich zwei Einzelbäume und entlang des Weges Am Kuhlager befinden sich vier weitere kleinere Einzelbäume.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 159 C2 "Eichenbleek" befinden sich keine Gebäude. Im Osten des Geltungsbereiches verläuft ein Weg, der von Gräben und Wegrainen gesäumt wird. Bei dem in Nord - Süd Richtung verlaufenden Weg entlang des Baugebietes „Am Kuhlager“ handelt es sich um einen unbefestigten Feldweg, der in Teilbereichen durch die am Rand befindliche Vegetation einwächst. Weiter südlich umfaßt das Plangebiet einen 4 m breiten Abschnitt der Straße „Am Kuhlager, die im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist.

Die Acker- und Brachflächen haben eine mittlere Wirksamkeit für die Regenerierung des Klimas. Der Beitrag zur Frischluftregenerierung ist aufgrund der kaum vorhandenen Bäume und fehlenden Wälder gering. Das Gebiet hat einen hohen Grundwasserstand. In den Frühjahrsmonaten tritt an tiefer gelegenen Stellen das Grundwasser aus.

1.2. Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit

Bereits in den 80er Jahren wurde in einer städtebaulichen Untersuchung der Entwicklungsbereich Nordwest als mögliche Erweiterungsfläche für die Stadt Neustadt a. Rbge. vorgeschlagen. In den frühen 90er Jahren wurde dieser Vorschlag erneut aufgegriffen und unter dem Einfluß des zu diesem Zeitpunkt vorhandenen Wohnraummangels modifiziert. Die Modifikationen sahen vor allem eine dichtere Bebauung und die Errichtung eines zentralen Bereiches mit Infrastruktureinrichtungen (Schule und Kindergarten) vor.

1995 beschloß der Verwaltungsausschuß die Wiederaufnahme der Planung für das Gebiet Nordwest. Die Ansiedlungen diverser Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe im Nordwesten Hannovers und die gute verkehrliche Anbindung sowohl an diese Gebiete als auch das Oberzentrum Hannover führten zu einer verstärkten Nachfrage an Wohnbauflächen in der Stadt Neustadt a. Rbge.

Hinzu kommen die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und, durch die Nähe zum Steinhuder Meer, gute Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Ein Flächennutzungskonzept wurde für das gesamte Entwicklungsgebiet erarbeitet. Dieses Konzept wurde zu einem Rahmenplan weiterentwickelt. Das gesamte Entwicklungsgebiet wurde in drei Entwicklungsstufen gegliedert. Der Bebauungsplan 159 C2 "Eichenbleek" liegt in der ersten Entwicklungsstufe.

Im Rahmen der Überarbeitung des Flächennutzungsplans wurde für das Mittelzentrum Neustadt a. Rbge. für die nächsten 10 – 15 Jahre ein Bedarf von ca. 2000 Wohneinheiten prognostiziert. Davon sollen ca. 1.300 Wohneinheiten im Siedlungsgebiet "Nordwest" entstehen.

Mit den Festsetzungen im Bebauungsplanes sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Schaffen einer geordneten städtebaulichen Struktur
- sinnvolle Ausweisung/Zuordnung von Reinen- und Allgemeinen Wohngebieten mit Angaben zur Art und Maß der Nutzung
- Schaffen eines geordneten Straßensystems
- Sicherung und Entwicklung von Grünstrukturen und landschaftstypischen Elementen
- Verzahnung öffentlicher und privater Grünflächen innerhalb des Plangebietes.

1.3. Geltendes Planungsrecht

Im geänderten Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. wird das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) mit angrenzenden Grünflächen dargestellt.

Im aktuellen RROP wird das Plangebiet als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Westlich des Plangebietes verläuft die östliche Grenze eines Naturparks. Mit der Realisierung eines weiteren Teilbereiches aus dem Entwicklungsgebiet Neustadt - Nordwest erfüllt die Stadt die im RROP 96 festgelegte Schwerpunktaufgabe für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten. Die Darstellung der Wohnbauflächen ist im RROP nicht parzellenscharf, und schließt das Einbeziehen von Wohnbauflächen auf landwirtschaftlichen Flächen nicht aus.

