

PLANBEGRÜNDUNG

für den Bebauungsplan Nr. 213

"Eichendorffstraße" der Stadt Neustadt a. Rbge.
- Stadtteil Mardorf - gem. § 9 Abs. 8

1. Anlaß der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 213 "Eichendorffstraße" überlagert im wesentlichen einen Teilbereich des seit dem 30. 12. 1977 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 204 im Stadtteil Mardorf. Für diesen Teilbereich hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 3. 4. 1980 die Umlegung gemäß § 45 BBauG beschlossen. Die Umlegungsverhandlungen haben eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich gemacht. In diesem Zusammenhang beabsichtigt die Stadt Neustadt a. Rbge., die bisher unbebaute westliche Seite der voll erschlossenen "Eichendorffstraße" in den Planbereich einzubeziehen. Hierzu ist im Parallelverfahren die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich erforderlich.

2. Planungskonzeption

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsausgang des Stadtteils Mardorf. Dieser Bereich ist geprägt durch eine Ortsrandbebauung aus freistehenden Einfamilienhäusern und zwei landwirtschaftlichen Betrieben. Wegen bisher fehlender innerer Erschließung ist der Bereich östlich der Eichendorffstraße nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 204 nur in den Randbereichen an der Eichendorffstraße bebaut worden. Die Planungskonzeption sieht wie in der bisherigen Planfassung keine zusätzliche Erschließung von der Rehburger Straße (Landesstraße 360) für den inneren Bebauungsplanbereich vor; die Erschließung erfolgt über die Straßen "Bei den langen Birken" und "Vor der Höhe".

Die bisher unbebaute westliche Seite der Eichendorffstraße (WA) soll in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden, um zusätzliche Wohneinheiten an einer voll erschlossenen Straße zu ermöglichen. Da das angrenzende Flurstück eine Tiefe von ca. 58 m hat, wurden Bauflächen in zwei Reihen mit privater Erschließung ausgewiesen, um schlecht nutzbare Restflächen zu vermeiden. Südlich dieser zusätzlichen Baufläche verläuft die Grenze des Feuchtgebietes internationaler Bedeutung Steinhuder Meer; damit ist auch in dieser Richtung die Siedlungsentwicklung abgeschlossen.

Die vom Staatlichen Forstamt Hannover vorgetragenen Bedenken bezüglich einer möglichen Waldbrandgefahr wegen der räumlichen Nähe des Baugebietes zum Landschaftsschutzgebiet werden nicht geteilt, weil diese Gefährdung im Bebauungsplanbereich nicht größer als am übrigen westlichen Ortsrand oder gar in den Wochenendhausgebieten beurteilt wird. Bei Einschränkung der Bebaubarkeit des betreffenden Grundstücks würden dem Grundstückseigentümer und der Stadt Neustadt a. Rbge. ungerechtfertigte Nachteile gegenüber den bereits bebauten Bereichen entstehen. Mit der unteren Naturschutzbehörde, Landkreis Hannover, wurde anlässlich eines Ortstermines eine Verschiebung der Baugrenzen um weitere 5 m von der Waldgrenze vereinbart. Mit diesem Kompromiß wird den Bedenken des Staatlichen Forstamtes Hannover und des Landkreises Hannover teilweise entsprochen.

Entlang der Rehburger Straße soll durch die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern die Weiterführung der im Außenbereich vorhandenen Eingrünung des Straßenraumes fortgeführt werden und das Motiv der "Dorfstraße" aufgenommen werden. Diese Planungskonzeption entspricht Überlegungen der Arbeitsgruppe "Dorferneuerung Mardorf", in der der Landkreis Hannover im Auftrage der Stadt Neustadt a. Rbge. mit den Mardorfer Bürgern ein Dorferneuerungskonzept erarbeitet.

3. Geltungsbereich

Der Bebauungsplanbereich liegt in der Gemarkung Mardorf und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die südliche Parzellengrenze des Flurstücks 78/1, Flur 17 (Rehburger Straße)

Im Osten durch die westlichen Parzellengrenzen der Flurstücke 9/4, 9/3, 9/2, 9/1, 8/3, 8/4, 8/5 sowie der Verlängerung dieser Linie bis zum Schnittpunkt mit der südlichen Parzellengrenze des Flurstücks 80 (Eichendorffstraße). Alle Flurstücke Flur 17.

Im Süden durch die südliche Parzellengrenze des Flurstücks 80, Flur 17, (Eichendorffstraße) und die südliche und südöstliche Grenze des Flurstücks 102/70, Flur 18.

