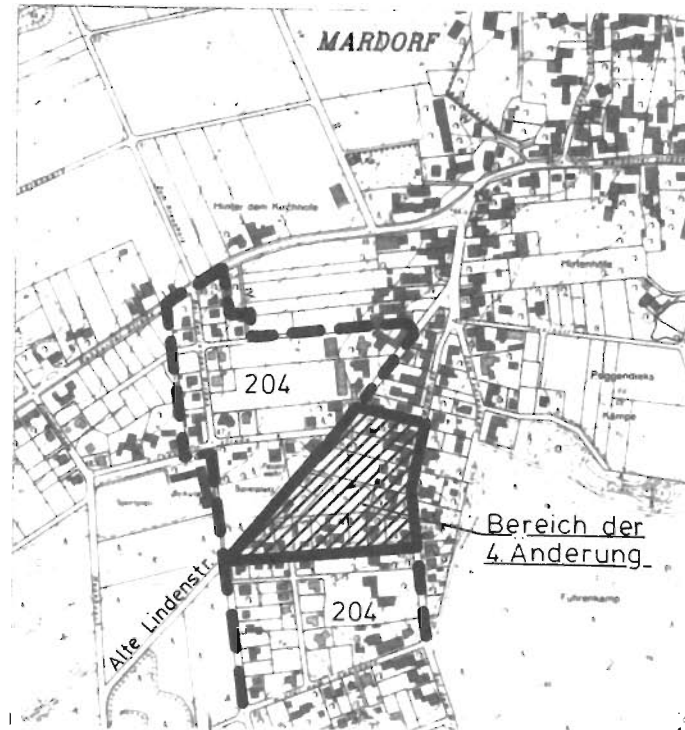


Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 204 "Auf dem Lindenberg" der Stadt Neustadt a. Rgbe./Mardorf - 4. Änderung

Verfahrensstand: Satzungsbeschuß gemäß § 10 Baugesetzbuch



Allgemeines:

Der Bebauungsplan Nr. 204 liegt im Ortsteil Mardorf inmitten des Ortskernes am Rande der Nachkriegsbebauung nach Süden hin.

Die Nachfrage nach baureifen Grundstücken ist groß, das Angebot jedoch zur Zeit knapp, so daß es notwendig wird, auf die Reserven zurückzugreifen, die innerhalb von Bebauungsplänen - das sind erschlossene Grundstücke - liegen, jedoch wegen einer Bebauung entgegenstehender Festsetzungen bisher nicht bebaut werden konnten. Hierfür muß ein Änderungsverfahren die rechtlichen Voraussetzungen schaffen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um Flächen, die als Dorfgebiet (MD), jedoch ohne entsprechende überbaubare Fläche, festgesetzt sind. Das sind die bisherigen hofnahen Kälberwiesen oder ähnliche Flächen, für die jedoch in dieser Nutzung aufgrund geänderter Betriebsstrukturen kein Bedarf mehr besteht. Das sind hier jene unbebauten Flächen zwischen dem allgemeinen Wohngebiet (WA) an der Straße "Alte Lindenstraße" und dem Dorfgebiet (MD) an der Straße "Auf dem Mummrian". Als sinnvolle Abstufung zwischen diesen Gebieten soll ein eingeschränktes Dorfgebiet festgesetzt werden, das die eigentlichen landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausschließt. Somit stellt sich das MD-Gebiet in seiner Gesamtheit als gegliedert gem. § 1 (4) und (9) Baunutzungsverordnung (BaunVO) dar.

