

- ENTWURF -



BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

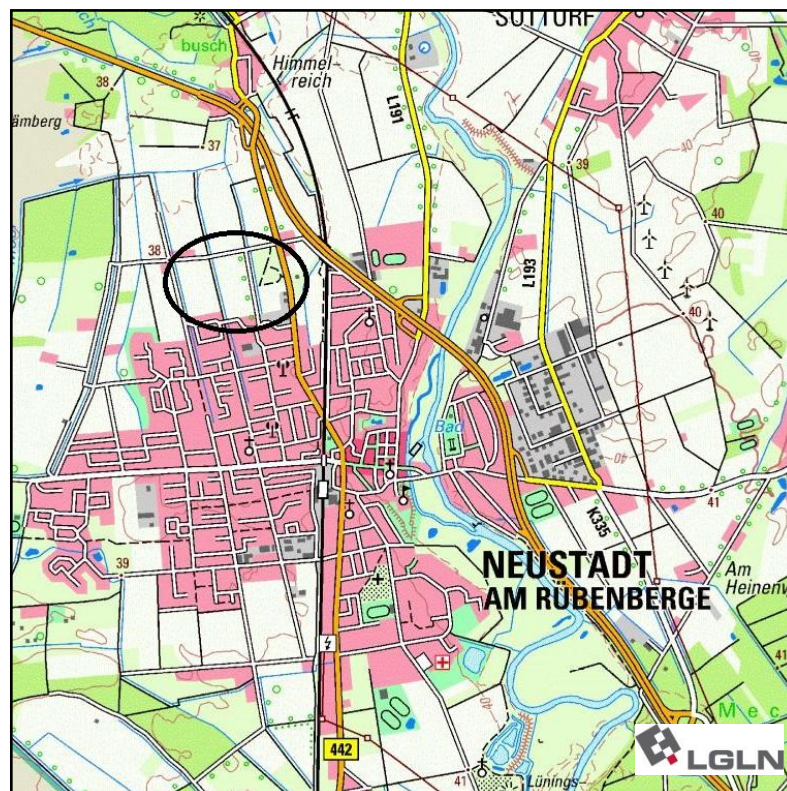
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 159 D/H/i

„AUENGÄRTEN“

- MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN -

STADT NEUSTADT A. RBGE.

ST KERNSTADT



Topographische Karte M 1:25000

© IglN 2015

Stand: 22.03.2015

Fassung: Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden
(§§ 3 (2) und 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB))



PLANVERFASSER: DIPL.-GEOGR.
 ASKAN LAUTERBACH
 STADTPLANER (AK NDS.) UND BERATENDER INGENIEUR

BEARBEITUNG: DIPL.-ING.
 MARKUS HILVERT

UMWELTBERICHT: DIPL.- ING. UMWELTSICHERUNG
 ULRIKE SEYDEL-BERGMANN

PLANUNGSBÜRO LAUTERBACH
ZIESENISSTRASSE 1
31785 HAMELN

TEL: 05151 / 60 98 57-0
FAX.: 05151 / 60 98 57-4

E-Mail: info@lauterbach-planungsbuero.de
www.lauterbach-planungsbuero.de

TEIL I: BEGRÜNDUNG INHALTSVERZEICHNIS

1.	PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN.....	5
1.1	Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	5
1.2	Derzeitige Nutzung des Plangebietes, Höhenverhältnisse	5
1.3	Flächennutzungsplan.....	6
1.4	Rahmenplan „Auenland Nord“.....	9
2.	VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES	10
3.	PLANUNGSKONZEPT.....	11
3.1	Nutzungsstruktur.....	11
3.2	Verkehrerschließung, öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	13
3.3	Natur und Landschaft, UVP-Pflicht.....	14
4.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	16
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	16
4.2	Maß der baulichen Nutzung	17
4.3	Bauweise, Anzahl der Wohnungen, überbaubare Grundstücksfläche	18
4.4	Fläche für den Gemeinbedarf.....	18
4.5	Verkehrsflächen	18
4.6	Flächen für die Abfallentsorgung; Elektrizität; Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen.....	19
4.7	Maßnahmen für die Oberflächenwasserbeseitigung und die Regelung des Wasserabflusses, Regenrückhaltung	19
4.8	Grünordnerische Maßnahmen	20
4.9	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen.....	21
4.10	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	22
4.11	Gestalterische Festsetzungen – Örtliche Bauvorschriften	22
5.	VER- UND ENTSORGUNG	22
6.	NACHBARSCHUTZ, IMMISSIONEN, ALTLASTEN, DENKMALSCHUTZ	23
6.1	Nachbarschutz	23
6.2	Immissionen durch Verkehr	23
6.3	Landwirtschaftliche Immissionen.....	27
6.4	Altlasten	29
6.5	Denkmalschutz	29
7.	STÄDTEBAULICHE WERTE	29
7.1	Flächenbilanz.....	29
7.2	Besiedlungsgrößen	30



8.	DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.....	30
8.1	Bodenordnende Maßnahmen.....	30
8.2	Kosten, Finanzierung	30
9.	VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNGSVORGANG	31

TEIL II: UMWELTBERICHT

Das Inhaltsverzeichnis zum Umweltbericht ist dem Teil II vorangestellt.

ANLAGEN

Anlage 1: Ausgangszustand

Anlage 2: Nutzungskonzept zur Kompensationsfläche westlich Otternhagener Moor

Anlage 3: Nutzungskonzept zur Kompensationsfläche in Neustadt

1. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Neustadt am Rübenberge. Es wird begrenzt durch die Straße „Im Wiebusche“ im Norden, die Nienburger Straße und die Kleingartenanlage des Gartenvereins „Moorblick“ im Osten, Märchenstraße Wölper Ring und Fritz-Sackewitz-Straße im Süden sowie Ahnsförth-Graben und dem Graben „Kleiner Tösel“ im Westen. Zum Teil befinden sich diese Flächen auch im Plangebiet. Die Kleingartenanlage liegt jedoch vollständig außerhalb.

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke der Flure 1 und 2, Gemarkung Neustadt a. Rbge. und hat eine Größe von rd. 16,8 ha:

Flur 1: 59/1, 59/10 (tw.), 59/11, 59/12, 113/59 (tw.), 116/ 61 (tw.), 117/62 (tw.), 145/19 (tw.), 146/49 (tw.)

Flur 2: 148/1, 149/1, 216/51, 224/2, 226/2, 228/2, 229/2, 221/8 - 221/11, 221/12 (tw.), 221/15, 233/2, 239/1, 240/4 - 240/6, 241/4, 241/7, 241/8, 241/9, 241/10 (tw.), 241/28, 241/29, 241/32, 242/1, 242/2 (tw.), 321/9, 321/10, 321/16, 324/18, 326/31 (tw.), 541/318 (tw.)

Die genaue Abgrenzung geht aus der Planzeichnung hervor.

1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes, Höhenverhältnisse

Das Plangebiet ist überwiegend landwirtschaftlich und gärtnerisch geprägt. Es handelt sich zwischen dem Ahnsförth-Graben im Westen und der Kleingartenanlage im Osten sowie südlich von dieser um Ackerflächen. An der Nienburger Straße sind drei Wohngebäude vorhanden. In Nord-Süd-Richtung durchqueren drei Grabenparzellen den Geltungsbereich (von West nach Ost: Ahnsförth-Graben, Kleiner Tösel, Königsberger Straße). Hierdurch erfolgt auch eine Gliederung des Gebietes. Im südlichen Bereich befindet sich am Wölper Ring eine Brachfläche.

Südlich und westlich an den Geltungsbereich angrenzend befinden sich zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauungen, bestehend aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern. Am Wölper Ring besteht ein viergeschossiges Altenwohnheim. Weiter südöstlich sind an der Erika-Najork-Straße zwei Lebensmitteldiscounter, ein Textilmarkt und ein Schuhgeschäft vorhanden.

Östlich der Nienburger Straße befinden sich einzelne gewerbliche und kleingärtnerische Nutzungen.

Die nördlich angrenzenden Flächen sowie die Restfläche zwischen Ahnsförth-Graben und „Kleiner Tösel“ unterliegen der landwirtschaftlichen Nutzung.

