

### Anlaß der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 204 wurde vor der Gebiets- und Verwaltungsreform von der ehemaligen Gemeinde Mardorf als Bebauungsplan Nr. 7 aufgestellt. Aus unterschiedlichen Gründen wurden in der Folgezeit Änderungen vorgenommen; meistens bestanden diese darin, noch vorhandene Freiflächen einer baulichen Nutzung (Wohngebäude) zuzuführen.

Die jetzt anstehende Planänderung hat jedoch zum Anlaß, den dringend notwendigen Neubau des Kindergartens zu ermöglichen.

Bisher wurde die Betreuung der Vorschulkinder im Kinderspielkreis in den Räumlichkeiten der Grundschule vorgenommen. Der dort bestehende und wachsende Raumbedarf und die wachsende Anzahl der Kinder erfordern nun eine neue Lösung, die nur im Neubau eines Kindergartens bestehen kann. Hierfür sollen nun die bauleitplanerischen Voraussetzungen geschaffen werden. Gleichzeitig soll der Standort des Feuerwehrgerätehauses gesichert werden, für das im alten Plan nicht die erforderlichen Festsetzungen vorgesehen waren.

### Inhalt der Planänderung

#### 1. Kindergarten

Die wesentliche Änderung ist die, auf dem bisherigen, überdimensionierten Kinderspielplatz eine Fläche für Gemeinbedarf mit der näheren Zweckbestimmung "Kindergarten" festzusetzen. Innerhalb dieser Fläche wird in einem Abstand von 16 m von der nördlichen Grenze entfernt eine überbaubare Fläche von 45 x 25 m festgesetzt, diese ist ausreichend für die Errichtung des Kindergartens. In dieser Größenordnung und in dieser Lage ist dann auch der Erhalt eines Busch- und Baum-Streifens sowie eines kleinen Teiches innerhalb des Pflanzstreifens entlang der Nordgrenze als optische und akustische Trennung zwischen Kindergarten und Wohnbebauung möglich.

#### 2. Kinderspielplatz

Der Kinderspielplatz dient nach dem Nds. SpPG zur Abdeckung des Bedarfs an Spielmöglichkeiten, der aus den umliegenden Wohngebieten resultiert. Hierfür ist eine rechnerische Brutto-Spielplatzfläche von ca. 2.300 qm notwendig. Nach Änderung des Bebauungsplanes, d.h. nach Errichtung des Kindergartens werden zwar nur noch ca. 2.000 qm zur Verfügung stehen. Das Defizit wird jedoch durch die Freiflächen auf dem Kindergarten Gelände abgedeckt.

#### 3. Feuerwehrgerätehaus

Der Flächennutzungsplan stellt für das betreffende Grundstück "Fläche für Gemeinbedarf" mit der näheren Zweckbestimmung "Feuerwehr" dar; der bisherige Bebauungsplan setzt jedoch noch ein allgemeines Wohngebiet mit überbaubaren Flächen fest, was der tatsächlichen Nutzung nicht entspricht. Hier soll daher die Änderung die bestehende Nutzung sichern durch Vergrößerung der überbaubaren Fläche und entsprechende Nutzungsänderung.

#### 4. Allgemeines Wohngebiet

Die Festsetzungen im allgemeinen Wohngebiet an der Richendorffstraße bleiben bestehen, lediglich eine Vergrößerung der überbaubaren Flächen wird vorgenommen, um mögliche Erweiterungen der Wohngebäude zu berücksichtigen.

#### 5. Parkplatz

Der öffentliche Parkplatz, der für Besucher und Benutzer der Schule, des Kindergartens und der geplanten westlich angrenzenden Sporthalle vorgesehen ist, wird entsprechend der bisherigen Festsetzung wieder übernommen allerdings ohne weitere Unterteilung, da diese dann der Ausbauplanung vorbehalten bleiben soll. Die nach der Nds. Bauordnung erforderlichen privaten Einstellplätze für den Bedarf des Kindergartens werden auf dem Grundstück des Kindergartens bereitgestellt.

#### 6. Verkehrsflächen und Erschließung

Die Wegeparzelle (Bei den langen Birken) wird als Verkehrsfläche festgesetzt, jedoch weiterhin als Grünzug mit Fußweg belassen.

### Kosten

Durch die Planänderung entstehen der Stadt keine Kosten.