

E.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 215 "Dorfzentrum Mardorf" der Stadt Neustadt a. Rbge. - Stadtteil Mardorf -

1. Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 215 "Dorfzentrum Mardorf" im Stadtteil Mardorf wurde vom Verwaltungsausschuß der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 29.03.93 gefaßt.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 02.04.93.

Der Bebauungsplan Nr. 215 ist aus dem seit 1980 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt worden.

2. Aufgabe des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bauleitplan die Aufgabe, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, die gewährleisten, daß die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden.

Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für weitere Maßnahmen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

Ein Bebauungsplan ist aufzustellen, sobald und soweit er für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

3. Städtebauliches Konzept

Für das Dorf Mardorf wurde im Zeitraum von 1980 - 1985 ein Dorferneuerungsplan durch den Landkreis Hannover und die Stadt Neustadt a. Rbge. erarbeitet. Ein wichtiges Ergebnis dieser Planungen war die Erkenntnis, daß sowohl im Bereich des Fremdenverkehrs als auch für das Dorf selbst die Infrastruktur wesentlich verbessert werden müsse. So sollte am östlichen Ortsrand an der "Rote-Kreuz-Straße" ein zentraler Bereich für Infrastruktureinrichtungen für den Fremdenverkehr im Zusammenhang mit schon bestehenden Einrichtungen wie Kurhotel Mardorf, Jugendherberge, Rehabilitationseinrichtung des DRK und Wasser-

sportzentrum Nord entstehen. Neben Dienstleistungseinrichtungen für den Kurz- und Langzeiturlauber sollte als zentrale Einrichtung ein 60 - 100-Betten-Hotel entstehen. Da bisher kein Investor gefunden wurde, ist in diesem Bereich außer der Errichtung von Tennisplätzen noch keine Umsetzung der Pläne erfolgt.

Ein weiterer Entwicklungsschwerpunkt sollte an der alten Schule entstehen. Da es bisher in Mardorf keinen Siedlungsschwerpunkt mit zentralen Einrichtungen gab, sollte auf dem städtischen Grundstück mit den beiden ehemaligen Schulgebäuden ein Dorfzentrum mit Dienstleistungen für die Dorfbevölkerung und den Fremdenverkehr entstehen. Zunächst wurde ein Schulgebäude mit großer Eigenleistung der Dorfbevölkerung zum Dorfgemeinschaftshaus umgebaut. Es folgten Translozierungen von Fachwerkspeichern für Jugendgruppen, für die städtische Verwaltungssprechstelle und Touristeninformation sowie für eine Informationsstelle des Naturparks "Steinhuder Meer". Dieser Bereich soll nunmehr durch ein "Haus des Gastes", eine Dienstleistungseinrichtung und ein kirchliches Gemeindehaus nach dem Dorferneuerungsplan vervollständigt werden. Die Festsetzungen im Bebauungsplan sollen das Dorferneuerungskonzept insbesondere durch die Festlegung der Gebäudestellung sichern.

Ein weiteres Ziel der Dorferneuerungsplanung war die Schaffung einer Fußwegeverbindung vom Dorfzentrum bis zum Steinhuder Meer. Diese Wegeverbindung wurde zwischenzeitlich geschaffen; mit dem Bebauungsplan soll nunmehr der Bereich zwischen der ausgebauten Fußwegeverbindung und der Straße "Auf dem Mummrian" geordnet werden.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1. Bauliche Nutzung

- Dorfgebiete (MD)

Die vorhandenen und erweiterten Bauflächen sind aufgrund der gemischten Nutzung im Dorfzentrum als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO dargestellt. Eine größere Belastung durch landwirtschaftliche Immissionen besteht jedoch nicht, weil die landwirtschaftlichen Betriebe in diesem Kernbereich die Tierhaltung weitgehend aufgegeben haben. Im Zusammenhang mit der städtebaulichen Aufwertung dieses Kernbereiches wird eine städtebauliche Verdichtung angestrebt. Dafür wurden großzügige überbaubare Flächen ausgewiesen, die bei Inanspruchnahme der gemäß § 17 (1) BauNVO höchstzulässigen Obergrenze von 0,4 für die Grundflächenzahl die Errichtung zusätzlicher Wohngebäude ermöglichen. Als höchstzulässige Zahl der Vollgeschoße wird im Bereich "Auf dem Mummrian" die in diesem Bereich überwiegende Zweigeschossigkeit mit einer zulässigen Geschoßflächenzahl von (0,6) im Rahmen der Ortsbildtypischen, offenen Bauweise festgesetzt. Im Bereich des Ortsrandes an der schützenswerten innerörtlichen Grünfläche wird eingeschossige Bebauung mit geringeren Grund-