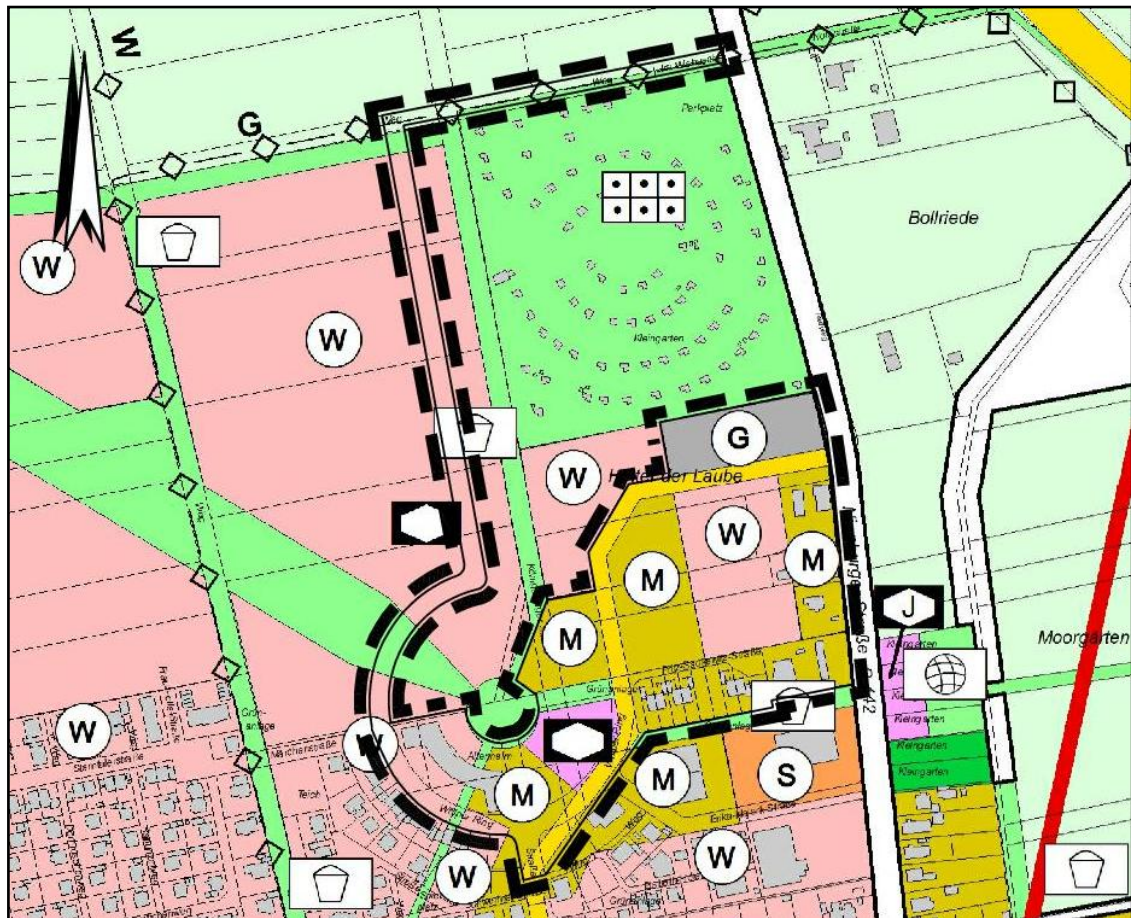
Das Plangebiet liegt ca. 39 m ü. NN und weist ein geringes Gefälle nach Norden auf, welches bei der weiteren Planung zu berücksichtigen ist. So wird insbesondere das Wasser in den o.g. Gräben nach Norden abgeleitet.

1.3 Flächennutzungsplan

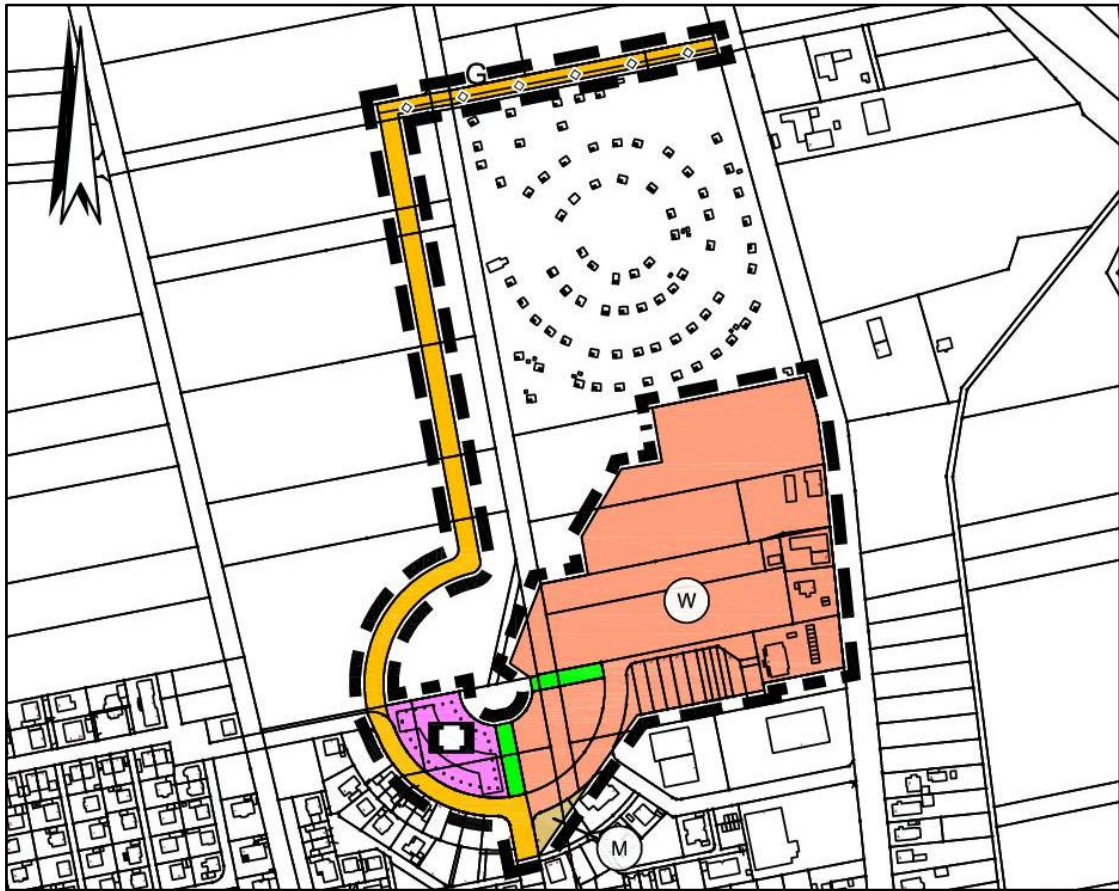
Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. stellt für den Planbereich überwiegend „Wohnbauflächen“ und „Grünflächen“ sowie symbolhaft Spielplätze dar. Im östlichen Bereich erfolgt eine differenzierte Darstellung von Wohnbauflächen, gemischten und gewerblichen Bauflächen sowie einer Hauptverkehrsstraße.

Aufgrund der nunmehr verfolgten städtebaulichen Zielsetzung, insgesamt ein Wohngebiet zu entwickeln und die Haupteerschließung nunmehr nördlich der Kleingartenanlage anstatt südlich an die Nienburger Straße anschließen zu lassen (siehe auch 3.1), ist der Flächennutzungsplan im Zuge der 40. Änderung im Parallelverfahren dahingehend zu ändern, dass im östlichen Geltungsbereich „Wohnbaufläche“ dargestellt und die geänderte Haupteerschließung übernommen wird. Die Flächen des Altenwohnheims werden darüber hinaus an die Gebietsausweisung des Bebauungsplanes angepasst. Die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt a. Rbge. berücksichtigt die Ziele der Landesplanung und regionalen Raumordnung.

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (o. Maßstab)



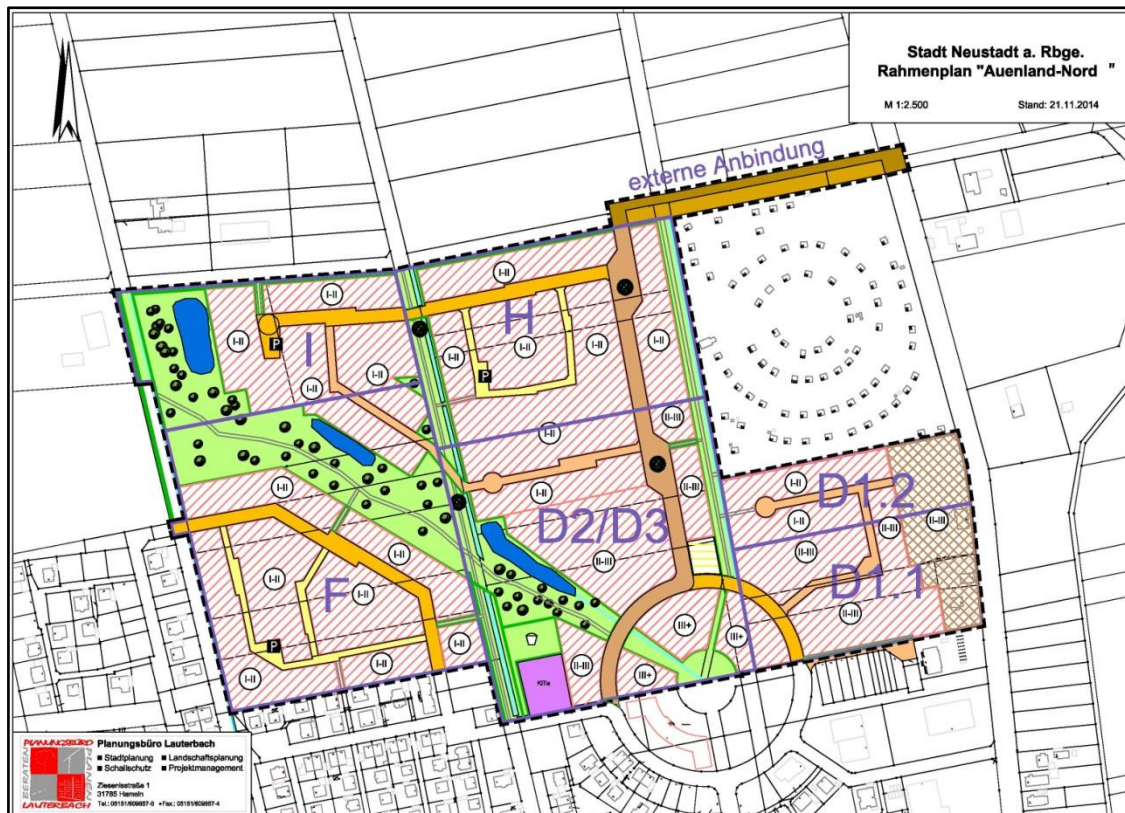
Darstellung der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes (o.M.)