1.4. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Zur Durchführung der vorgenannten Planungsziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach dem Baugesetzbuch erforderlich.

2. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Die Reinen Wohngebiete sollen hauptsächlich der Wohnnutzung dienen. Ausnahmsweise sind auch Läden und nicht störende Handwerksbetriebe zulässig, soweit sie zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen.

Die unter § 3 Abs.3 Nr. 2 BauNVO bezeichneten ausnahmsweise zulässigen Anlagen für soziale Zwecke, sowie Anlagen die kirchlichen, kulturellen, gesundheitlichen und sportlichen Zwecke dienen, werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt, da diese Anlagen im geplanten Versorgungsbereich nahe der Nienburger Straße errichtet werden können.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes werden zwei Baugebiete als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Das Baugebiet WA1 steht in einem funktionalen und räumlichen Zusammenhang zu dem im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 159 C3 "Am Pflingstgraben" ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet. Die Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet WA1 werden daher aus dem Bebauungsplan Nr. 159 C3 entwickelt. Das Plangebiet gehört zusammen mit den Bebauungsplänen C1 und C3 zur ersten Entwicklungsstufe des Entwicklungsgebietes Nordwest.

Neben der Wohnnutzung sind hier daher auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handelsbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche sowie sportliche Zwecke allgemein zulässig. Darüber hinaus können auch ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

Weitere Nutzungen sind nicht zugelassen, da sie dem Planungsziel, ein urbanes Stadtquartier zu entwickeln, entgegenstehen würden.

Gartenbaubetriebe können aufgrund der in der Regel erforderlichen Flächengröße nicht in das auf bauliche Geschlossenheit ausgelegtes Baukonzept integriert werden. Tankstellen würden den Bauzusammenhang ebenfalls erheblich unterbrechen, da ihre Lärm- und Schadstoffemissionen größere Abstände zur Wohnbebauung erfordern. Öffentliche Verwaltungen sind nicht nur wegen ihres erhöhten Flächenanspruches, sondern auch aufgrund des möglichen Verkehrsaufkommens als Nutzungsart unzulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bewegt sich im Rahmen der nach § 17 BauNVO zulässigen Grenzen. Die GRZ wird im gesamten Geltungsbereich als Höchstgrenze mit 0,4 festgesetzt. In den Reinen Wohngebieten (WR) in denen eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt werden, darf die Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO 25 von Hundert betragen. Gleiches gilt für das Wohngebiet WA1.

Im Bereich der Reihenhäuser (Hausgruppen) entlang der Planstraße A (WR4, 5, 6, 7 und WA2) wird eine Geschößflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die GRZ darf entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO durch Stellplätze und ihre Zufahrten und Zuwegungen in diesem Bereich um 50 von Hundert überschritten werden.

Die Höhe der Bebauung wird im Bereich der Hausgruppen mit II Vollgeschossen als Höchstmaß festgelegt. Im WA1 wird eine II bis III geschossige Bebauung analog der Festsetzung im Bebauungsplan C3 festgesetzt. Im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser ist ein Vollgeschöß zulässig.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

2.3.1 Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist (mit Ausnahme des WA 1) eine offene Bauweise zulässig. Je nach Lage der Bauflächen wird die offene Bauweise weiter spezifiziert. Entlang der Grünzone im Westen und südlich der Planstraße D sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Östlich und westlich der Planstraße A werden Hausgruppen festgesetzt, da entlang dieses Haupterschließungselementes die bauliche Nutzung konzentriert werden soll.

Für das WA1 wird analog zu den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 159 C3 "Am Pflingstgraben" eine geschlossene Bauweise vorgeschrieben.

2.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert. In den Baugebieten WR5 - WR7 und WA2 grenzen die Baufelder unmittelbar an die Flächen für Gemeinschaftsanlagen an.

Die Tiefe der Baufelder beträgt in der Regel 15m. Diese Bautiefe ermöglicht einen ausreichenden Gestaltungsspielraum für die nachfolgende architektonische Planung.

