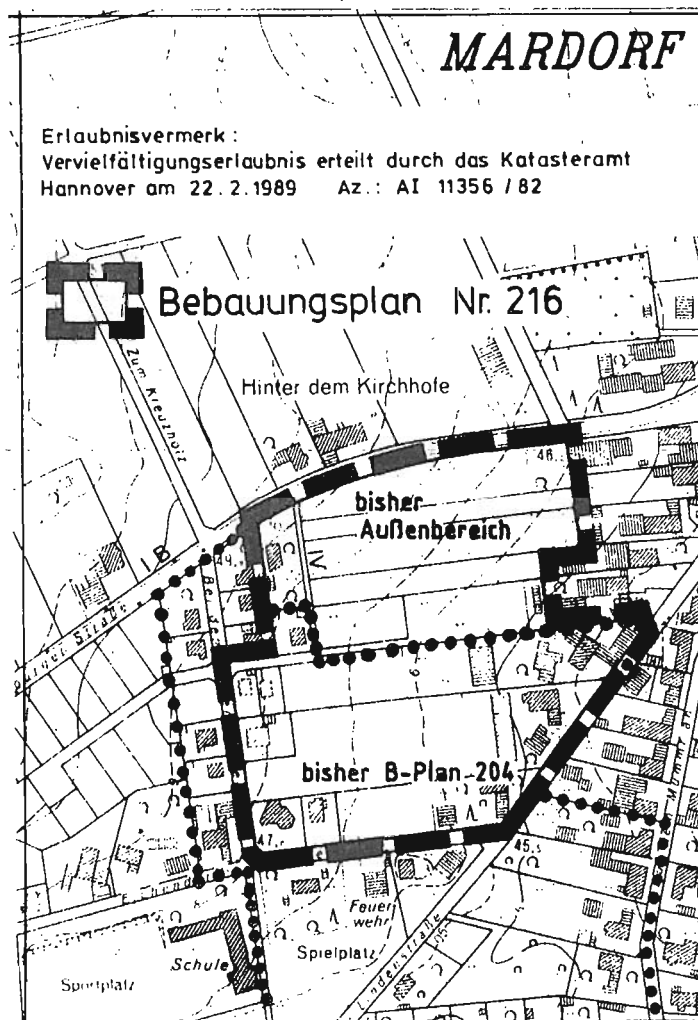


URSCHRIFT

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 216 "Vor dem Mummrian"  
Neustadt a. Rbge./Mardorf

Verfahrensstand: Satzung gem. § 10 Baugesetzbuch



**Allgemeines**

Für den Bereich südlich der "Rehburger Straße", ungefähr zwischen der "Alten Lindenstraße" und der Straße "Bei den langen Birken" und nördlich der "Eichendorffstraße" befinden sich Freiflächen, die für eine bauliche Nutzung wegen ihrer Lage zu allen erforderlichen Infrastruktur-, Ent- und Versorgungseinrichtungen anstehen. Sie liegen zum Teil im Außenbereich, zum Teil jedoch im Geltungsbereich des noch rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 204 "Auf dem Linden-berg".

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 02.11.89 die erforderlichen Planschritte durch Beschluß zur 36. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet. Die Änderung erfaßt überwiegend bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Änderung wurde durch Bekanntmachung vom 25.04.91 wirksam.

Parallel zum Änderungsverfahren wurde auch mit der Aufstellung der verbindlichen Bauleitplanung begonnen; diese soll nun zu einem schnellen Abschluß gebracht werden. Dieser Abschluß ist deshalb auch so erforderlich, weil der auch in Mardorf dringende Wohnraumbedarf am Ort selbst nicht mehr befriedigt werden kann. Sämtliche bisher frei verfügbaren Wohnbaugrundstücke sind bebaut oder werden innerhalb kurzer Frist bebaut sein. Der Bebauungsplan dient daher zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung. Beim weiteren Aufstellungsverfahren wird daher das Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz angewendet.