1.4 Rahmenplan „Auenland Nord“

Der Rahmenplan „Auenland“ bildet als informelle Planung eine weitere Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan. Er wurde 1997 aufgestellt und im November 2014 geändert. Er sieht insgesamt die Entwicklung von Wohnbauland einschließlich komplementärer Nutzungen vor. Für die Höhenentwicklung der Gebäude ist insgesamt eine Staffelung vorgesehen. So sollen die Gebäude innerhalb des Wölper Rings mindestens 3 Vollgeschosse aufweisen und auf den außerhalb angrenzenden Flächen 2 bis 3 Vollgeschosse. Im Norden zur freien Landschaft hin soll eine maximal zweigeschossige Bebauung entstehen. Eine Gliederung des Gebietes erfolgt durch Grünflächen, bestehend aus einem Grünkeil, der vom Wölper Ring aus nach Nordwesten das Gebiet quert, sowie die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grabenparzellen. Diese nehmen sowohl eine Erholungs- als auch eine Kompensationsfunktion. Die Grünflächen dienen ebenso als Frischluftschneisen, die Luft von der freien Landschaft im Norden in das Gebiet „Auenland“ hineinführt. Weiterhin werden im Grünkeil Flächen zur Regenrückhaltung vorgesehen. Das hier gesammelte Wasser wird dann über die vorhandenen Gräben abgeleitet.

Darstellung des Rahmenplanes (o.M.)



2. VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

Veranlassung der vorliegenden Bauleitplanung ist die anhaltend hohe Nachfrage an Baugrundstücken in Neustadt a. Rbge., insbesondere im Wohngebiet „Auenland“. Durch die vorliegende Bauleitplanung wird dieser Nachfrage nun entsprochen. Als Grundlage hierfür wurde im November 2014 der Rahmenplan „Auenland Nord“ geändert.

Aufgrund der aktuellen Bevölkerungsentwicklung steigt auch der Bedarf an Kita-Plätzen. Daher ist innerhalb des Plangebietes ein Grundstück für die Errichtung einer Kindertagesstätte erforderlich.

Im Süden werden Teile der angrenzenden Bebauungspläne Nr. 159 A1 „Nienburger Straße / Nordwest“ und Nr. 159 A4/D4 „Am Wölper Ring“ überplant. Dies betrifft die folgenden Bereiche:

- A1: Hier ist die Verkehrsfläche des Wölper Rings betroffen, die nunmehr verschmälert werden soll. Die bisher geplante Breite ist wegen der nunmehr vorgesehenen Verkehrsführung nicht mehr erforderlich.
- A4/D4: Die hieraus übernommene Fläche ist derzeit als Mischgebiet ausgewiesen. Sie soll zukünftig jedoch vorrangig dem Wohnen dienen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 159 D/H/i „Auengärten“ werden die folgenden flankierenden Ziele und Zwecke verfolgt:

- Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit der Wohnbevölkerung,
- Vorhalten einer Fläche für eine Kindertagesstätte,
- Einbindung der entstehenden Neubebauung in die örtliche Struktur,
- Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und des Naturschutzes,
- Sicherung der notwendigen Erschließungsflächen.

3. PLANUNGSKONZEPT

3.1 Nutzungsstruktur

Das städtebauliche Konzept wurde aus dem Rahmenplan „Auenland Nord“ (Siehe 1.4) entwickelt und berücksichtigt dabei auch die baulichen Strukturen in den benachbarten Gebieten.

Der städtebauliche Entwurf sieht eine Schließung des Wölper Rings vor, der das Zentrum im „Auenland“ bildet. Die HAUPTerschließung des Plangebietes erfolgt an der Westseite des Rings und führt dann weiter nach Norden zur Straße „Im Wiebusche“. Dies ist auch an der geplanten Fahrbahnbreite von 13,5 m (einschl. Gehwegen und Parkstreifen) ablesbar. Von dieser Straße gehen die weiteren Erschließungsstraßen ab. Zusätzlich sind Wegeverbindungen zwischen den Verkehrs- und Grünflächen sowie den Grünflächen untereinander vorgesehen.

Für die geplante Bebauung sind Ein- und Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Die Mehrfamilienhäuser sind vorrangig im südlichen Bereich sowie östlich der Planstraße A geplant. Die drei- bis viergeschossige Bebauung innerhalb des Wölper Rings soll ein markantes bauliches Zentrum bilden und in ihrer Höhe das vorhandene Altenheim nicht wesentlich unterschreiten. Die Einfamilienhäuser sollen als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser errichtet werden, wobei letztere lediglich an der Planstraße A und der Fritz-Sackewitz-Straße vorgesehen sind.

Um dem wachsenden Bedarf an Kita-Plätzen gerecht zu werden, ist im Süden an der Märchenstraße die Errichtung einer Kindertagesstätte geplant.

Am nördlichen Ende der Planstraße A ist die Einrichtung einer Werstoffsammelstelle geplant. Ziel ist es, das Angebot an Recyclingstellen im Stadtgebiet auszubauen und zu verbessern.

Die Grünstrukturen sollen unterschiedliche Ausprägungen aufweisen. Die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Graben- und Wegeparzellen dienen der fußläufigen Verbindung des Auenlandes mit der freien Landschaft und der Ableitung des Niederschlagswassers. Die weiteren Grünflächen sollen parkartig gestaltet werden und dienen insbesondere der Erholung, Regenrückhaltung und Kompensation sowie als Frischluftschneise.

Im Nordwesten des Plangebietes ist die Anlage einer ständigen Wasserfläche vorgesehen. Zur Regenrückhaltung ist im Grünstreifen östlich des Grabens „Kleiner Tösel“ ein naturnahes Becken geplant. Ein weiteres Becken ist im Norden ebenfalls östlich des „Kleinen Tösels“ vorgesehen. Zusätzlich werden die Gräben im Plangebiet aufgeweitet um das zusätzliche Niederschlagswasser aufnehmen zu können.

Städtebauliches Entwicklungskonzept (o M)



Bebauungsplan Nr. 159 D/H/i „Auengärten“, Stadt Neustadt am Rübenberge, ST Kernstadt