Die Stellung der zukünftigen Gebäude ist durch die Lage der durch Baugrenzen definierten „Baufelder“ bestimmt. Hiermit wird das städtebauliche Konzept des übergeordneten Rahmenplanes umgesetzt.

2.3.3 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

In den Baugebieten WR4 bis WR7 und WA 2 (Hausgruppen) sind Nebenanlagen innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten „Baufelder“ oder auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen (GGa/GSt) für Garagen und Stellplätze zu errichten. Damit sollen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Gärten freigehalten werden.

In den Baugebieten WA2 sowie WR4 bis WR7 ist die Anlage von Stellplätzen und Garagen nur auf den dafür festgesetzten Gemeinschaftsflächen (GGa/GSt) zulässig. Vor den Gebäuden,

innerhalb der Vorgartenbereiche und in den Innenhöfen sind Stellplätze nicht erlaubt, da diese Flächen unversiegelt bleiben sollen. Dieses entspricht dem Planungsziel ein traditionell geprägtes Reihenhaushausquartier zu ermöglichen, das im wesentlichen durch das Verhältnis von Straßenraum und Vorgarten geprägt ist.

Die Beschränkung der Stellplätze auf die Gemeinschaftsanlagen ist ein wesentlicher Beitrag des auf bauliche Geschlossenheit ausgerichteten städtebaulichen Konzeptes. Der erhebliche Flächenanspruch von Stellplätzen einschließlich der jeweiligen Zufahrten kann bei der vorgesehenen Bebauungsstruktur nicht abgedeckt werden, ohne den Bebauungszusammenhang wesentlich zu unterbrechen und gleichzeitig die Gartenbereiche zu verlärmern.

Die Sammelstandorte für Wertstoffsammelcontainer der Hausgruppen sind im Bereich der Gemeinschaftsanlagen anzuordnen. Damit ist eine gute Erreichbarkeit für die zukünftigen Anwohner gewährleistet.

2.4 Grünflächen / Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan setzt im Geltungsbereich verschiedene Bereiche als öffentliche Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest, die auf den vorhandenen Ackerstandorten neu zu entwickeln sind.

Die Anforderungen bzw. die funktionale Bedeutung der einzelnen Flächen ist vielfältig. Sie übernehmen Erholungs- und Verbindungsfunktionen, verbessern das Mikroklima, gliedern die Baugebiete und stellen eine landschaftstypische Ortsrandsituation zur Landschaft her (westlicher Grünzug). Sie bieten Pflanzen und Tieren Lebensraum und dienen der Biotopvernetzung. Damit sie diese Funktionen übernehmen können, übernimmt der Bebauungsplan die gestalterischen Vorschläge aus dem Grünordnungsplan (GOP).

2.4.1 Öffentliche Grünflächen

Als Rasenflächen mit standortgerechten Einzelbäumen werden die zukünftigen innerörtlichen Grünzüge insbesondere Erholungs- und Verbindungsfunktionen gerecht und fügen sich in den Charakter des Siedlungsraumes ein.

Die in den Grünzügen verlaufenden Fuß- und Radwege sind ca. 2m breit in wassergebundener Wegedecke auszuführen und an die öffentlichen Erschließungsstraßen /-wege der Wohngebiete anzubinden. Im Grünordnungsplan sind Empfehlungen zur Anlage und Pflege der öffentlichen Grünflächen enthalten.

Am westlichen Rand des Plangebietes ist eine ca. 200 m² große öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: "Spielplatz" festgesetzt, die räumlich und funktional mit dem östlich angrenzenden Spielplatz an dem Ernst-Lisker-Weg in Verbindung steht.

(Hinweis: Für weitere Ausführungen zur Spielplatzversorgung siehe Kap. 2.8.)

2.4.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Parallel zum Pflingstgraben wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in einer Breite von 20 m bis 45 m festgesetzt.