## **Inhalt des Bebauungsplanes**

### Art der Nutzung

Der Bereich, der bis vor einigen Jahren noch überwiegend landwirtschaftlich geprägt war, veränderte, nachdem einige Betriebe aufgegeben hatten, seinen Gebietscharakter, der jetzt in seiner Struktur durch ein Nebeneinander von landwirtschaftlichen Betrieben und sonstigem Wohnen geprägt wird. Diese Veränderung erfolgte sukzessive und wird auch noch weiter stattfinden. Die Bauleitplanung muß diese Wandlung berücksichtigen, gleichzeitig soll sie jedoch die noch existenten landwirtschaftlichen Betriebe gebührend schützen. Zum Schutz gehört auch, ihnen Entwicklungsmöglichkeiten zu gewähren. In diesem Sinne werden die Betriebe nicht überplant und die Nutzung der unmittelbaren Nachbarschaft als gegliedertes Dorf-Gebiet festgesetzt (MD 1, MD 2). Dadurch wird dem Anspruch des § 5 (1) Satz 2 Baunutzungsverordnung nachgekommen, wonach auf die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen ist.

#### Im Einzelnen:

Der Betrieb Rehburger Straße 2 liegt mit seinen Wirtschafts- und Wohngebäuden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, die Freiflächen innerhalb. Hier handelt es sich um einen Haupterwerbsbetrieb mit geringem Mastviehbestand. Eine Expansion ist nicht vorgesehen und auch kaum möglich. An das Bebauungsplangebiet grenzt eine Scheune, von der keine oder nur geringe Emissionen ausgehen. Sie wird als Maschinenhalle und Verkaufsstelle landwirtschaftlicher Produkte genutzt.

Die Hofstelle Alte Lindenstraße 2 ist ein Betrieb im Haupterwerb. Das Grundstück reicht von der Alten Lindenstraße, wo der Hauptteil der Betriebsgebäude und das Wohnhaus liegen, bis an die Straße Vor der Höhe.

Auf den südlich angrenzenden Grundstücken Alte Lindenstraße 3 und 3 a wird keine Landwirtschaft mehr betrieben; daran angrenzend liegt südlich der Vollerwerbsbetrieb Alte Lindenstraße 4. Die

Grundstücke 3 und 3 a liegen somit zwischen zwei Vollerwerbsbetrieben.

Das Grundstück Alte Lindenstraße 5, eine aufgegebene Hofstelle, dient neben dem Wohngebäude zur Lagerung von Maschinen, Geräten und Booten.

Um mögliche Konflikte zwischen den Betrieben und der später in der Nachbarschaft herankommende Bebauung, die überwiegend als Wohnbebauung angesehen werden kann, zu vermeiden, wird dieser Bereich als Dorfgebiet festgesetzt und gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert. Die Gliederung erfolgt derartig, daß die noch landwirtschaftlichen Betriebsgrundstücke und z. T. die unmittelbar angrenzenden ehemaligen Hofgrundstücke als MD-Dorfgebiet festgesetzt werden, mit der Einschränkung, daß die sonst ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ausgeschlossen sind (MD 1). Als Pufferzone zu den allgemeinen Wohngebieten (WA) am Rand des Planbereiches werden weitere Dorfgebiete festgesetzt (MD 2), in denen soweit störende Nutzungen wie z. B. Wirtschaftsstellen von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben und Nebenerwerbsstellen, Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse und Tankstellen ausgeschlossen sind, so daß das Wohnen weder in diesem Dorfgebiet noch in den Wohngebieten wesentlich gestört wird.

Als solche Pufferzone ist auch der in der Mitte des Bebauungsplangebietes innerhalb des MD 1-Gebietes liegende Teil des Grundstückes anzusehen, für den keine überbaubare Fläche vorgesehen ist.

Die im westlichen und nordwestlichen Bereich liegenden Grundstücke erhalten die Nutzung WA (allgemein Wohngebiet). Das sind diejenigen Grundstücke, die schon jetzt mit Wohngebäuden bebaut sind bzw. bei denen abzusehen oder von denen bekannt ist, daß sie als Wohnbaugrundstücke in Frage kommen. Dabei wird die Flächengröße jeweils so gewählt, daß Baugrundstücke in vertretbarer Größe gebildet werden können.