- 1a -

Lindensstraße

25
12

26
5

MD II 0.3 (0.5)

II 0.2 (0.3)

Schulstraße

WA II 0.3 (0.5)

WA II 0.3 (0.5)

MD II 0.3 (0.5)

WA II 0.3 (0.5)

WA II 0.2 (0.3)

Auf dem Lindenberg

WA II 0.3 (0.5)

WA II 0.3 (0.5)

Der Lindenberg

WA II 0.3 (0.5)

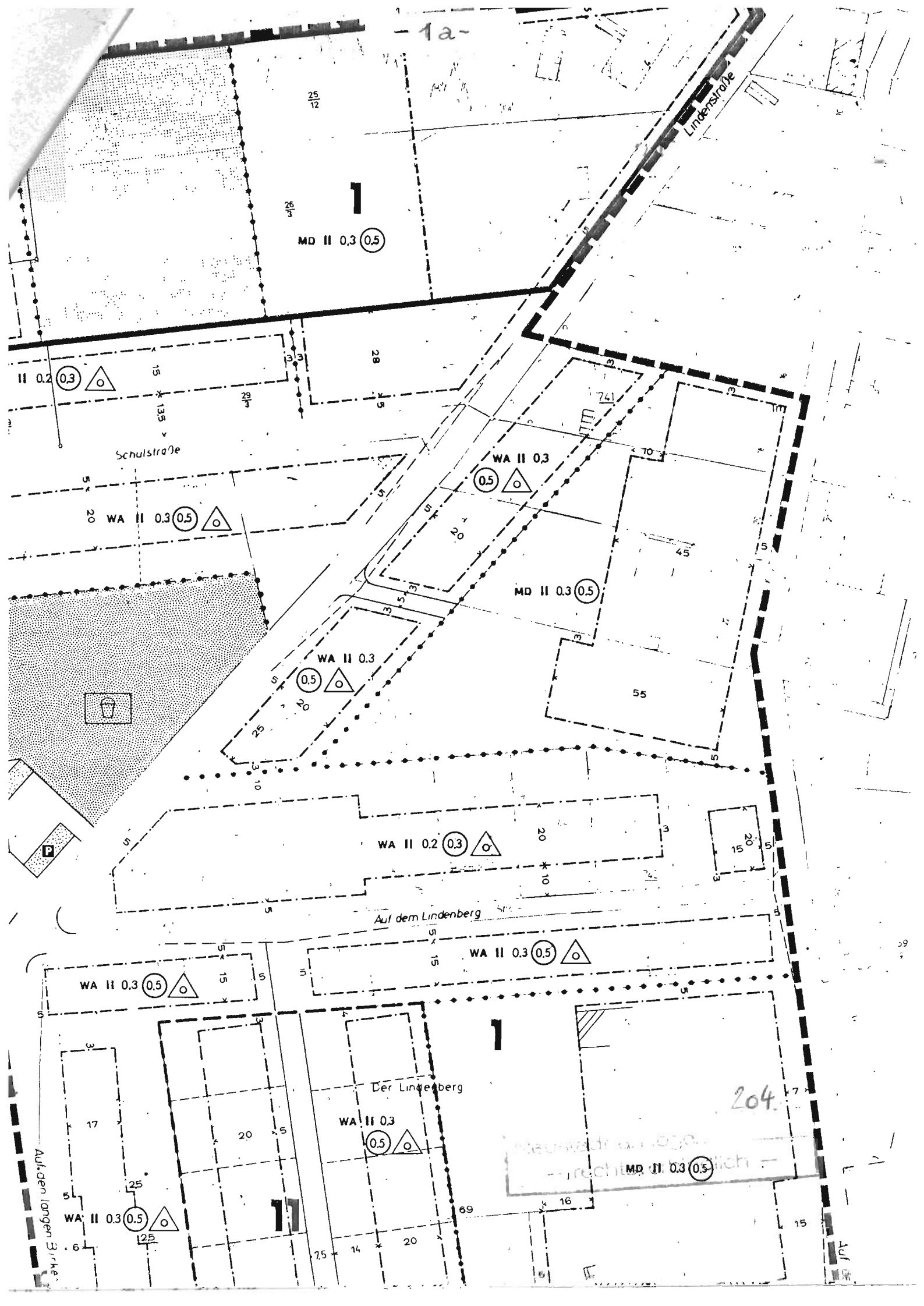
204

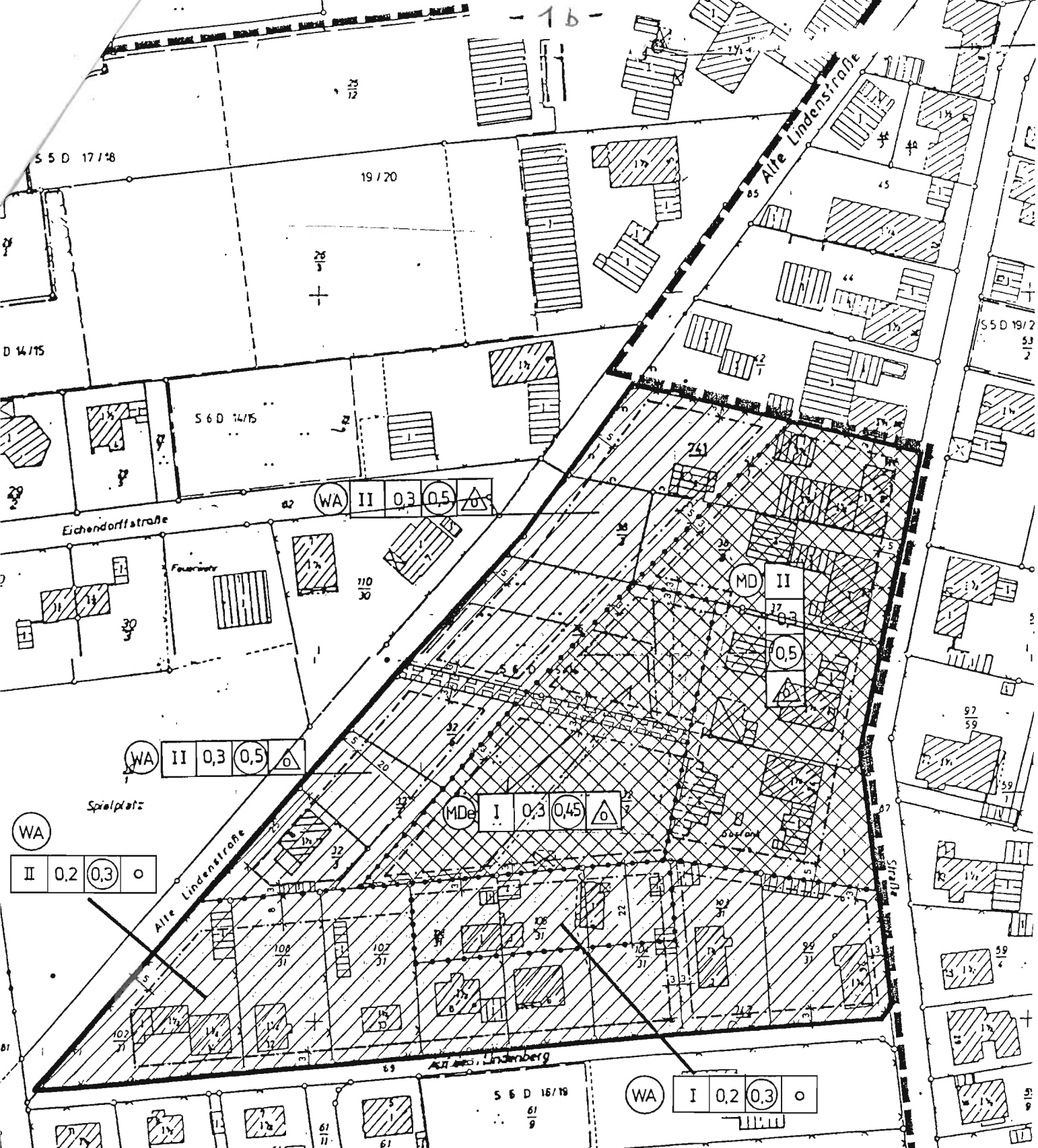
Neuwiedstr. 573
rechtlich MD II 0.3 (0.5)

WA II 0.3 (0.5)