Im Westen durch die westliche Parzellengrenze der Flurstücke 102/70 und 100/70 der Flur 18;

4. Topographie

Das Gelände hat ein leichtes Gefälle von Norden nach Süden.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat mit Beschluß vom 3. 4. 1980 eine Umlegung für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 204, der jetzt von den Ausweisungen des Bebauungsplans Nr. 213 überdeckt werden soll, angeordnet. Die Durchführung dieses Beschlusses obliegt dem von der Stadt gebildeten Umlegungsausschuß.

Durch die Umlegung sollen die Grundstücke in der Weise neu geordnet werden, daß sie nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes geeignet sind.

Mit der Bekanntmachung vom 5. 7. 1980 in der Leine-Zeitung wurde der Öffentlichkeit der Umlegungsbeschluß bekanntgegeben und mit der Einleitung des Umlegungsverfahrens begonnen.

6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. wurde am 9. 10. 1980 von der Bezirksregierung Hannover genehmigt und ist durch Veröffentlichung am 20. 12. 1980 in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung - Leine-Zeitung - wirksam geworden. Die Genehmigung wurde am 22. 1. 1981 außerdem im Amtsblatt für den Landkreis Hannover veröffentlicht.

Der Bebauungsplan Nr. 213 ist nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Für den Bereich östlich der Eichendorffstraße wird parallel zum Bebauungsplan der Flächennutzungsplan mit der Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 geändert.

Diese Änderung wurde mit Verfügung vom 10.2.1983 vom Landkreis Hannover genehmigt.

7. Entwicklungsplanung

Für den Bereich des Stadtteiles Mardorf der Stadt Neustadt a. Rbge. liegt keine ausdrücklich beschlossene Entwicklungsplanung gemäß § 1 Abs. 5 BBauG vor.

Planentwurf

a) Art der Nutzung

Der Bebauungsplanentwurf soll die Bebauung des nordwestlichen Ortsrandes des Stadtteiles Mardorf der Stadt Neustadt a. Rbge. mit Wohnbauflächen für die Eigenentwicklung sicherstellen. Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan sind die Wohnbauflächen als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Im südlichen Bebauungsplanbereich befindet sich ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb, für dessen Bereich wie im rechtskräftigen Bebauungsplan ein Dorfgebiet ausgewiesen wurde sowie ein auslaufender landwirtschaftlicher Betrieb. Der Hinweis der Landwirtschaftskammer Hannover zur Immissionsproblematik durch die angrenzende Wohngebietsnutzung hat sich durch die Aufgabe des einen landwirtschaftlichen Betriebes sowie durch die Aussiedlungsabsicht des Vollerwerbsbetriebes weitgehend erledigt. Im übrigen ist die angesprochene Immissionsbelastung im Verhältnis zu der bestehenden bzw. über rechtskräftige Bebauungspläne realisierbaren Wohnbebauung aufgrund der Entfernung der Neuausweisung (ca. 100 m) von geringer Bedeutung.

Im Fachbeitrag zum Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. hat die Landwirtschaftskammer Hannover den aussiedlungswilligen Vollerwerbsbetrieb innerhalb eines sog. Problemgebietes dargestellt, weil aufgrund früher genehmigter Bebauungspläne und der daraus entstandenen Nachbarschaft zu Wohngebäuden der Betrieb den heutigen Anforderungen hinsichtlich des Immissionsschutzes nicht mehr gerecht werden kann.

Der Nebenerwerbsbetrieb an der Ecke Rehburger Straße/Eichendorffstraße ist entsprechend der bisherigen rechtskräftigen Planung im allgemeinen Wohngebiet ausgewiesen. Diese Ausweisungen stimmen mit den Aussagen des Fachbeitrages zum Flächennutzungsplan "Die land- und forstwirtschaftliche Struktur und ihre Entwicklungstendenzen in der Stadt Neustadt a. Rbge.", Hannover 1979, überein. Der Nebenerwerbsbetrieb hat seine Entwicklungsmöglichkeit eingeschränkt, indem direkt an die Hofstelle grenzende eigene Grundstücke bereits für die Bebauung mit Wohngebäuden verkauft wurden.

Westlich der Eichendorffstraße (WA :) liegen keine landwirtschaftlichen Betriebe; die bestehenden Gebäude dienen überwiegend der Wohnnutzung, so daß auch in diesem Bereich ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden konnte.