### **Maß der Nutzung**

Als Maß der Nutzung werden die Werte im wesentlichen aus dem Bebauungsplan Nr. 204 übernommen, soweit dort solche festgesetzt waren, z.B. WA II; 0,25 (0,3) und MD II; 0,3 0,5) - wobei die Grundfläche im WA um 0,05 erhöht wird. Für neu ausgewiesene überbaubare Flächen werden ähnliche Werte angesetzt, allerdings für eine I-Geschossigkeit.

Diese vorg. Werte erlauben bei zu erwartenden Grundstücksgrößen von ca. 600 qm immerhin Gebäude mit einer Grundfläche von 150 qm. Diese Größenordnung wird als den heutigen Ansprüchen und dem dörflich-städtebaulichen Erscheinungsbild angemessen angesehen.

Als Bauweise wird die der dörflichen Gebäude-Struktur entsprechende Einzel- und Doppelhausbauweise festgesetzt. Für die Dorfgebiete MD 1 wird, um die vorhandenen, größeren Gebäudekomplexe und ihre möglichen Erweiterungen zu berücksichtigen, die offene Bauweise gewählt.

## **Erschließung**

Das Plangebiet wird innen durch drei Stichstraßen erschlossen. Das Grundstück Alte Lindenstraße 4 liegt auch noch an der Straße Vor der Höhe. Es benötigt zur Zeit keine weitere innere Erschließung, solange wie die landwirtschaftliche Nutzung dauert. Um den besonderen Charakter der Stichstraßen als ruhige Anliegerstraßen zu unterstreichen, werden diese verkehrsberuhigt ausgebaut.

Im Zuge der L 360 wird vom Straßenbauamt Hannover die Anlage eines Radweges geplant. Zur Erhaltung von mehreren Bäumen muß in einem Teilbereich wegen des Verschwenkens des Radweges Grunderwerb getätigt werden. Dementsprechend ist dort eine öffentliche Verkehrsfläche im erforderlichen Umfang festgesetzt.

## **Entsorgung**

Das anfallende Schmutzwasser wird mittels neu zu verlegender Kanalleitungen in das umgebende Kanalnetz eingeleitet (SW aus Planstraße Nord wird in die Rehburger Straße abgeführt, z.T. über private Fläche mittels Leitungsrecht; SW aus Planstraße Süd wird in die Kanalisation der Alten Lindenstraße abgeleitet, auch hier über ein Leitungsrecht).

Der überwiegend sandige Bodenuntergrund erlaubt die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers durch Versickerung im Untergrund. D.h., die Straßen werden über Muldengossen mit Sickerschächten im Straßenseitenraum und die Grundstücke selbst über eigene Versickerungs- und Verrieselungsanlagen entwässert.

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

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

## **Öffentliche Parkplätze**

Auf eine gesonderte Ausweisung von öffentlichen Parkplätzen wird wegen des geringen Bedarfs verzichtet. Der eventuell doch entstehende Bedarf kann durch Ausnutzung des Straßenseitenraumes gestillt werden. Die Lage und Anzahl wird dann beim Ausbau der Straße zusammen mit den Anliegern festgelegt.

## **Natur- und Landschaftsschutz**

Das Gebiet liegt außerhalb von Natur- und Landschaftsschutzgebietsfestsetzungen. Besondere landschaftspflegerische Maßnahmen sind hier nicht geplant.

Auf die Festsetzung im Bebauungsplan betreffend Erhalt und Pflege ortsgestaltenden wertvollen Baum- und Strauchbestandes, soweit er vorhanden ist, wird verzichtet, weil bereits eine Baumschutzsatzung für Mardorf mit der gleichen Zielsetzung existiert.

## Schallschutzmaßnahmen

Im Rahmen des Ausbaus der Ortsdurchfahrt der L 360 wurde 1985 bei einer Belastung mit einer durchschnittlichen Tagesverkehrsmenge DTV 1.625 KFZ/24 h ein Emissionsschallpegel von tagsüber 56,11 und nachts von 45,29 dB(A) ermittelt. 1991 hat sich der Pegel nach neuesten verkehrlichen Zählungen um ca. 2,0 dB(A) erhöht. D.h., die Belastung der Bebauung beträgt somit im Abstand von 25 m vom Fahrbahnrand tags ca. 58 dB(A) und nachts ca. 47 dB(A).