Entlang des Pflingstgrabens soll auf der bestehenden Ackerbrache ein hochwertiger Raum für Natur und Landschaft entwickelt werden, der insbesondere dem Ausgleich der Beeinträchtigungen für Arten und Biotope und der Versiegelung des Bodens dient. Die Fläche wird teilweise der Sukzession überlassen, teilweise durch Initialpflanzung von Bäumen und Sträuchern aufgewertet. Darüber hinaus wird in der Nachbarschaft zur öffentlichen Grünfläche ein Bereich dauerhaft als Gras- / Wildstaudenflur entwickelt. Art und Umfang der Gestaltung ist dem Grünordnungsplan (Gestaltungsplan und der Pflanzliste) zu entnehmen.

Innerhalb der Fläche ist darüber hinaus eine naturnahe Überflutungsmulde für den Pflingstgraben geplant, die bei Hochwasserständen voll läuft und allmählich (insbesondere im Sommer) durch Verdunstung und Versickerung trocken fällt. Die Mulde übernimmt damit sowohl Funktionen für die Regenrückhaltung, als auch Funktionen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Weiterhin werden verschiedene Maßnahmen festgesetzt, die als Ausgleich zu den beabsichtigten Bauvorhaben gewertet werden. Im einzelnen sind dies:

Anpflanzung von Bäumen bei einer Überschreitung der GRZ von 0,4 um bis zu 25%

Wenn die zulässige GRZ von 0,4 in den Baugebieten WR1, WR2 und WR3 um bis zu 25% durch die Grundfläche der in § 19 Abs.4, Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen überschritten wird, ist je angefangene 20 qm Grundfläche ein standortgerechter Laubbaum auf dem privaten Grundstück zu pflanzen (vgl. Pflanzliste Grünordnungsplan).

Anpflanzung von Bäumen bei einer Überschreitung der GRZ von 0,4 um bis zu 50%

Wenn die zulässige GRZ von 0,4 in den Baugebieten WR4 bis WR7 und WA2 um bis zu 50% durch die Grundfläche der in § 19 Abs.4, Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen überschritten wird, ist je angefangene 50 qm Grundfläche ein standortgerechter Laubbaum auf den privaten Grundstücksflächen zu pflanzen (vgl. Pflanzliste Grünordnungsplan).

Anpflanzung von Bäumen je privaten Stellplatz und Garage

Auf den für Einzelhausbebauung zulässigen privaten Grundstücken ist je privatem Stellplatz / Garage ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (vgl. Pflanzliste Grünordnungsplan).

Auf Gemeinschaftsanlagen (GGa / GSt) ist je sechs Garagen bzw. Stellplätze ein Baum der Pflanzliste Grünordnungsplan) zu pflanzen und zu unterhalten, wobei pro Stellplatzanlage nur eine Baumart zu verwenden ist.

Flächen und Standorte zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind auf den privaten Grundstücksflächen am Rande, entlang der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen festgesetzt. Gleiches gilt für die Randbereiche der Grünflächen im Übergang zu den Baugebieten. Zusätzlich sind in den Grünflächen Pflanzgebote für Bäume zeichnerisch festgesetzt. Ebenso sind entlang der Planstraße A Pflanzgebote für eine Baumreihe im B-Plan enthalten.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche am östlichen Rand des Plangebietes ist im Bereich der vorhandenen Versorgungsleitungen eine Fläche definiert, auf der gemäß textlicher Festsetzung wertvolle oder tiefwurzelnde Bepflanzungen unzulässig sind. Dies ist erforderlich, um eine Schädigung der Leitungen durch Wurzeln auszuschließen.

Verzögerte Abführung des Oberflächenwassers

Auf eine Versickerung des in den Baugebieten anfallenden Regenwassers muß verzichtet werden, da die naturräumlichen Bedingungen (sehr hoher Grundwasserstand) ungeeignet sind. Statt dessen ist das auf versiegelten Flächen (privat und öffentlich) anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und zeitlich zurückzuhalten. Dazu sind in der westlichen öffentlichen Grünfläche Regenrückhaltegräben vorgesehen, die der dezentralen verzögerten Ableitung des Regenwassers in die Vorflut dienen.

Das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen ist vor der Einleitung in das Rückhaltesystem durch Sandfänge vorzureinigen. Die verzögerte Ableitung reduziert die Belastung der Vorfluter und erhöht die Verdunstung im Gebiet.