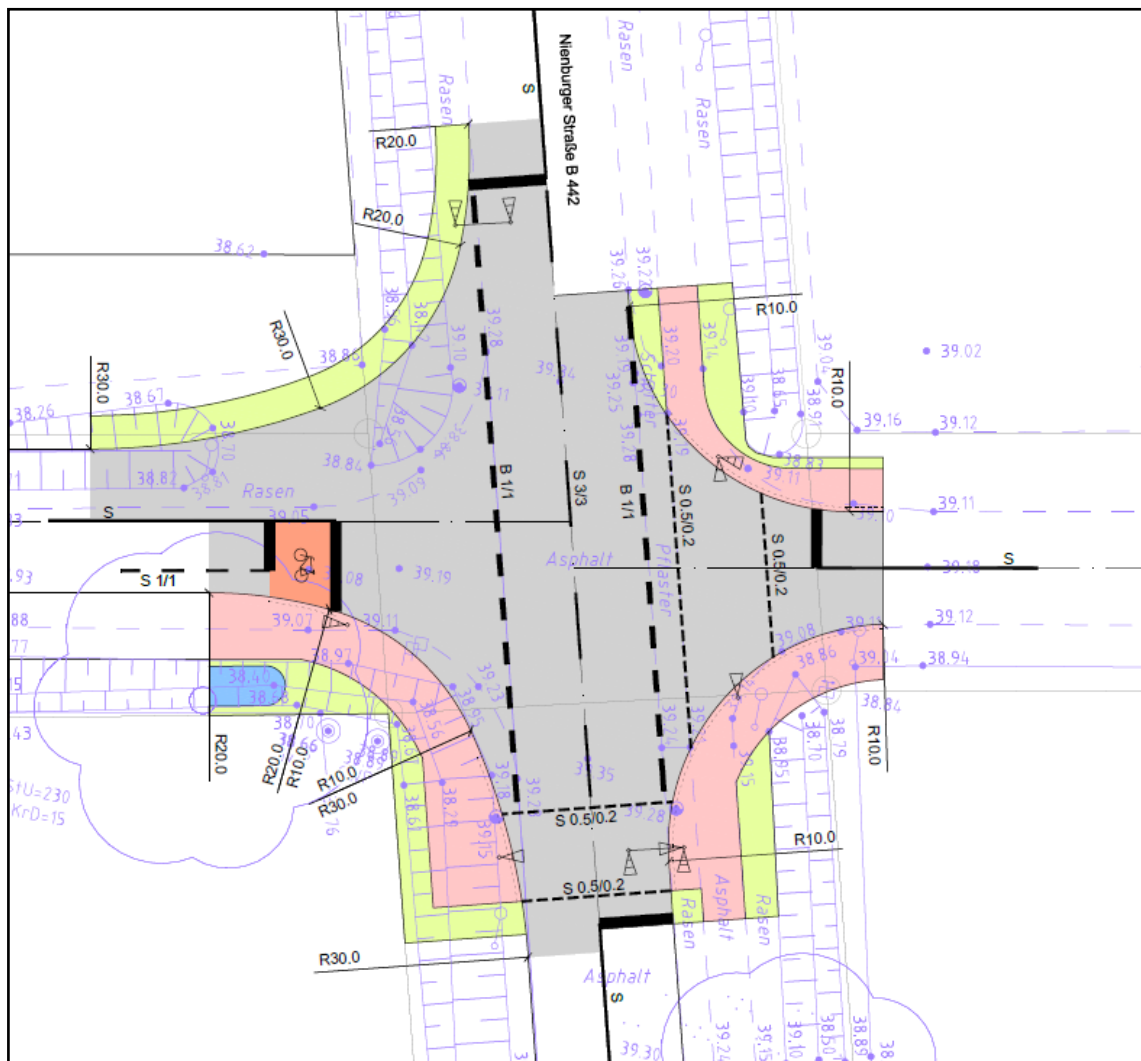
Begründung – ENTWURF –

377BG-02

3.2 Verkehrserschließung, öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die HAUPTerschließung erfolgt über die Planstraße A, die eine Verbindung zwischen dem Wölper Ring im Süden und der Straße „Im Wiebusche“ im Norden herstellt. Letztere führt nach Osten zur Nienburger Straße (B 442). Hier ist die Einrichtung einer Ampelkreuzung vorgesehen.

Konzeptplanung zum Knotenpunkt Nienburger Straße / Im Wiebusche (o.M.)



(aufgestellt: KLT-Consult, Hannover, Stand: 15.12.2015)

Die Leistungsfähigkeit des neuen Verkehrsknotens wurde in der „Gutachterlichen Stellungnahme zum Ausbau des Knotenpunktes B442 / Im Wiebusche / Nordstraße in der Stadt Neustadt a. Rbge.“ (aufgestellt Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover, März 2016) nachgewiesen. Hinsichtlich der Notwendigkeit dieser Anbindung ist der Ausarbeitung folgendes zu entnehmen.

„Grundlage der gutachterlichen Stellungnahme ist das Prognoseverkehrsmodell der Stadt Neustadt a. Rbge. aus den aktuellen Untersuchungen zum Konzept für eine nachhaltige Mobilität. Ein Ergebnis des noch nicht abgeschlossenen Konzeptes ist auch die dringende Empfehlung, das Auenland über die Straße Im Wiebusche an die Nienburger Straße anzubinden. Diese nördliche Anbindung soll bewirken, dass der Verkehr in/aus Richtung B 6 verstärkt die Anschlussstelle „Himmelreich“ nutzt und dadurch die innerstädtischen Straßen weniger belastet.“

Im Rahmen der Änderung des Rahmenplanes wurde auch geprüft, ob eine weitere Anbindung des Gebietes an die Nienburger Straße auch südlich der Kleingartenanlage erfolgen kann. Demgegenüber bietet die Anbindung über „Im Wiebusche“ hinreichende Vorteile, insbesondere, da an der viel befahrenen B 442 ein dritter Verkehrsknoten zwischen den Einmündungen „Erika-Najork-Straße“ und „Im Wiebusche“ vermieden wird.

Die Anbindung des Plangebietes an den überörtlichen Verkehr erfolgt über die B 442. Diese führt in Richtung Norden zur B 6 Hannover - Nienburg und, als Verbindung mit dem Stadtzentrum, nach Süden in Richtung Wunstorf.

Die nächstgelegenen Haltestellen des ÖPNV liegen im Einmündungsbereich der Königsberger Straße in den Wölper Ring. Diese werden von der Buslinien 802 (Stadtverkehr Neustadt: Bahnhof (ZOB) - Auenland - Königsberger Straße - Bahnhof (ZOB)) und 830 (Mardorf - Schneeren - Eilvese - Neustadt) des Großraum-Verkehrs Hannover (GVH) angefahren. Im Bereich der Planstraße A wird die Anlage einer weiteren Haltestelle angestrebt, um das Plangebiet entsprechend den Vorgaben des Nahverkehrsplans der Region Hannover an den ÖPNV anzubinden.

3.3 Natur und Landschaft, UVP-Pflicht

Wenngleich die Bauleitplanung selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, so bereitet sie dennoch in der Regel Vorhaben planerisch vor, die Einflüsse auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nach sich ziehen können.

Gemäß § 1a Baugesetzbuch (BauGB) ist über die umweltschützenden Belange im Bauleitplanverfahren unter entsprechender Anwendung der Eingriffsregelung und des Verursacherprinzips zu entscheiden.

Zur fachgerechten Behandlung der umweltschützenden Belange ist im Rahmen der vorliegenden Planung ein Umweltbericht erstellt worden. Eine zusammenfassende Darstellung der Eingriffsbewertung und Kompensationsberechnung sowie der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ist dort enthalten.

Die politischen Gremien der Stadt Neustadt a. Rbge. haben der Bebauung des Plangebietes den Vorzug gegenüber einer totalen Vermeidung jeden Eingriffs (= Verzicht auf Planung) gegeben. Die Eingriffe müssen jedoch vollständig kompensiert werden.

Im Rahmen der Überprüfung einer möglichen UVP-Pflicht wurde festgestellt, dass für die geplante Baumaßnahme eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) erforderlich ist. Ergänzend ist das Niedersächsische Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) in der Fassung vom 30. April 2007 zu beachten.

In der Anlage 1 - Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben - Nr. 18.7 ist aufgeführt:

„Für den Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.“

Im Rahmen des Bebauungsplans wird eine Grundfläche von rund 45.000 m² geplant. Damit wird der o.g. Prüfwert erreicht und eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist durchgeführt worden. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass erheblichen Umweltauswirkungen durch die Zunahme der Versiegelung zu besorgen sind. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß den Vorschriften des UVPG ist aufgrund der Ergebnisse der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist als unselbstständiger, integrativer Bestandteil des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan durchzuführen und dient der Entscheidungsfindung über die Zulässigkeit von Vorhaben (§ 2 Abs. 1 UVPG). Die Inhalte und Ergebnisse sind in den Umweltbericht eingegangen.

4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan Nr. 159 D/H/i „Auengärten“ enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I Nr. 40 vom 23.10.2015 S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I Nr. 29, S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I Nr. 39, S. 1509)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds.GVBl. Nr. 5, S. 46) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2014 (Nds.GVBl. Nr. 14, S. 206)

4.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung, das Plangebiet für Wohnnutzungen zu sichern und zu entwickeln, werden im Bebauungsplan Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Differenzierung der einzelnen Wohngebiete (WA 1-5) erfolgt nur hinsichtlich der Gebäudehöhen und der Bauweise, auf die zulässigen Nutzungen hat dies jedoch keinen Einfluss.

In den WA Gebieten werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

ausgeschlossen. Darüber hinaus erfolgt ein Ausschluss von Sendemasten für Mobilfunkanlagen. Die Ausschlüsse erfolgen auch in anderen Bebauungsplänen des Wohngebietes „Auenland“. Somit können ein einheitliches Wohngebiet entwickelt und die angestrebten ruhigen Wohnverhältnisse sichergestellt werden. Trotz der oben genannten Einschränkungen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes insgesamt gewahrt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden bzgl. des zulässigen Maßes baulicher Nutzungen folgende Festsetzungen in Anlehnung an die angrenzenden Bebauungspläne getroffen:

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird insgesamt auf 0,4 festgesetzt und entspricht der Obergrenze gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Somit wird eine optimale Nutzbarkeit auch kleinerer Grundstücke sichergestellt.

Geschossflächenzahlen (GFZ) werden nur in den WA1- und WA2-Gebieten festgesetzt. Sie sind an den Bebauungsplan Nr. 159 A4/D4 angelehnt. Dieser setzt für IV bzw. III Vollgeschosse GFZ von 1,5 bzw. 1,2 fest. Da 1,2 der Obergrenze gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Allgemeine Wohngebiete entspricht, wird diese hier in den WA1-Gebieten (IV Vollgeschosse) festgesetzt. Zur Abstufung wird in den WA2-Gebieten die GFZ auf 1,0 reduziert. Somit wird – in Verbindung mit der GRZ, der Zahl der Vollgeschosse und den Höhenfestsetzungen (s.u.) – eine Abstufung der Baukörper innerhalb des Baugebietes von Süden nach Norden sichergestellt. In den übrigen WA-Gebieten kann jedoch auf die Festsetzung einer GFZ verzichtet werden, da GRZ und die Begrenzung auf II Vollgeschosse in Verbindung mit maximalen Trauf- und Firsthöhen dort eine ausreichende Begrenzung darstellen, um Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich im Bereich des Wölper Rings ebenfalls an den Festsetzungen des südlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 159 A4/D4. Dieser setzt innerhalb des Rings III (östlicher Bereich) und IV (westlicher Bereich, Altenheim) sowie südlich des Rings II Vollgeschosse als Höchstmaß fest. Daher werden im WA1 und WA2 die Vollgeschosse auf III-IV, bzw. II-III begrenzt. Hierdurch werden unerwünschte Höhensprünge, wie z.B. ein eingeschossiger Bungalow neben einem Viergeschösser, vermieden. In den übrigen WA-Gebieten (3-5) werden analog zu den übrigen Bebauungsplänen II Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Die gesonderte Festsetzung zu den Gebäudehöhen (Trauf-, First- und Sockelhöhen) wurden die Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne angelehnt. Zusätzlich werden erstmals Trauf- und Firsthöhen für III Vollgeschosse und Firsthöhen für IV Vollgeschosse festgesetzt. Die Traufhöhe von 10 m ist ausreichend bemessen für ein dreigeschossiges Gebäude einschließlich Sockel. In den WA5-Gebieten werden Trauf- und Firsthöhen wegen der Ortsrandlage zur freien Landschaft weiter reduziert.