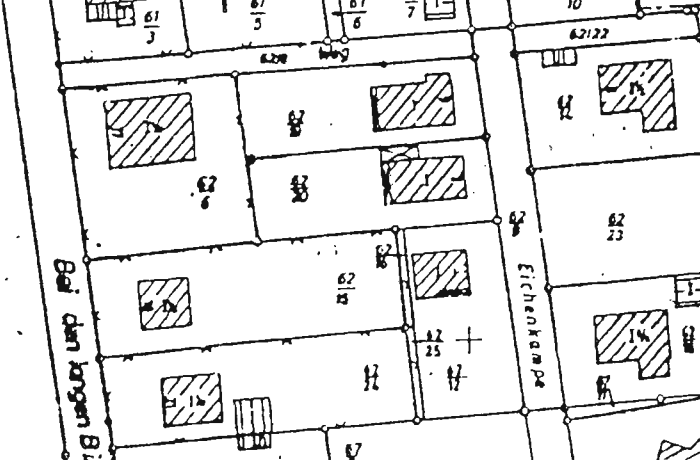
Auf den langen Birken

Auf dem





STADT NEUSTADT A. RBGE.
STADTTEIL MARDORF
 LANDKREIS HANNOVER
BEBAUUNGSPLAN NR. 204
4. ÄNDERUNG
AUF DEM LINDENBERG
 M. 1:1000



Zum Inhalt der Bebauungsplanänderung:

Für die bisher nicht bebaubaren Flächen werden Baugrenzen ähnlich den Vorschriften der Nds. Bauordnung (Grenzabstände) festgesetzt, so daß dadurch bedingt eine variable und großzügige Stellung baulicher Anlagen ermöglicht wird. Es können schätzungsweise 5 Bauplätze entstehen.

Soweit Grundstücke in dem Geltungsbereich der Änderung ausgenommen werden, die bereits bebaubar waren, z.B. entlang der "Alten Lindenstraße" und der Straße "Auf dem Lindenberg", werden hier die überbaubaren Flächen analog den Abstandregeln der Nds. Bauordnung (NBauO) vergrößert, um bessere Ausnutzungsmöglichkeiten zu erhalten.

Dabei wird allerdings eine mögliche 2. hintere Bebauung für einen Teil der Grundstücke an der Straße "Auf dem Lindenberg" bei Beibehaltung der bisherigen II-Geschossigkeit subjektiv zu einer Beeinträchtigung der nördlich angrenzenden Bebauung führen; das soll daher durch Festsetzung einer I-Geschossigkeit bei Beibehaltung der sonstigen städtebaulichen Werte behoben werden.

Erschließung:

Erschließungsmaßnahmen durch die Stadt sind nicht vorgesehen.

Für die geringe Anzahl ist eine Erschließung privater Art durch Privatweg (Baulast) möglich, auf einen öffentlichen Weg wird daher verzichtet; die anderen Grundstücke sind bereits durch die Lage an den Straßen voll erschlossen.

Maß der Nutzung:

Das Maß der Nutzung richtet sich in etwa nach den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes in diesem Bereich, s weicht jedoch hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse ab. Es ist eine Eingeschossigkeit gegenüber einer bisherigen Zweigeschossigkeit vorgesehen; die Grund- und Geschößflächenzahlen bleiben jedoch in etwa wie bisher, d.h. 0,3/0,45 (neu) bzw. 0,3/0,5 (alt).

Für den Bereich, wo die überbaubaren Flächen wesentlich vergrößert werden (d.h. für "Auf dem Lindenberg" Nr. 4-8) wird die Beibehaltung der Grund- und Geschößflächenzahlen von 0,2 und (0,3) eine I-Geschossigkeit aus Würdigung nachbarlicher Belange festgesetzt.

Sonstiges:

Altablagerungen (geschlossene Müllplätze usw.) sind im Planbereich nicht vorhanden.

Die Hausmüllentsorgung wird im Einvernehmen mit der entsorgungspflichtigen Gebietskörperschaft; der Abfallbeseitigungsgesellschaft Landkreis Hannover mbH geregelt.