Die Planungsrichtpegel, die nach DIN 18005 als zumutbar angesehen werden und dementsprechend anzustreben sind, betragen für WA-Gebiete und auch MD-Gebiete, die mehr dem Wohnen dienen sollen: tags/nachts 55/45 dB(A). Es besteht somit eine geringfügige Überschreitung. Diese rechtfertigt sicher nicht die Anlage von Schallschutzwällen oder Wänden. Diese würden sicher auch in der Ortslage als störende gestalterische Elemente aufgefaßt werden. Es reicht daher aus, passiven Lärmschutz vorzusehen, derart, daß für die Wohngebäude entlang der Rehburger Straße erhöhte Schallschutzanforderungen bezüglich Dach-, Wand-, Tür- und Fensterelementen gestellt werden. Dabei sind maßgeblich für die zu gewährleistende Schalldämmung der entsprechenden Vorkehrungen die Anhaltswerte für Innengeräusche nach VDI 2719.

Anhaltswerte für Innengeräuschpegel - gilt für von außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall -:

1. Schlafräume nachts in allgemeinen Wohngebieten 25 bis 30 dB(A)
2. Wohnräume tagsüber in allgemeinen Wohngebieten 30 bis 35 dB(A)

Um diese Werte zu erreichen, müssen an den schallbelasteten Außenflächen die Öffnungen mit Fenstern bzw. Fenstertüren versehen werden, die mit einem Schalldämmmaß von  $R_w = 30$  dB (A) bewehrt sind.

## 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 Wohneinheiten dazu kommen.

Im 400-m-Einzugsbereich des vorhandenen Kinderspielplatzes mit einer Bruttogröße von 5.079 qm liegen die im Lageplan der Anlage 2 zur Begründung mit Ziffer 1-13 gekennzeichneten Wohn- und Dorfgebiete mit einer Gesamtfläche von abgerundet 75.880 qm. Hierfür werden laut Kinderspielplatzgesetz 2 % Netto- bzw. 3 % Brutto-Spielplatzfläche erforderlich = abgerundet 2.350 qm (< 5.079 qm vorhanden). Daher erübrigt sich eine gesonderte zusätzliche Ausweisung.

### Anzahl der Wohneinheiten

Je nach Parzellierung der Grundstücke können zwischen 25 und 30 Grundstücke, bzw. die gleiche oder bei Dachgeschoßausbau entspr. höhere Anzahl von Wohneinheiten geschaffen werden (Anlage 3 zur Begründung).

### Umlegung

Für den Bereich südlich der Rehburger Straße mit den Flurstücken 16/1, 15/1 und 12/1 (d.h., beiderseits der Planstraße Nord) ist die Durchführung eines Umlegungsverfahrens nicht erforderlich, da sich hier privat geeinigt wurde, um bebaubare Grundstücke zu erhalten.

### Flächenbilanz (alles ca. Maße)


Gesamtfläche des Plangebietes	48.000 qm
davon	
allgemeines Wohngebiet (WA)	18.350 qm
Dorfgebiet (MD 1 und MD 2)	25.850 qm
Verkehrsflächen	3.800 qm

### Kosten für die Stadt Neustadt a. Rbge.

Straßenflächen (Erwerb und Ausbau) 3.500 qm à 155,00 DM/qm	542.500,00 DM	54.250,00 DM
Fuß- und Radwege (Erwerb und Ausbau) 300 qm à 110,00 DM/qm	33.000,00 DM	<u>33.000,00 DM</u>
davon städtischer Anteil 100 %, weil nicht umlagefähig		
Kosten für die Stadt insgesamt		<u>87.250,00 DM</u>

Aufgestellt und überarbeitet:

Stadtplanungsamt  
Neustadt a. Rbge., den **07.02.92**

  
Knieriem

(61KN281.BEG)

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am **06.02.1992** als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 216 "Vor dem Mummrian" - der Stadt Neustadt a. Rbge. - Stadtteil Mardorf - vom **14.10.** bis einschließlich **28.10.1991** öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den 07.02.1992