2.4.3 Private Grünflächen

Die nicht überbaute Grundstücksfläche soll als nutzbare Freifläche für die Anwohner ausgebildet werden. Die Gestaltung der privaten Freiflächen erfolgt individuell. Um eine attraktive Siedlung entstehen zu lassen, die zur Identitätsbildung des Gebietes beiträgt, wird die Aufstellung eines Gestaltungsplanes empfohlen, da entsprechende Aussagen nur bedingt in der verbindlichen Bauleitplanung geregelt werden können.

Vorgärten und Gartenbereich stellen unterschiedliche Anforderungen an ihre Gestaltung. Ein wesentliches räumliches Gestaltungselement der Vorgärten im Bereich der Reihenhausbebauung stellt die deutliche Ausformulierung der Begrenzungsflächen zwischen privatem und öffentlichem Grund (mit Geh- und Leitungsrecht belegten Flächen) dar. In diesen halböffentlichen Zonen befinden sich privat nutzbare Vorgärten, kleine Eingangsplätze, evtl. mit Sitzgelegenheiten und Fahrradabstellplätzen. Die Gartenbereiche unterscheiden sich von den Vorgartenflächen durch eine höhere Gestaltungsfreiheit, die unterschiedliche Ausprägungen ermöglicht und dem jeweiligen Innenbereich eine unverwechselbare Gestalt geben kann.

Zugänge und Stellplätze, die sich an die öffentlichen Verkehrsflächen anschließen, sind in Abstimmung mit der Gestaltung herzustellen. In den zur Landschaft gelegenen Flächen sind für eine landschaftsgerechte Eingrünung lediglich einheimische Bäume und Sträucher und keine sonstigen Bepflanzungen zu verwenden.

2.4.4 Kompensation für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan muß die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es notwendig, daß die mit der Durchführung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen in Form der Gestalt und Nutzung der Grundflächen, die Leistungsfähigkeit des Natur- und Landschaftshaushaltes sowie des Landschaftsbildes soweit wie möglich vermieden werden. Soweit die Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, müssen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

Priorität für die Kompensation des Eingriffs haben in der Umsetzung die Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich selbst. Erst nach Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen ist die Umsetzung der Ersatzmaßnahmen anzustreben.

Als Vorbereitung für die Realisierung des notwendigen Bebauungsplanes ist parallel ein Grünordnungsplan erarbeitet worden. Er stellt notwendige Flächen und Maßnahmen, die für die vollständige Kompensation des Eingriffs nach Realisierung der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind, dar. Die Zuordnung der notwendigen Ersatzmaßnahmen sind in einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung im Grünordnungsplan beschrieben und im Bebauungsplan festgesetzt.

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist nicht vermeidbar. Durch den Bebauungsplan 159 C2 "Eichenbleek" werden aber Festsetzungen zu seiner Minderung getroffen. Gemäß der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung des Grünordnungsplanes können Eingriffe durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen innerhalb Plangebiet kompensiert werden. Dem Biotopwert der Bestandsflächen von 172.948,00 Wertpunkten steht ein Kompensationswert von 183.667,40 Wertpunkten gegenüber (vgl. Grünordnungsplan).

2.5 Verkehr

2.5.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Das Bebauungsplangebiet wird durch die Planstraße A mit Anschluß an die Memeler Straße im Nordosten erschlossen. Die Planstraße A wird aus dem vorhandenen Baugebiet "Am Kuhlager" durch das Plangebiet in einem "Bogen" in Richtung Süden zur Einmündung Otto-Hergt-Straße in die Straße "Am Kuhlager" geführt. Der Verlauf der Trasse ist so gewählt, daß entlang der neuen Straße eine sinnvolle beidseitige Bebauung zu realisieren ist.

Die Planstraße A wird als Haupterschließungsstraße einen Querschnitt von 11,50 m aufweisen. Die Fahrbahnbreite beträgt 6,25 m. Hinzu kommen beidseitig geführte Fußwege mit einer Breite von 1,50 m. Zudem werden öffentliche Stellplätze in Längsstellung mit einer Breite von 2,25 m festgesetzt.