Für die Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kindergarten, wird lediglich eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Weitere Regelungen sind für diese Nutzung nicht erforderlich.

4.3 Bauweise, Anzahl der Wohnungen, überbaubare Grundstücksfläche

In den WA1-3 – Gebieten wird die offene Bauweise festgesetzt, da hier vorrangig Mehrfamilien- und Reihenhäuser entstehen sollen.

Die Gebiete WA4 und 5 orientieren sich in ihrer Ausprägung an den Bebauungen in den westlich gelegenen Gebieten (B-Pläne Nr. 159, G1 bis G3). Daher werden hier dementsprechend nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Analog hierzu erfolgt auch die Reduzierung auf maximal 2 Wohnungen je Wohnhaus. Diese Begrenzung erfolgt aus städtebaulichen Gründen, um sogenannte „unechte Einzelhäuser“ mit einer größeren Anzahl an Wohneinheiten, entsprechend großem Bauvolumen sowie höherem Ziel- und Quellverkehrsaufkommen, für das die Verkehrsanlagen nicht bemessen sind, zu vermeiden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen gebildet. Diese sind so ausgebildet, dass eine zweckentsprechende Bebauung realisiert werden kann. Um Reihenhausbauungen aufgrund ihrer Grundstückszuschnitte nicht weiter einzuschränken, werden hier Terrassenüberdachungen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.

Die zentralen Flächen im Wölper Ring bilden ein „grünes Gelenk“ zwischen dem Grünkeil und dem Graben „Königsberger Straße“. Um zu vermeiden, dass Stellplätze nah an die zentrale Grünfläche heranrücken, halten im WA1-Gebiet die überbaubaren Flächen hiervon einen Abstand von 15 m und werden Stellplätze, Gragen und Carports auf den nicht überbaubaren Flächen zum Mittelpunkt des Rings (15 m-Bereich) ausgeschlossen.

4.4 Fläche für den Gemeinbedarf

Wie in Kapitel 2 beschrieben, ist wegen der aktuellen Bevölkerungsentwicklung die Errichtung einer weiteren Kindertagesstätte erforderlich, die durch die hier festgesetzte Gemeinbedarfsfläche planungsrechtlich abgesichert wird.

4.5 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen der Planstraßen A und B sowie die Straße „Im Wiebusche“ werden als Haupterschließungsstraßen entsprechend ihrer Breite als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Sie sind ausreichend bemessen, um bei einer 6,5 m breiten Fahrbahn beidseitig Gehwege sowie einseitige Parkstreifen zu ermöglichen.

Die Planstraßen C-G sowie der Wölper Ring werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt, da diese keine Haupterschließungsfunktion übernehmen werden. Die Querschnitte der Straßen C-F sind so gewählt, dass auch einseitiges Parken möglich ist.

Als weitere Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden „Parkplätze“ sowie „private Verkehrsflächen“ und „private landwirtschaftliche Verkehrsflächen“ ausgewiesen. Parkplätze dienen der Sicherung von Angebotsflächen für den ruhenden Verkehr, private Verkehrsflächen der Erschließung von Grundstücken, die nicht unmittelbar an einer öffentlichen Verkehrsfläche gelegen sind. Die „private landwirtschaftliche Verkehrsfläche“ dient zur Vermeidung weiteren Verkehrs auf der Straße „Im Wiebusche“ westlich der Einmündung der Planstraße A. Dies soll insbesondere durch eine bauliche Trennung erfolgen. Da hier die konkrete Straßenplanung noch nicht abgeschlossen ist, darf die Verkehrsfläche von ihrer festgesetzten Lage abweichen.

Darüber hinaus wird nördlich der Kleingartenanlage die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ festgesetzt. Sie dient als Trennung zwischen der öffentlichen Erschließungsstraße „Im Wiebusche“ und der Kleingartenanlage.

4.6 Flächen für die Abfallentsorgung; Elektrizität; Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Im Nordosten der Planstraße A ist zur Sicherung der geplanten Wertstoffsammelstelle eine Fläche für die Abfallentsorgung festgesetzt. Zusätzlich werden die vorhandenen Trink- und Schmutzwasserleitung sowie eine Gasleitung in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Im Plangebiet ist die Errichtung von zwei Transformatorstationen erforderlich. Die geplanten Standorte werden daher im Bebauungsplan festgesetzt.

4.7 Maßnahmen für die Oberflächenwasserbeseitigung und die Regelung des Wasserabflusses, Regenrückhaltung

Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird einem naturnah zu gestaltenden Regenrückhaltebecken innerhalb der Öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) sowie einem weiteren Becken nördlich der Planstraße B angrenzend an den Graben „Kleiner Tösel“ zugeführt. Für die Gräben im Plangebiet sind Aufweitungen nach Osten vorgesehen, um das zusätzliche Niederschlagswasser aufnehmen zu können.

4.8 Grünordnerische Maßnahmen

Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen „Parkanlage“ dienen der Naherholung der künftigen Bewohner im „Auenland“, der Schaffung von Wegeverbindungen sowie als Frischluftschneisen. Weiterhin sind hier Flächen zur Regenrückhaltung geplant und die Gräben zur Ableitung des Niederschlagswassers vorhanden. Darüber hinaus dienen die Flächen auch dazu, den Eingriff in den Naturhaushalt zu reduzieren und zu kompensieren.

Anlage von Landschaftsgehölzpflanzungen (Maßnahmenflächen 1-6)

Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmenfläche) dienen dem Anpflanzen von Gehölz. Sie werden wegen ihrer angestrebten unterschiedlichen Ausprägungen differenziert. Die Flächen dienen auch der teilweisen Kompensation des Eingriffes in den Naturhaushalt. Durch die Flächen 5 soll ein Geradeausfahren auf der Straße „Im Wiebusche“ weiter nach Westen verhindert werden (außer Anlieger/Landwirtschaft).

Anpflanzungen auf privaten Grundstücken (Pflanzgebote)

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebote) ist die Anlage von Randeingrünungen vorgesehen. Zur Straße „Im Wiebusche“ bildet sie – zusammen mit den außerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Gehölzen - den neuen Ortsrand, südlich der Kleingartenanlage dient sie auch dazu, den Abstand zu wahren und mögliche Konflikte zu vermeiden. Im Bereich der Wertstoffsammelstelle dient sie als Blickschutz für die nächsten Nachbarn.

Erhalt von Gehölzen (Erhaltungsgebote)

Die festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Erhaltungsgebote) dienen dem Erhalt der dort vorhandenen Gehölze. Hierdurch wird der Eingriff in den Naturhaushalt und somit der resultierende Kompensationsbedarf reduziert.

4.9 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Passiver Schallschutz - Lärmpegelbereiche

Wegen des vorhandenen Verkehrs auf der Nienburger Straße (B442) und der weiter östlich verlaufenden Bundesstraße 6 und der Bahnstrecke Hannover - Bremen zu erwartenden Verkehrsbelastung, wurden durch das Planungsbüro Lauterbach Berechnung zu den Verkehrslärmmissionen durchgeführt (siehe Kapitel 6).

Demnach werden im straßennahen Bereich der B442 die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehr für Allgemeine Wohngebiete (55/45 dB(A) tags/ nachts) überschritten werden. Flächen für aktive Schallschutzmaßnahmen (Wände oder Wälle) stehen wegen der erforderlichen Grundstückerschließungen nicht zur Verfügung. Für die **schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume** innerhalb des Plangebietes sind deshalb **passive Lärmschutzmaßnahmen** erforderlich. Da zum gegenwärtigen Planungsstand aufgrund fehlender Detailkenntnisse der künftigen Gebäude noch keine konkreten Schalldämmmaße für Wände, Fenster und Lüftungseinrichtungen angegeben werden können, wird bezüglich des festzusetzenden passiven Schallschutzes auf die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ abgestellt. Basierend auf den berechneten Außenlärmpegeln wurden die Lärmpegelbereiche I bis V ermittelt. Hieraus ergeben sich Anforderungen an die Außenbauteile (hier insbesondere Außenwände, Fenster und schalldämmte Lüftungseinrichtungen), die bei den einzelnen Hochbauplanungen zu berücksichtigen sind.

Aufgrund der heutigen Neubaustandards bei Wohngebäuden ist innerhalb der Lärmpegelbereiche I und II ohnehin von einem ausreichenden Schutz vor übermäßigen Geräuscheinwirkungen auszugehen. Sie wurden daher nicht in den Bebauungsplan aufgenommen.

Für die **Außenwohnbereiche** innerhalb der Lärmpegelbereiche IV und V sind Einschränkungen derart erforderlich, dass Außenwohnnutzungen nur an den straßenabgewandten Gebäudeseiten zulässig sind. An den übrigen Gebäudeseiten sind diese nur zulässig, wenn in einem gesonderten Nachweis die Einhaltung des Orientierungswertes aufgezeigt wird (architektonische Selbsthilfe z.B. durch den Bau einer Lärmschutzwand).