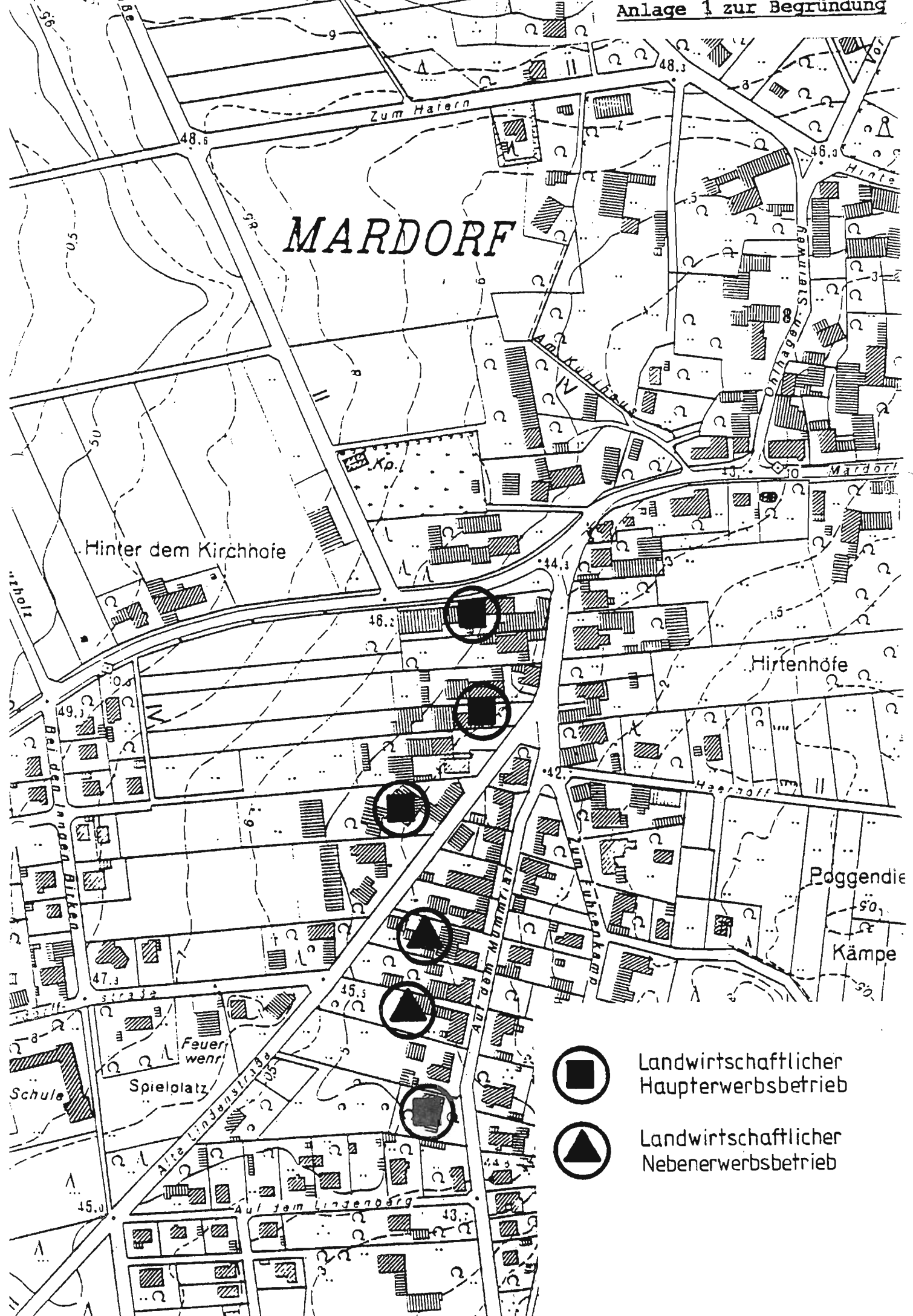
STADT NEUSTADT A. RBGE.