Die Baugebiete westlich der Haupterschließungsstraße werden, soweit sie nicht von der Planstraße A erschlossen sind, durch verkehrsberuhigte Wohnstraßen mit einem Querschnitt von 5m, die von der Planstraße A abzweigen, erschlossen. Die nördliche verkehrsberuhigte Wohnstraße (Planstraße B) verläuft nach Westen und endet vor dem das Plangebiet von Nord nach Süd durchlaufenden Grünzug in einen Wendehammer mit 9 m Radius. Die in der Mitte des

Plangebietes gelegene verkehrsberuhigte Wohnstraße (Planstraße C) verläuft zunächst ebenfalls nach Westen, knickt nach ca. 45m Richtung Norden ab und mündet in die Planstraße B.

Eine weitere verkehrsberuhigte Wohnstraße (Planstraße D) zweigt von der Straße "Am Kuhlager" Richtung Westen ab. Sie erschließt die Baugebiete WR3 und WR4. Am Ende dieser Sammelstraße ist ebenfalls ein Wendepunkt mit 9 m Radius geplant.

Zudem werden weitere öffentliche Erschließungsflächen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg im Anschluß an die verkehrsberuhigten Wohnstraßen festgesetzt. Diese Verkehrsflächen sichern die Zuwegung zu den öffentlichen Grünflächen.

Im nördlichen Abschnitt der Planstraße A ist im Bedarfsfall eine Bushaltestelle einzuplanen. Der festgesetzte Straßenquerschnitt reicht dafür aus. Die Planung der Linienführung ist abzuwarten um den genauen Standort der Bushaltestelle (östliche oder westliche Seite) zu bestimmen.

2.5.2 Private Verkehrsflächen

Der überwiegende Teil der Baugebiete ist zusätzlich durch private Wohnwege zu erschließen, auf denen ein Gehrecht und/oder Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger und ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen einzuräumen ist. Die Flächen, die dafür erforderlich sind, sind im Bebauungsplan festgesetzt. Der Kreis der Begünstigten ist in den textlichen Festsetzungen bestimmt. Dies gilt insbesondere für die Baugebiete WR2 und WR3, in denen einzelne Grundstücke, die in zweiter Reihe liegen, durch private Wohnwege zu erschließen sind.

2.5.3 Ruhender Verkehr

In den Baugebieten, in denen Einzel oder Doppelhäuser festgesetzt sind, müssen die privaten Stellplätze auf den Privatgrundstücken nachgewiesen werden. Im Bereich der zweigeschossigen Reihenhausbauung werden Gemeinschaftsanlagen für Garagen bzw. Stellplätze festgesetzt. Da Reihenhäuser in der Regel kleinere Grundstücke haben, sollten die notwendigen Stellplätze nicht einzeln auf den privaten Grundstücken errichtet werden. Daher wird den Bauflächen eine Flächen für Gemeinschaftsanlagen zugeordnet.

Im Bebauungsplangebiet werden im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen Besucherparkplätze berücksichtigt. Bei einem Stellplatzschlüssel von 0,33St/WE ergibt sich maximal ein Bedarf von 38 öffentlichen Stellplätzen. Alle Parkplätze können im Plangebiet untergebracht werden. Entlang dem Haupterschließungselement der Planstraße A sind 26 Parkplätze in Längs – und Queraufstellung unterzubringen.

Am Rand der Planstraße B sind 6 Parkplätze in Höhe der Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten) festgesetzt. Weitere 7 Parkplätze sollen am westlichen Rand der Straße „Am Kuhlager“ nachträglich angelegt werden. Alle Parkplätze sind in der Planzeichnung in ihrer ungefähren Lage gekennzeichnet.

2.5.4 Rad- und Fußwege

Entlang der Planstraße A wird beidseitig ein Gehweg von mindestens 1,5 m Breite angelegt. Die Wohnstraßen haben keine besonders gekennzeichneten Fußwege. Von den festgesetzten Wendeanlagen führen zukünftig öffentliche Fuß- und Radwege (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) in die Grünzonen. Eine dritte Anbindung dieser Art an die öffentliche Grünfläche befindet sich im Baugebiet WR2.