- b) Das Maß der Nutzung für die allgemeinen Wohngebiete im Bebauungsplanbereich wurde gegenüber der rechtskräftigen Planung um 0,1 auf eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,4 erhöht. Diese Erhöhung der Grundstücksnutzung erklärt sich aus der durch die allgemeine Verknappung und Verteuerung des Baulandes entstandenen Entwicklung, die Grundstücksgrößen kleiner als bisher zu halten. Während z.Z. der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 204 im dörflichen Bereich noch Grundstücksgrößen von 1.200 m² üblich waren, ist das durchschnittliche Neubaugrundstück auf dem Dorfe heute 600 - 800 m² groß. Diese Größenordnung wurde auch dem Zuteilungsentwurf im Umlegungsverfahren zugrunde gelegt.

Aus der Sicht der städtebaulichen Ordnung entspricht das gewählte Maß der Nutzung dem Ziel, einen Dorfrand mit der im Dorf üblichen Dichte zu entwickeln. Für das im Bebauungsplan ausgewiesene Dorfgebiet wurde das Maß der Nutzung mit einer GFZ von 0,3 und einer GRZ von 0,5 aus der rechtskräftigen Planung übernommen.

- c) Die Geschossigkeit wurde entsprechend der bestehenden Planung und der umgebenden Bebauung mit zweigeschossig als Höchstgrenze festgesetzt.
- d) Als Bauweise wurde wie in der bestehenden Planung die offene Bauweise entsprechend der gewünschten dörflichen Struktur gewählt.

In den Wohngebieten sollen zur Erreichung dieses Zieles nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden, die städtische Wohnform der Reihenhauszeile ist zur Gestaltung eines Dorfrandes nicht geeignet und erwünscht. Die überbaubaren Flächen wurden ausreichend groß für die im Umlegungsentwurf vorgesehene Grundstücksteilung entworfen und geben dem zukünftigen Bauherrn durch die Festlegung der Baugrenzen ausreichende Möglichkeiten für die Standortwahl der Gebäude.

- e) Das Baugebiet wird über die öffentlichen Verkehrsflächen "Eichendorffstraße" und "Vor der Höhe" erschlossen. Die Zufahrt von der Rehburger Straße ist im Neubaubereich aus Verkehrssicherheitsgründen durch das Symbol "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" ausgeschlossen worden.

Desgleichen wurde an der südlichen Grenze des allgemeinen Wohngebietes westlich der "Eichendorffstraße" ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, weil es sich bei dem daran anschließenden Weg um einen reinen Feldweg handelt, der von der Stadt Neustadt a. Rbge. nicht zur Erschließung der anliegenden Grundstücke ausgebaut werden soll.

Die Eichendorffstraße ist mit einer schmalen Fahrdecke ausgebaut, Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.

Die Straße "Vor der Höhe" dient der Erschließung des Baugebietes östlich der Eichendorffstraße. Die Sackgasse endet in einem Wendehammer mit 5 öffentlichen Parkplätzen. Der Ausbau dieser 8 m breiten Straße ist wie folgt geplant.

1,5 m Grünstreifen mit mittelkronigen Bäumen
5,0 m Fahrbahn in Verbundsteinpflaster
1,5 m Fußweg in Verbundsteinpflaster.

Die Erschließungsanlage "Vor der Höhe" muß erstmals hergestellt werden.

- f) Entlang der Rehburger Straße sind Flächen zum Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen, um an der Rehburger Straße langfristig wieder den Charakter einer "Dorfstraße" zu erreichen. Dazu sollen in einem Abstand von nicht mehr als 12 m - was etwa der max. Kronenbreite der Bäume entspricht - Eichen und/oder Birken gepflanzt werden. Diese Bäume entsprechen den nach Angaben der unteren Natur-schutzbehörde der potentiellen natürlichen Vegetation. Im Bereich des landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes kann und soll die über die bestehende Bepflanzung hinausgehende geplante Bepflanzung erst nach Aufgabe des Betriebes erfolgen, da Bäume z. Z. die Verkehrsfläche des Hofes zu sehr beschränken würden.
- g) Öffentliche Spielplätze befinden sich in ausreichender Größe südlich der Eichendorffstraße (Schulgebäude) und nördlich der Straße "Alte Lindenstraße" (Feuerwehr) im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 204. Dieser Bebauungsplan ist vom Landkreis Neustadt a. Rbge. aufgestellt worden und enthält die Ausweisung eines Spielplatzes von 5.129 m² Größe. Er ist von den neu ausgewiesenen Wohnbauflächen (7 Bauplätze) ca. 200 m entfernt. Bei einer zulässigen Geschoßfläche für den gesamten Bebauungsplanbereich 204 von 45.800 m² wäre nach dem Nieders. Spielplatzgesetz eine Spielplatzfläche von 920 m² erforderlich. Durch die Neuausweisung im B-Plan 213 werden weitere 40 m² Spielplatzfläche erforderlich. Einem Spielflächenbedarf von 970 m² steht damit ein Spielplatzangebot von 5000 m² gegenüber.