4.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Grabenparzelle „Kleiner Tösel“ dient auch der Erschließung der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Um weiterhin die Bewirtschaftung dieser Flächen zu ermöglichen, wird den Eigentümern dieser Flächen ein Geh- und Fahrrecht innerhalb der öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Darüber hinaus verlaufen hier Ver- und Entsorgungsleitungen, deren Leitungsträgern Leitungsrechten für Verlegung, Wartung und Betrieb dieser Leitungen gesichert werden.

4.11 Gestalterische Festsetzungen – Örtliche Bauvorschriften

Die im Rahmen der Örtlichen Bauvorschriften erlassenen Festsetzungen sollen eine städtebaulich geordnete und ortsbildgerechte Eingliederung der Neubauten in die vorhandene Struktur unterstützen und diesbezügliche Fehlentwicklungen vermeiden. Die getroffenen Festsetzungen gelten auch in anderen Bebauungsplänen im Bereich Auenland und haben sich hier bewährt. Sie beziehen sich insbesondere auf die Gestaltung der Dächer und Einfriedungen, da diese für das Ortsbild von wesentlicher Bedeutung sind. So werden bei Dachziegeln die Farben auf die Bereiche „rot bis braun“ sowie „grau bis anthrazit“ begrenzt, um nicht erwünschte Farbgebungen wie z.B. blau vermeiden zu können.

Für Wintergärten und Terrassenüberdachungen wurden keine gestalterischen Anforderungen festgesetzt, um diese nicht einzuschränken.

5. VER- UND ENTSORGUNG

Um die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität und Gas sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz sicherzustellen, sind innerhalb der Planstraßen Erweiterungen des Bestandsnetzes erforderlich.

Versorgungsträger sind:

- Strom, Gas, Wasser, Abwasser: Stadtwerke Neustadt a. Rbge.
- Deutsche Telekom AG, Kabel Deutschland (Telekommunikation)

Die Anforderungen an den **Brandschutz** sind mit dem Brandschutzprüfer sowie mit Vertretern der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung besteht hierzu kein weiterer Handlungsbedarf, da die bereitzustellende Löschwassermenge über das Trinkwasser-Leitungsnetz bereitgestellt wird. Die Förde-

Die Bereitstellung von ausreichendem Löschwasser ist auf der Grundlage des DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ im Rahmen der Erschließungsplanung nachzuweisen.

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden **Schmutzwassers** erfolgt über Anschlüsse an den bestehenden Kanal westlich des Plangebietes. Im Weiteren erfolgt die Ableitung über das Kanalisationsnetz zur zentralen Kläranlage der Stadt Neustadt. Das **Niederschlagswasser** wird im geplanten Regenrückhaltebecken sowie den vorhandenen Gräben gesammelt und dann gedrosselt in die vorhandenen, z.T. verbreiterten Gräben abgeleitet.

6. NACHBARSCHUTZ, IMMISSIONEN, ALTLASTEN, DENKMALSCHUTZ

6.1 Nachbarschutz

Die nachbarschützenden Belange sind durch die Einhaltung ausreichender Grenzabstände und die Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen ausreichend berücksichtigt worden.

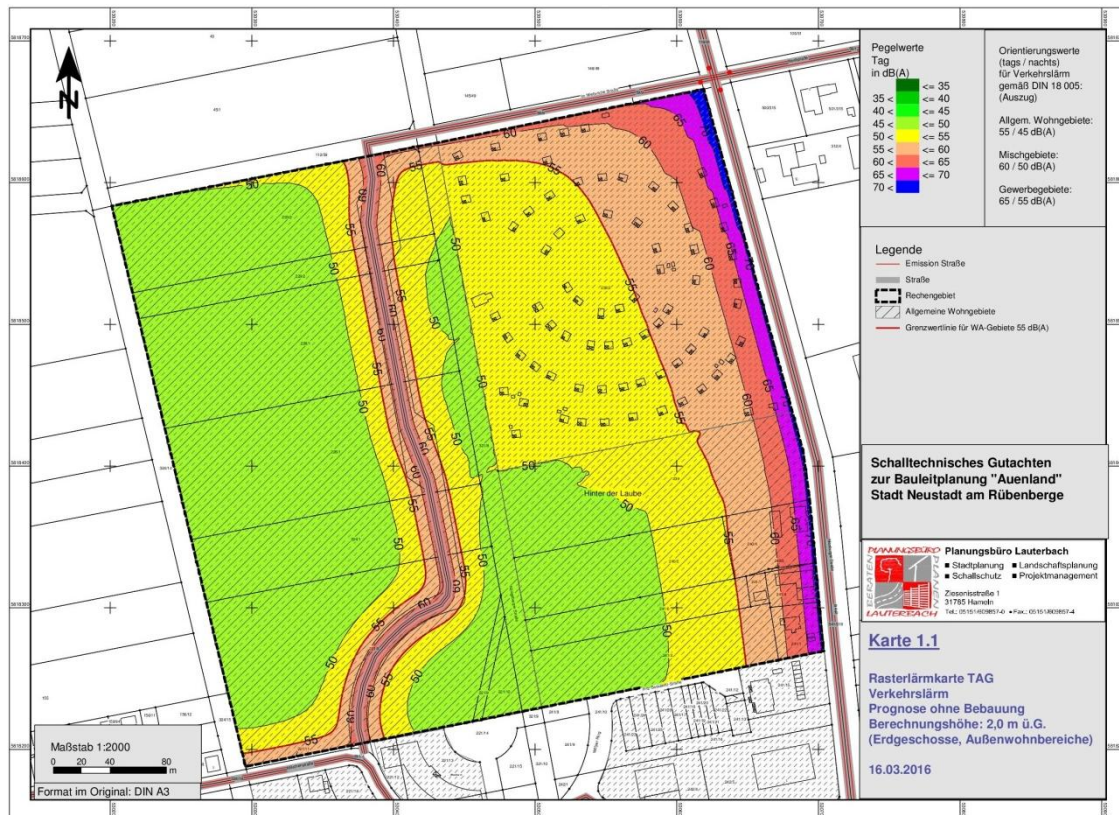
6.2 Immissionen durch Verkehr

Zur Beurteilung der Verkehrsgeräusche wurden für das Plangebiet flächendeckende Rasterlärnkarten für verschiedene Höhenlagen (Außenwohnbereiche/Erdgeschoße, 1. Obergeschoße) und Zeitbereiche (Tag, Nacht) erstellt. Der Bauabschnitt I (siehe Karte unter 1.4) wurde wegen seiner großen Entfernung zu den relevanten Straßen (Nienburger Straße, Planstraße A) nicht beurteilt. Gemäß den nachstehenden Karten sind hier auch keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die im städtebaulichen Entwurf vorgesehene Bebauung wurde zur Sicherheit jedoch nicht berücksichtigt (freie Schallausbreitung).

Die nachfolgend beschriebenen Ergebnisse wurden mit den Orientierungswerten zum Verkehr der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Allgemeine Wohngebiete (55/45 dB(A) tags/nachts) verglichen.

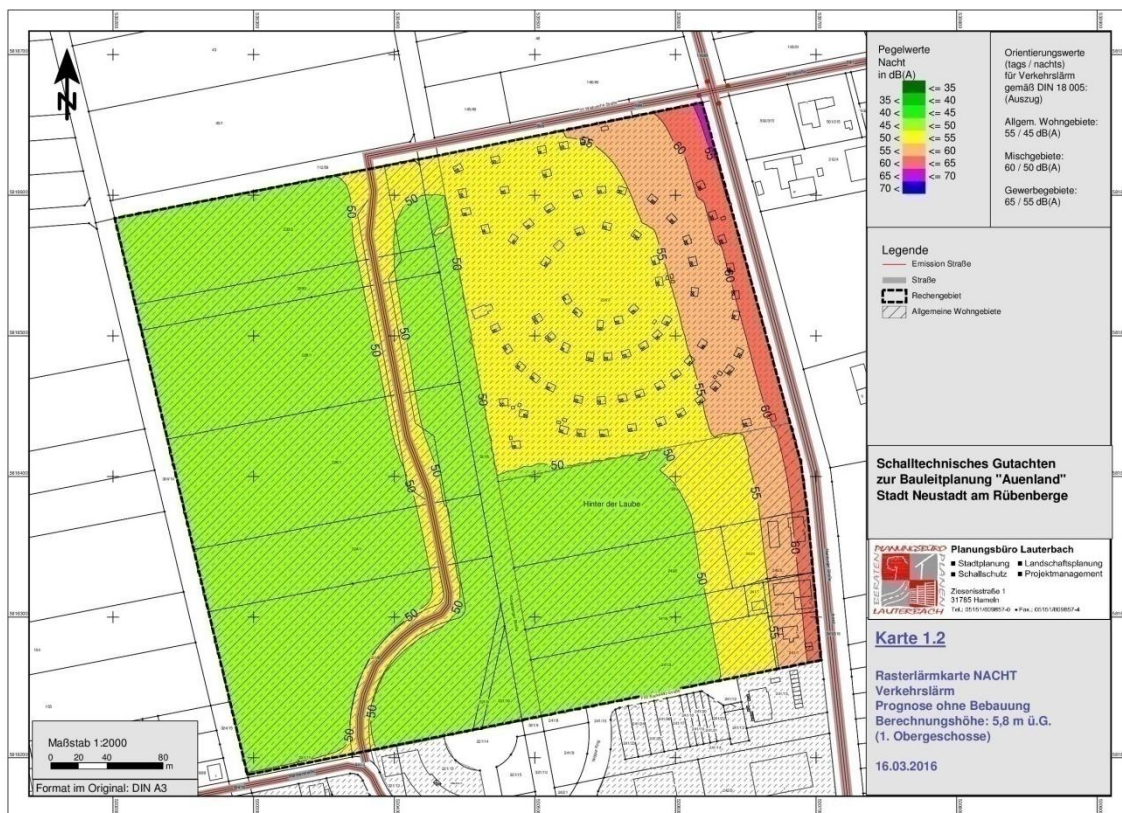
Am Tag wird der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)) westlich der Nienburger Straße bis zu einem Abstand von rd. 60 m zum Fahrbahnrand und rd. 6 m beiderseits der Planstraße A überschritten. Im überwiegenden Teil des Plangebietes wird der Orientierungswert eingehalten, bzw. unterschritten.