Auf die Festsetzung betr. Erhalt und Pflege ortsgestaltenden wertvollen Baum- und Strauchbestandes wird verzichtet, weil bereits eine sog. Baumschutzsatzung mit der gleichen Zielsetzung existiert.

Kinderspielplatz:

Ein ausreichend großer Spielplatz ist in unmittelbarer Nachbarschaft vorhanden und auch gefahrlos zu erreichen. Die Größe des Platzes war seinerzeit für eine wesentlich dichtere Bebauung konzipiert, tatsächlich jedoch ist diese Bebauung nicht ausgeführt worden (statt überwiegend II- jetzt I-Geschossigkeit). Er reicht somit aus, auch wenn durch die Planänderung neue Wohnungseinheiten dazu kommen.

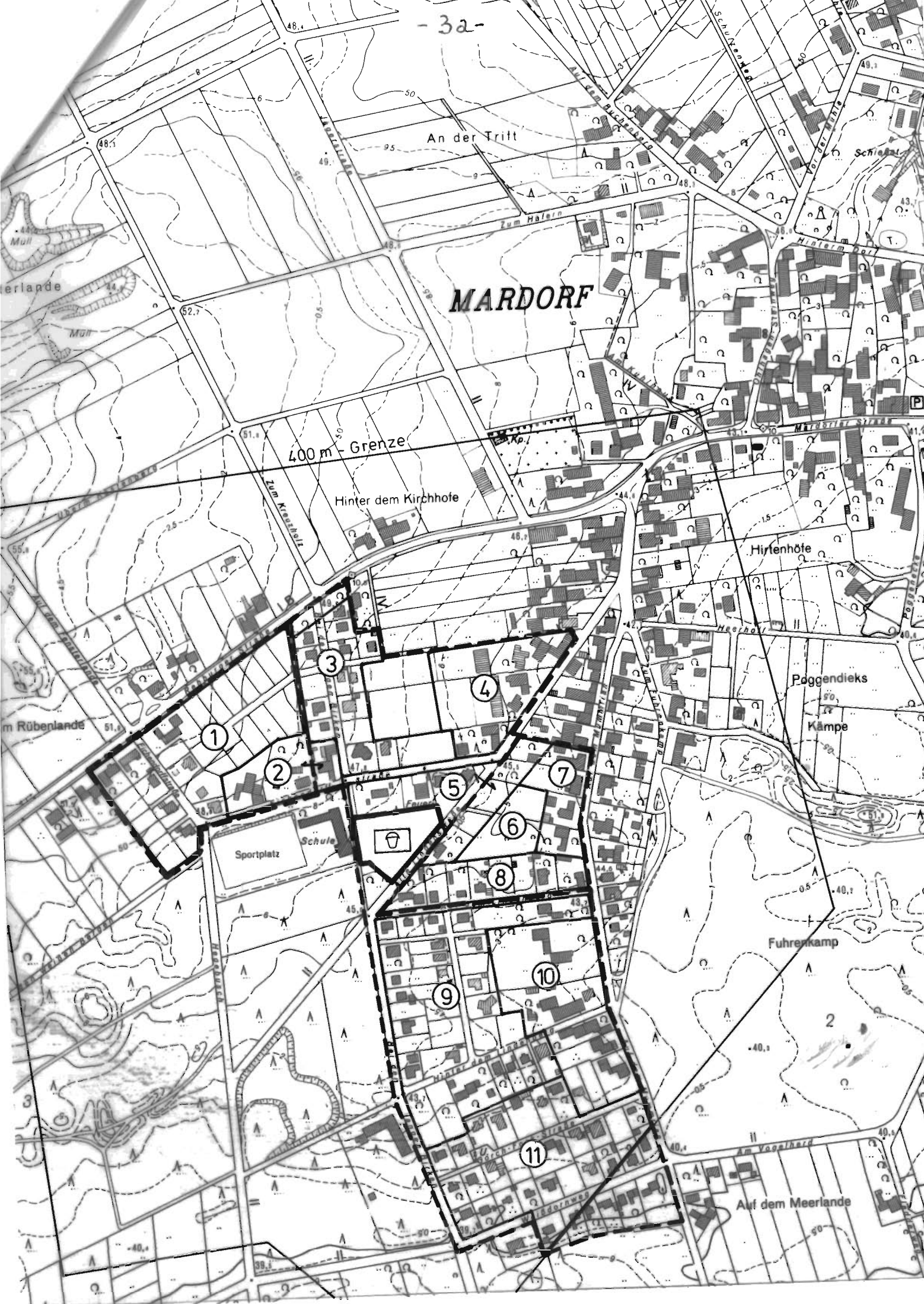
Im 400-m-Einzugsbereich des vorhandenen Kinderspielplatzes mit einer Bruttogröße von 5.079 qm liegen die im anliegenden Lageplan mit Ziff. 1.-11 gekennzeichneten Wohngebäude und Dorfgebiete mit einer Gesamtgeschoßfläche von 77.736,08 qm. Hierfür werden lt. Kinderspielplatzgesetz 2 % Netto- bzw. 3 % Brutto-Spielplatzfläche erforderlich = 2.165,93 qm (< 5.079 qm vorh.). Daher erübrigt sich eine gesonderte zusätzliche Ausweisung.