Die Rad- und Fußwege im Plangebiet sind Bestandteil des in der öffentlichen Grünfläche verlaufenden Rad- und Fußwegenetzes des Entwicklungsgebietes Nordwest. Die in den Grünflächen verlaufenden Rad- und Fußwege soll eine Breite von 2,00 m haben und aus einer wassergebundenen Decke hergestellt werden.

2.6 Gemeinbedarfsflächen

Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets wird eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Hier ist die Errichtung eines Kindergartens vorgesehen, der auch den Bedarf an Kindergartenplätzen der benachbarten Gebiete C1 und C3 abdeckt. Die Fläche ist ca. 2.100 m² groß. Es sind zwei Vollgeschosse und eine GRZ von 0,5 festgesetzt.

2.7 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Elektrizität erfolgt durch die Stadtwerke Neustadt a. Rbge..

Innerhalb der am östlichen Rand des Plangebietes festgesetzten öffentlichen Grünfläche befinden sich folgende Leitungen der Stadtwerke:

- ein 20-kV-Kabel,
- drei Niederspannungskabel,
- eine Erdgas-Hochdruckleitung,
- eine Erdgas-Niederdruckleitung und
- eine Wasserleitung.

2.7.1 Elektrizität

Der Anschluß erfolgt über das bestehende Elektrizitätsnetz. Die Versorgung mit Elektrizität kann über die in der Memeler Straße bzw. Straße am Kuhlager verlaufenden Leitungen erfolgen. Über Lage und Anzahl der Trafostationen entscheidet der angemeldete Bedarf.

2.7.2 Versorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser und Gas wird über die im angrenzenden Baugebiet vorhandenen Leitungen sicher gestellt.

Für den Bereich des B-Planes Nr. 159 C2 „Eichenbleek“ kann eine Löschwassermenge von 98 m³/h im ungestörtem Betrieb über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden. Dies entspricht den Anforderungen des DVGW-Arbeitsblattes W 405.

2.7.3 Entsorgung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die, in den angrenzenden Baugebieten vorhandene Abwasserkanalisation.

2.7.4 Regenwasserentsorgung

Das anfallende Regenwasser auf den versiegelten Grundstücksflächen und auf den Verkehrsflächen ist zu sammeln und in naturnah angelegte Mulden (innerhalb der im Westen gelegenen öffentlichen Grünflächen) zu leiten. Dort ist das Niederschlagswasser zurückzuhalten und verzögert dem Vorfluter zuzuführen.

2.7.5 Fernmeldetechnische Versorgung

Alle Leitungen in bezug auf die Planung, den Bau und den Betrieb von Fernmeldeanlagen werden im Bebauungsbereich durch Telekommunikations-Unternehmen wahrgenommen. Der Leistungsbedarf ist nach Art, Umfang, Qualität und Bereitstellungstermin seitens des Investors für die Gebietserschließung rechtzeitig den Unternehmen bekanntzugeben.

2.7.6 Abfallentsorgung

Hausmüll und hausmüllähnliche Abfälle werden durch die Abfallentsorgungsgesellschaft Hannover entsorgt. Für die Entsorgung von Sondermüllabfällen und sonstigen Gewerbemüll aus Betrieben und Gewerbe ist der Abfallerzeuger selbst verantwortlich.

Ein Standort für Wertstoffsammelbehälter ist im Bereich der Gemeinschaftsanlage an der Einmündung der Planstraße B in die Planstraße A geplant.

2.8 Spielplatznachweis

Bedarfsberechnung für die Baugebiete im B-Plan Nr. 159 C2 „Eichenbleek“

				Bruttogeschosßfläche
WR	I	E/D		10.460 m ²
WR	II	H		13.994 m ²
WA	I	H		556 m ²
WA	II-III	g		980 m ²
Summe				25.990 m ²

$$25.990 \times 3\% = 780 \text{ m}^2$$

Für die im B-Plan festgesetzten Wohngebiete besteht rechnerisch ein Bedarf nach einer Spielplatzfläche (Brutto) von 780 m².