Karte 1.1: Rasterlärmkarte Verkehrslärm Tag



In der Nacht sind für das gesamte Plangebiet Überschreitungen des Orientierungswertes für Allgemeine Wohngebiete (45 dB(A)) berechnet worden. Die Beurteilungspegel betragen entlang der Nienburger Straße rd. 60 dB(A) und entlang der Planstraße A rd. 50 dB(A).

Karte 1.2: Rasterlärmkarte Verkehrslärm Nacht, 1. OG



Wie in Kapitel 4.9 beschrieben, können aktive Maßnahmen zum Schallschutz nicht wirksam umgesetzt werden.

Für die **schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume** sind deshalb **passive (bauliche) Lärmschutzmaßnahmen** vorzusehen. Hierzu sind gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 in Abhängigkeit vom „maßgeblichen Außenlärmpegel“, dem bei Verkehrslärm 3 dB(A) hinzuzurechnen sind, „Lärmpegelbereiche“ festzulegen. Hieraus ergeben sich Anforderungen an die Außenbauteile (hier insbesondere Außenwände, Fenster und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen), die bei den einzelnen Hochbauplanungen zu berücksichtigen sind. Dabei hat eine Überprüfung möglicher passiver Schallschutzmaßnahmen ergeben, dass aufgrund der hier berechneten Beurteilungspegel bei Anwendung der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ die Lärmpegelbereiche III bis V anzusetzen sind.

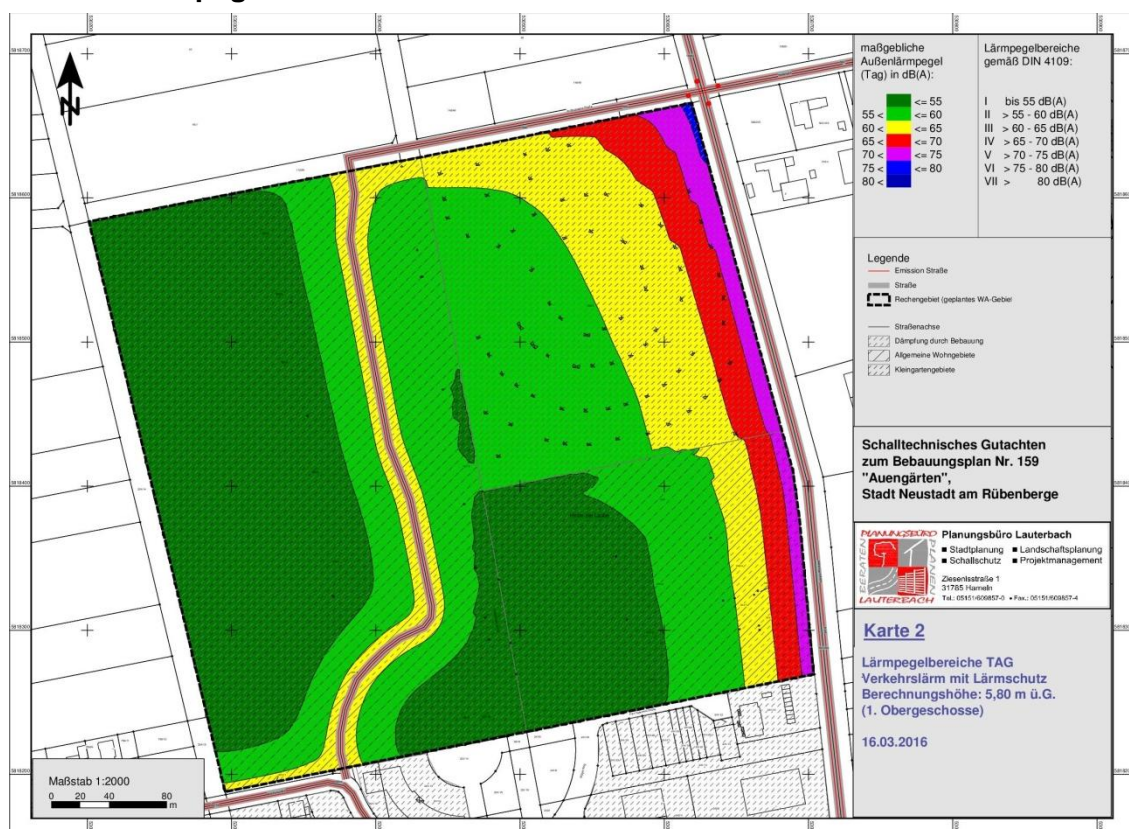
Entlang der Planstraße A wurde der Lärmpegelbereich III berechnet. Da dieser die Baugrenze überwiegend nicht überschreitet, kann hier auf dessen Festsetzung verzichtet werden. Ausnahmen bilden ein Bereich nördlich der Einmündung der Planstraße B in die Planstraße A sowie im Süden entlang der Märchenstraße. Im Norden überschrei-

tet der Lärmpegelbereich III die Baugrenze um rd. 4 m, im Süden im Allgemeinen Wohngebiet die südliche Baugrenze um 6-10 m und auf der Fläche für den Gemeinbedarf um rd. 5 m. Da es sich hier jedoch nur um kleine Bereiche handelt, die jeweils maximal eine Hausseite betreffen würden, wird hier auf die Festsetzung im Bebauungsplan verzichtet.

Aufgrund der heutigen Neubaustandards bei Wohngebäuden sind innerhalb des Lärmpegelbereiche I und II von einem ausreichenden Schutz vor übermäßigen Geräuscheinwirkungen auszugehen.

Für die **Außenwohnbereiche** innerhalb der Lärmpegelbereiche IV und V sind Einschränkungen derart erforderlich, dass Außenwohnnutzungen nur an den straßenabgewandten Gebäudeseiten zulässig sind. Entsprechende Nutzungen an den übrigen Gebäudeseiten sind nur zulässig, wenn in einem gesonderten Nachweis die Einhaltung des Orientierungswertes aufgezeigt wird (architektonische Selbsthilfe z.B. durch den Bau einer Lärmschutzwand). Dies betrifft fast ausschließlich die von der Nienburger Straße erschlossenen Grundstücke.

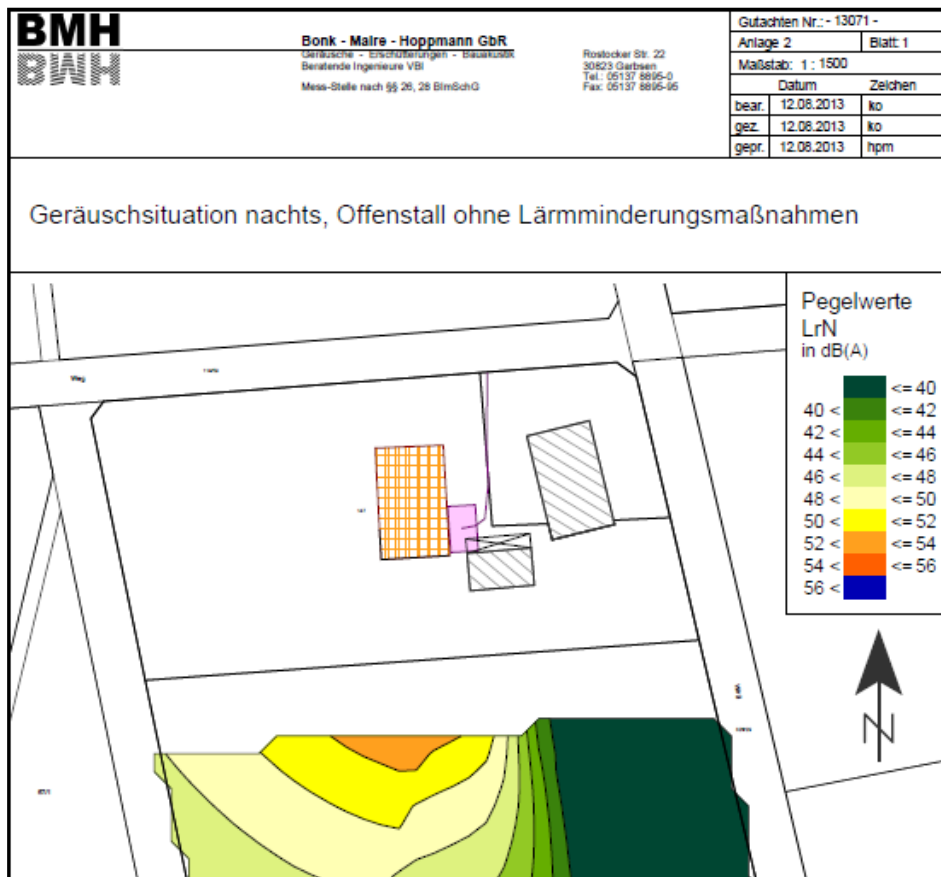
Karte 2: Lärmpegelbereiche



6.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Westlich angrenzend an das Plangebiet ist an der Straße „Im Wiebusche“ ein landwirtschaftlicher Betrieb ansässig. Zu diesem liegen das „Schalltechnische Gutachten zu einer Wohnbauentwicklung „Auenland-Nord“ in Neustadt am Rübenberge“ (aufgestellt: Bonk – Maire - Hoppmann GbR, Garbsen, Stand:13.08.2013) und Ausbreitungsrechnungen zu Geruchsmissionen (durchgeführt Barth & Bitter, Wunstorf, vom 04.03.2016) vor. Beide berücksichtigen bereits mögliche Erweiterungsszenarien des Betriebes.