Im Einzelnen:

Geschoßfläche in qm

1.	WA	0,4	=	8.573,00		
				<u>17.882,00</u>		
				26.445,00	=	<u>10.582,00 qm</u>
2.	MD	0,5	=	5.372,00		
				<u>1.443,00</u>		
				6.815,00	=	<u>3.407,50 qm</u>
3.	WA	0,3	=	1.186,00		
				2.494,00		
				2.296,00		
				<u>6.532,00</u>		
				12.508,00	=	<u>3.752,40 qm</u>
4.	MD	0,5	=	14.521,50	=	<u>7.260,75 qm</u>
5.	WA	0,5	=	5.650,00		
				<u>5.761,50</u>		
				11.411,50	=	<u>5.705,75 qm</u>
6.	MDe	0,45	=	4.112,50	=	<u>1.850,63 qm</u>
7.	MD	0,5	=	6.449,50	=	<u>3.224,75 qm</u>
8.	WA	0,3	=	6.561,00		
				<u>1.825,00</u>		
				8.386,00	=	<u>2.515,80 qm</u>
9.	WA	0,5	=	24.393,00		
				<u>9.175,00</u>		
				33.568,00	=	<u>16.784,00 qm</u>
10.	MD	0,5	=	12.911,00		
				<u>7.180,00</u>		
				20.091,00	=	<u>10.045,50 qm</u>

MARDORF



11. WA 0,3	=	5.653,00	
		1.585,00	
		16.121,00	
		<u>1.353,00</u>	
		24.712,00	=
			<u>7.413,60 qm</u>

WA (Block 1, 3, 5, 8, 9 und 11)	=		46.408,65 qm
------------------------------------	---	--	--------------

MD (Block 2, 4, 7 und 10)	=		23.938,50 qm
------------------------------	---	--	--------------

MDe (Block 6)	=		1.850,63 qm
------------------	---	--	-------------

			72.197,78 qm
brutto (erforderlich) 3 %	=	2.165,93 qm	
Spielplatz brutto (vorhanden)	=	5.079,00 qm	

Kosten:

Durch die Änderung bzw. bei der Realisierung dieser Planänderung durch Bebauung werden keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Das Gebiet ist bereits erschlossen, daher treten Kosten für die Stadt nicht auf.

Aufgestellt:
Stadt Neustadt a. Rbge., den 09.03.90

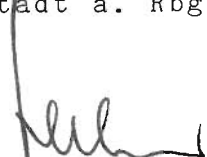
Stadtplanungsamt
i. A. Knieriem



Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 03.05.1990 als Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 204 "Auf dem Lindenberg" der Stadt Neustadt a. Rbge. - Stadtteil Mardorf, 4. Änd. - vom 25.01.90 bis einschließl. 26.02.90 öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den **15. Mai 1990**


.....
Bürgermeister

Stadt Neustadt a. Rbge.


.....
Stadtdirektor