und Geschoßflächenzahlen festgesetzt, um auch höhenmäßigen Bezug auf die vorhandene Bebauung an der Mardorfer Straße zu nehmen und die Freiflächenanteile für einen aufgelockerten Ortsrand möglichst groß zu halten.

Für den Bereich für Infrastruktureinrichtungen (MD_G) sind textliche Festsetzungen getroffen worden, die sicherstellen sollen, daß im Erdgeschoß nur Anlagen für örtliche Verwaltungen (insbesondere für den Fremdenverkehr) sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 1 (7) BauNVO errichtet werden können.

- Flächen für Gemeinbedarf

Das Grundstück der Kirchengemeinde ist als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt worden. Neben der aus dem Jahre 1722 stammenden Kapelle ist auf diesem Grundstück der Neubau eines Gemeindehauses vorgesehen. Die Stellung des Gebäudes ist durch eine enge Begrenzung nach Rücksprache mit der Denkmalbehörde festgelegt worden. Dabei soll einerseits Bezug auf die bestehende Kapelle genommen werden und andererseits der Abstand zwischen den Gebäuden möglichst groß gehalten werden. Festgesetzt wurde mit Rücksicht auf die relativ kleine Kapelle eine eingeschossige, offene Bauweise und entsprechend der beabsichtigten Bebauung eine Grundflächenzahl von 0,3.

- Baudenkmale

Die Kapelle (Mardorfer Straße 12), die Schule, der Speicher (Mardorfer Straße 4) sind Baudenkmale im Sinne von § 3 Abs. 2 NDSchG; die Grundstücke Mardorfer Straße 4 und Nr. 8 sind Baudenkmale im Sinne von § 3 Abs. 3 NDSchG (Gruppe baulicher Anlagen)

4.2 Verkehrsflächen

Die Baugebiete werden von der "Mardorfer Straße" und der Straße "Auf dem Mummrian" erschlossen. Die hinterliegenden Bauflächen werden über private Erschließungsanlagen erschlossen.

Das im Bebauungsplan festgesetzte, von der Straße "Heerhoff" ausgehende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht beinhaltet ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf und der westlich angrenzenden Dorfgebietsfläche beinhalten ein Gehrecht für die Allgemeinheit und ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (§ 9 (1) Ziffer 21 BauGB). Über dieses Gehrecht soll die Bushaltestelle für den ÖPNV mit dem Dorfplatz und dem Wegesystem zum Nordufer des Steinhuder Meeres verbunden werden.

4.3 Öffentliche Grünflächen/Ausgleichsflächen zur Entwicklung der Landschaft

Durch die Überplanung des Dorfzentrums Mardorf werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen versiegelt. Dies gilt für die benötigten Bauflächen für das Haus des Gastes und das ev. Gemeindehaus sowie für eine Hinterlandbebauung, die von den Straßen "Auf dem Mummrian" und "Heerhoff" erschlossen wird. Mit dieser Bebauung ist der Ortsrand im Dorfzentrum Mardorf definiert, eine weitere Inanspruchnahme der innerörtlichen Wiesenfläche kommt nicht in Betracht.

Der konzeptionell erforderliche Eingriff in den Naturhaushalt wird ausgeglichen durch die Anlage einer Obstbaumallee und einer Streuobstwiese im Zusammenhang mit dem Wanderweg vom Dorfzentrum zur Straße "Heerhoff". Diese Maßnahmen bewirken, daß der landschaftliche Charakter mit einem hohen Grün- und Freiflächenanteil erhalten bleibt und die ortsrandsbildenden Obstwiesen neu geschaffen werden. Neben den öffentlichen Grünflächen sind auf den privaten Grundstücken Flächen zum Anpflanzen von Obstbäumen am Ortsrand vorgesehen.