Dieser Bedarf wird neben der im Plangebiet ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung: „Spielplatz“ (wie o.g.) durch die in den umliegenden Baugebieten bereits realisierten Spielplätze gedeckt.

In einem Radius von 400 m um das Plangebiet befinden sich Spielplätze in einer Größe von 5670 m². Im Plangebiet Nr. 149 „Beim Kuhlager“ und Nr. 150 „Ahnsförth“ sind 5 Spielflächen mit einem Umfang von ca. 3770 m² realisiert worden. Für die Bereiche besteht ein rechnerischer Überhang an Spielplatzflächen von 1740 m². Im Plangebiet Nr. 159 C3 „Am Pfingstgraben“ entsteht derzeit ein Spielplatz in einer Größe von 1900 m² vor. Der rechnerische Bedarf lag für die Wohnnutzung bei 785 m², so daß ein rechnerischer Flächenüberhang von 1135 m² besteht.

Vom Gesamtüberhang an Spielplatzflächen in den erwähnten Plangebieten wurden 767 m² für das Plangebiet 159 C1 „Nördliches Kuhlager“ benötigt. Jetzt werden für das Plangebiet Nr. 159 C2 „Eichenbleek“ 780 m² benötigt. Es verbleibt also immer noch ein Überhang von 1328 m² der für die später entstehenden Bereiche 159 E, 159 G1, 159 G2 und 159 G3 verwendet werden soll.

Um eine ausreichend große Spielfläche im Nahbereich des Plangebietes Nr. 159 C2 „Eichenbleek“ zu erhalten, wird die vorhandene Spielfläche am Ernst-Lesker Weg um ca. 200 m² erweitert, was den Überhang um 200 m² vergrößert.

Die Entfernungen zu den außerhalb des Plangebietes gelegenen Spielplätzen ist mit unter 400 m Entfernung zumutbar, zumal sich die Wegeverbindungen überwiegend in Grünverbindungen befinden.

2.9 Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Gemäß § 13 NDSchG sind Erdarbeiten vom Träger der Maßnahme mindestens 4 Wochen vorher bei der Bezirksregierung Hannover – Dezernat 406 (Denkmalpflege) -, Postfach 203, 30002 Hannover anzuzeigen. Dies hat zu erfolgen, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten ggf. eine unverzügliche Bergung dabei entdeckter Funde durchgeführt werden kann. Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einem Bußgeld geahndet wird.

3. Bodenordnung

Es ist nicht vorgesehen für das Plangebiet ein Umlegungsverfahren durchzuführen, da sich alle Grundstücke im Eigentum der Erschließungsträger befinden.

4. Kosten, Finanzierung

Für die Entwicklung des Gebietes wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, wodurch der Stadt keine Kosten entstehen werden.

5. Flächenbilanz

Reine Wohngebiete (WR)	38.396 m² (52,5%)
WR 1	3.224 m ²
WR 2	9.491 m ²
WR 3	8.204 m ²
WR 4	3.082 m ²
WR 5	3.470 m ²
WR 6	5.640 m ²
WR 7	5.285 m ²
Allgemeine Wohngebiete (WA)	1.512 m² (2,0%)
WA 1	817 m ²
WA 2	695 m ²
Flächen für den Gemeinbedarf (Kindergarten)	1.748 m² (2,4%)
Öffentliche Verkehrsflächen	6.482 m² (8,8%)
Öffentliche Grünflächen	10.453 m² (14,3%)
Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14.612 m² (20,0%)
Gesamt	73.203 m² (100%)

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am **06.07.2000** als Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 159 C 2 „Eichenbleek“, Stadt Neustadt a. Rbge. – Kernstadt – vom **03.04.2000** bis einschließlich **03.05.2000** öffentlich auslegen.

Neustadt a. Rbge., den 24.07.2000

Stadt Neustadt a. Rbge.

Siegel

gez. Heidemann

Bürgermeister

gez. Häsel

Stadtdirektor