9. Technische Versorgung

Der Anschluß des Baugebietes "Eichendorffstraße" an die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen für Wasser, Abwasser, Elektrizität und Telefon ist möglich und vorgesehen. Im Planbereich wird eine Trafostation neu ausgewiesen.

10. Städtebauliche Flächenbilanz

1.	Fläche des Bebauungsplanbereiches	ca. 28.877 m ²
1.1	Allgemeine Wohngebiete	
	WA = ca. 17.779 m ²	
	WA = ca. 8.280 m ² ca. 20.059 m ²	
1.2	Dorfgebiet	
	MD = ca. 5.473 m ²	
1.3	Öffentliche Verkehrsflächen	
	"Vor der Höhe" ca. 1.287 m ²	
	"Eichendorffstr." ca. 2.058 m ² ca. 3.345 m ² .	

11. Kosten für die Gemeinde

Der Umfang und die Verteilung der Erschließungskosten richten sich nach der gemeindlichen Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen gemäß §§ 132 und 133 (3) des Bundesbaugesetzes.

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen folgende Kosten gemäß §§ 127 und 128 BBauG getrennt nach

- a) Grunderwerb
- b) Freilegung
- c) Ausbau

Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen und die damit verbundene Kostenaufteilung (§ 127 ff):

Art der Erschließungsanlage	Fläche ca. m ² bzw. lfdm	Preis ca. je m ² bzw. lfdm	100 % der ca. Kosten	90 % (umzulegende Kosten)	10 % (Gemeindeanteil)
1. Die öffentlichen, zum Ausbau bestimmten Straßen Wege und Plätze					
a) Eichendorffstr. ist Stadteigentum	-	-	-	-	-
Vor der Höhe - kostenlose Zuteilung aus der Umlegung	-	-	-	-	-
b) entfällt	-	-	-	-	-
c) Kosten einschl. Sickerschächte und Beleuchtung					
"Eichendorffstr."	1885	125 DM	235.625 DM	212.063 DM	23.562 DM
"Vor der Höhe"	1389	125 DM	173.625 DM	156.263 DM	17.362 DM
2. Grünanlagen (Straßenseitenstreifen)					
a) "Eichendorffstr." ist Stadteigentum	-	-	-	-	-
"Vor der Höhe" kostenlose Zuteilung aus der Umlegung	-	-	-	-	-
b) entfällt	-	-	-	-	-
c) "Eichendorffstr."	435	50 DM	21.750 DM	19.575 DM	2.175 DM
"Vor der Höhe"	225	50 DM	11.250 DM	10.125 DM	1.125 DM
Gesamtkosten			442.250 DM	398.026 DM	44.224 DM

Schmutzwasserkanal

In der Eichendorffstraße ist bereits ein SW-Kanal vorhanden.
Für die Straße "Vor der Höhe" ergeben sich folgende Kosten:

150 m x 400 DM/m = 60.000,-- DM

Diese Kosten sind durch Kanalbaubeiträge gedeckt
(Kanalbaubeitragsatzung).

Ein Regenwasserkanal ist nicht vorgesehen.

Aufgestellt:

Neustadt a. Rbge., den 10. August 1982

STADTPLANUNGSAMT

I.A.

(Schlupp)

Gemäß Genehmigungsverfügung des Landkreises Hannover vom
21. Februar 1983 - AZ.: 606172-11/20 - 213 - wurde diese
Planbegründung entsprechend der geforderten Auflagen ergänzt
bzw. geändert.

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am
2. Juni 1983 eine erneute öffentliche Auslegung beschlossen.

Gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG hat die Entwurfsbegründung in der Zeit
vom 19. Juli 1983 bis 22. August 1983 öffentlich ausgelegt.

Vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 213 "Eichendorff-
straße" der Stadt Neustadt a. Rbge. - Stadtteil Mardorf - hat
gemäß § 9 (8) BBauG an der Beschlußfassung des Bebauungsplanes
Nr. 213 "Eichendorffstraße" der Stadt Neustadt a. Rbge. -
Stadtteil Mardorf - als Satzung durch den Rat der Stadt
Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung vom 1.12.1983
teilgenommen.

Neustadt a. Rbge., den 13. Jan. 1984

Stadt Neustadt a. Rbge.

Der Bürgermeister

(Hahn)



Der Stadtdirektor

(Rohde)