Für die gemäß § 2 der textlichen Festsetzungen vorgesehenen Streuobstwiesen sind Obstbäume als Hochstämme anzupflanzen.

Für die gemäß § 5 der textlichen Festsetzungen vorgesehenen Anpflanzungen von großkronigen Bäumen sind folgende standortheimische Gehölze zulässig:

QUERCUS ROBUR	-	Stieleiche
QUERCUS PETRAEA	-	Traubeneiche
AESCULUS HIPPOCASTANUM	-	Roßkastanie
AESCULUS CARNEA	-	Roßkastanie rotblühend

Bei Bepflanzungen im Bereich der Trinkwasserleitungen ist ein Sicherheitsabstand bzw. eine Leitungssicherung gemäß DVGW GW 125 zu berücksichtigen.

Die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen ist bereits mit Zuschüssen aus der Dorferneuerung und des Kommunalverbandes Großraum Hannover realisiert worden.

Das Landschaftsschutzgebiet H 1 grenzt unmittelbar an den südlichen Planbereich an der Straße "Heerhoff" an.

4.4 Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen

Durch die Erweiterung des Dorfzentrums sind in geringem Ausmaß bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen worden. Die Flächen gehören entweder zu auslaufenden landwirtschaftlichen Betrieben oder sind entbehrlicher Teil für hofnahe Kälberweiden. Eine größere betriebswirtschaftliche Beeinträchtigung der bisher auf diesen Flächen wirtschaftenden Betriebe ist daher nicht zu befürchten. Die betreffenden Landwirte haben dem Planinhalt zugestimmt. Die Erschließung der Flurstücke 8/15 und 15/3 ist wie bisher gewährleistet.

In der Abwägung zwischen dem Verbrauch landwirtschaftlich genutzter Flächen und dem Konzept der Stärkung und Entwicklung des Dorfkerns Mardorf überwiegt die städtebauliche Konzeption.

4.5 Ver- und Entsorgung

Mardorf ist an das vorhandene Regen- und Schmutzwasserkanalnetz der Stadt Neustadt a. Rbge. angeschlossen. Wasser-, Elektrizitäts-, Gas- sowie Telefonversorgung ist vorhanden und wird bei Neubauten erweitert.

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

Die Hausmüllentsorgung wird im Einvernehmen mit der entsorgungspflichtigen Gebietskörperschaft, der Abfallbeseitigungsgesellschaft des Landkreises Hannover, geregelt.

Die Löschwasserbereitstellung gemäß W 405 ist mit 93 qm/h gewährleistet.

5. Städtebauliche Flächenbilanz

Gesamtes Bebauungsplangebiet		38.450 qm
davon		
1. Dorfgebiete	33.700 qm	
2. Fläche für Gemeinbedarf	1.870 qm	
3. Verkehrsflächen	1.150 qm	
4. Öffentliche Grünfläche	1.730 qm	

6. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 215 "Dorfzentrum Mardorf" wird durch die Planzeichnung festgesetzt.

7. Durchführung des Bebauungsplanes

7.1. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7.2. Kosten der Gemeinde zur Durchführung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Gemeinde entstehen bei der Durchführung der Festsetzungen des Bebauungsplanes keine weiteren Kosten. Der Grunderwerb für die Erweiterung des Dorfkentrums sowie für die Grünflächen und der Ausbau der Grünfläche sind vorab erfolgt.

Aufgestellt:

STADT NEUSTADT A. RBGE.
- Stadtplanungsamt -
Neustadt a. Rbge., den 20.12.93
i.A.

gez. Schlupp / gez. Knieriem

Schlupp/Knieriem

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am **07. April 1994** als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 215 "Dorfzentrum Mardorf" der Stadt Neustadt a. Rbge. - Stadtteil Mardorf - vom 14.09.93 bis einschließlich 15.10.93 öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den **18. April 1994**

STADT NEUSTADT A. RBGE.

Winkelmann
i. stellv. Bürgermeisterin

L.S.

[Signature]
Staddirektor o. V.

[Signature]
18/4.94