Das **Schalltechnische Gutachten** beurteilt vorrangig die Geräuschimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 159 G3 „Auenblick-Nord“, lässt jedoch auch Rückschlüsse auf das hiesige Plangebiet zu. Das Gutachten untersucht vorrangig die Nachtzeit. Zu dieser Zeit (vor 6 Uhr) erfolgt das schalltechnisch relevante Abholen von Schlachttieren. Die Berechnungen wurden in Form von Rasterlärmkarten durchgeführt. Diese zeigen, dass durch die Abschirmung der vorhandenen Gebäude der Orientierungswert Nacht der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Allgemeine Wohngebiet (40 dB(A)) eingehalten werden.

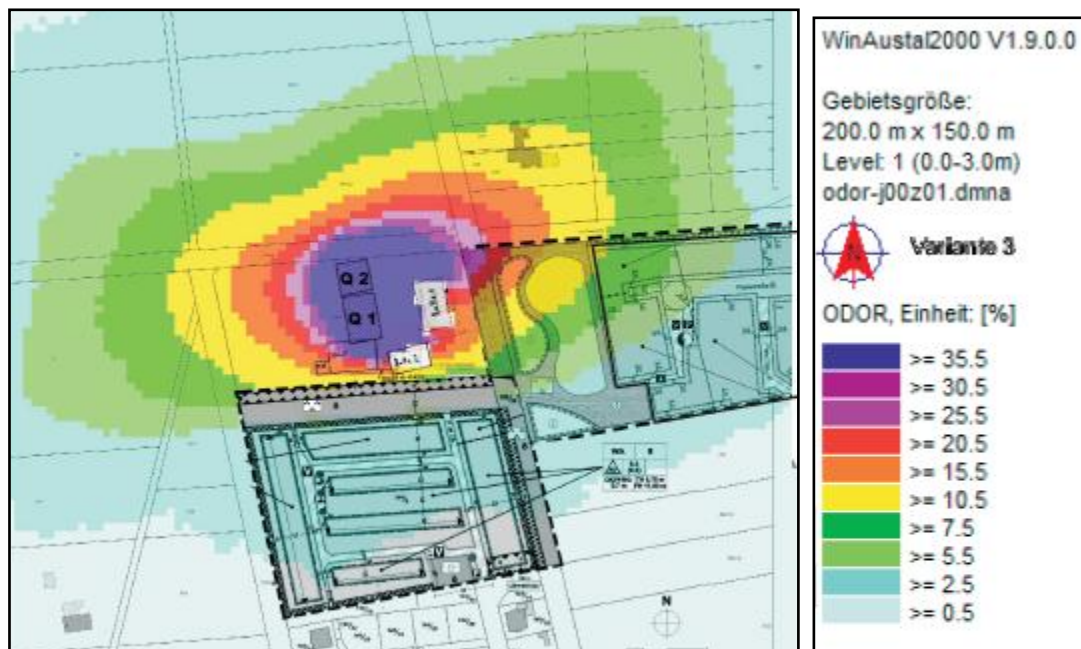


Tags (6-22 Uhr) finden Bewegungen landwirtschaftlicher Fahrzeuge und Anlieferungen von Futtermittel statt. Die heraus resultierenden Beurteilungspegel unterschreiten den Orientierungswert Tag (55 dB(A)).

Aus diesen Ergebnissen lässt sich für den vorliegenden Bebauungsplan ableiten, dass für die nächstgelegenen Grundstücke keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Geräuschimmissionen zu erwarten sind.

Die Ausbreitungsberechnungen zu den **Geruchsimmissionen** berücksichtigen verschiedene Planvarianten im Hinblick auf die Anordnung der Geruchsquellen. Gemäß Geruchs-Immissionsrichtlinie sollen an Gebäuden, die dem dauerhaften Wohnen dienen, an nicht mehr als 10 % der Jahresstunden Geruchsbelastungen auftreten. Im ungünstigsten Fall (siehe Abbildung) wird dieser 10%-Wert nur im äußersten Nordwesten des Plangebietes bei einem Grundstück erreicht (gelbe Fläche). Diese geringfügige Abweichung ist als hinnehmbar anzusehen, da hier keine gesetzlichen Grenzwerte vorliegen, die strikt einzuhalten sind. Darüber hinaus könnten diese auch nur dann auftreten, wenn diese Variante zur Ausführung kommen sollte.

Ausbreitungsberechnung zu den Geruchsimmissionen



6.4 Altlasten

Altlasten, bzw. Bodenkontaminationen sind im Änderungsbereich nicht bekannt.

6.5 Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden, so sind diese gemäß § 14 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) der Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Das Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind für vier Werktage in unverändertem Zustand zu belassen und vor Fremdeinwirkung zu schützen.

7. STÄDTEBAULICHE WERTE

7.1 Flächenbilanz

B-Plan Nr. 159 D/H/i "Auengärten"	Größe m²	in Hektar	in Prozent
Allgemeines Wohngebiet	109.633 m ²	10,96 ha	65,0 %
davon Pflanzgebote	1.202 m ²	0,12 ha	
Fläche f. d. Gemeinbedarf, Kindergarten	2.007 m ²	0,20 ha	1,2 %
Straßenverkehrsflächen	12.410 m ²	1,24 ha	7,4 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung			
Verkehrsberuhigter Bereich	7.918 m ²	0,79 ha	4,7 %
Parken	447 m ²	0,04 ha	0,3 %
Fußwege	480 m ²	0,05 ha	0,3 %
private Verkehrsflächen	534 m ²	0,05 ha	0,3 %
private landwirtschaftliche Verkehrsflächen	381 m ²	0,04 ha	0,3 %
Verkehrsgrün	705 m ²	0,07 ha	0,4 %
Fläche für Abfallentsorgung	1.017 m ²	0,10 ha	0,6 %
davon Pflanzgebote	262 m ²	0,03 ha	
Versorgungsfläche Elektrizität	50 m ²	0,01 ha	1,7 %
Grünfläche Parkanlage	21.579 m ²	2,16 ha	12,8 %
davon Erhaltungsgebote	1.274 m ²	0,13 ha	0,8 %
Grünfläche Spielplatz	1.749 m ²	0,17 ha	1,0 %
Wasserfläche	2.889 m ²	0,29 ha	1,7 %
Regenrückhaltebecken	2.229 m ²	0,22 ha	1,3 %
Maßnahmenflächen	4.589 m ²	0,46 ha	2,7 %
Geltungsbereich	168.617 m²	16,86 ha	100%

7.2 Besiedlungsgrößen

Wohnbaugrundstücke (G):	141G
Wohngebäude (WG):	141WG
Wohneinheiten (WE):	301WE
- 1,3 Wohneinheiten je Einzel- und Doppelhaus (101 WG)	131WE
- 1,0 Wohneinheiten je Reihenhaushaus (14 WG)	14WE
- 6,0 Wohneinheiten je Mehrfamilienhaus (26 WG)	156WE
Einwohner (EW):	
- 2,3 Einwohner je Wohneinheit:	700EW
Nettowohndichte (NWD)	64EW/ha
Bruttowohndichte (BWD):	42EW/ha
Grundstücksgrößen:	
	von 181m ²
	bis 2.508m ²
Durchschnitt	777m ²

8. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

8.1 Bodenordnende Maßnahmen

Die Neuordnung der Flurstücke (Bildung von Baugrundstücken) ist durch privatrechtliche Vereinbarungen vorgesehen. Sollten hierbei keine befriedigenden Lösungen erzielt werden, so stellt der Bebauungsplan die Grundlage für die notwendigen bodenordnenden Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches (Erstes Kapitel, Vierter Teil - Bodenordnung) dar.

8.2 Kosten, Finanzierung

Das Plangebiet wird durch die GEG Neustadt (Grundstücksentwicklungsgesellschaft Neustadt a. Rbge. mbH) entwickelt und erschlossen.

Die Kosten für die Strom-, Gas- und Wasserversorgung sowie für das Telekomnetz werden direkt von den jeweiligen Versorgungsunternehmen getragen bzw. umgelegt.

9. VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNGSVORGANG

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom 18.01. bis 12.02.2016 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB hat mit Schreiben vom 15.01.2016 und einer Frist von 4 Wochen stattgefunden.