  
Bürgermeister



  
Stadtdirektor

# MARDORF



Landwirtschaftlicher  
Haupterwerbsbetrieb



Landwirtschaftlicher  
Nebenerwerbsbetrieb



## Anlage 2 zur Begründung

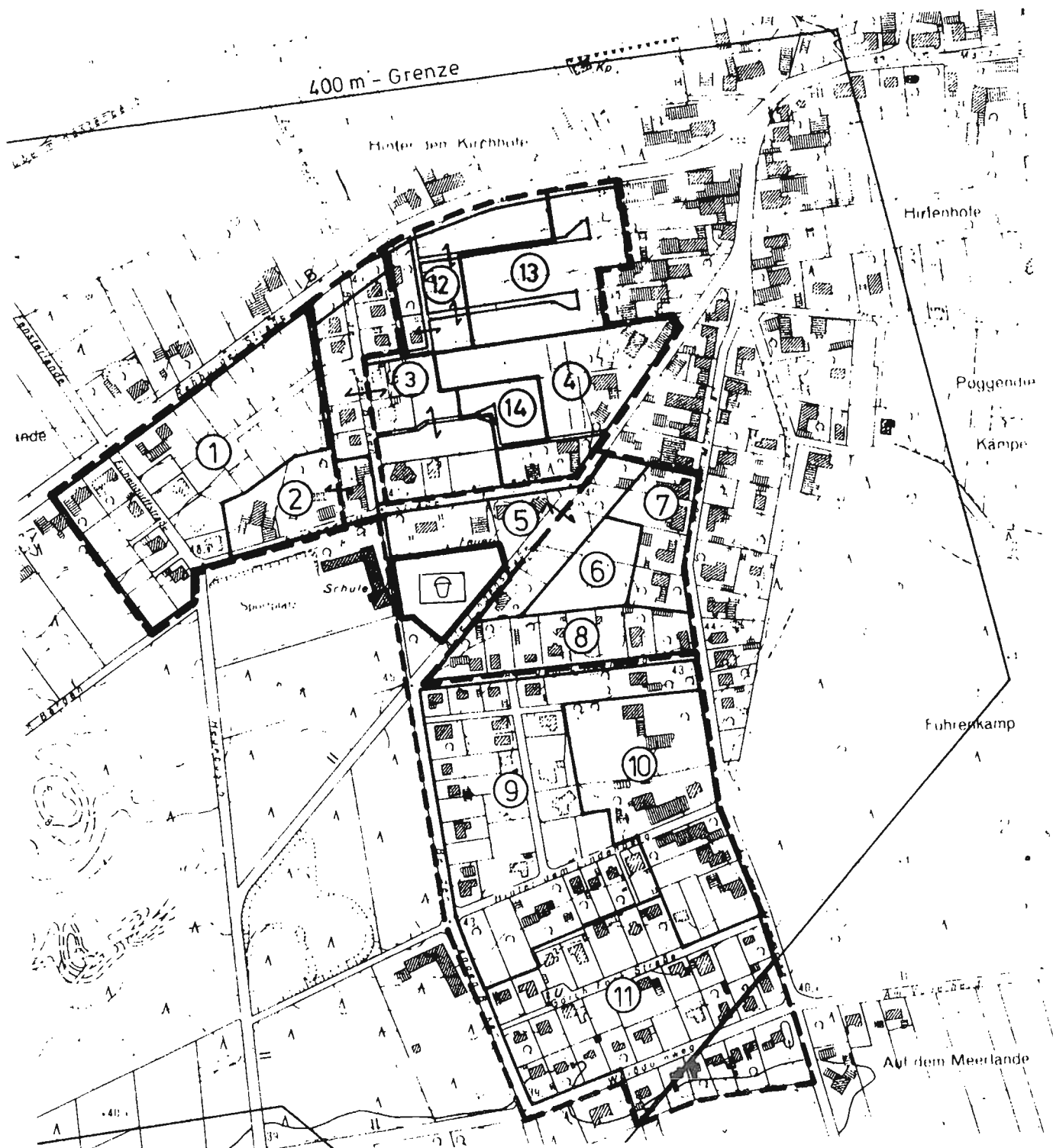
### Kinderspielplatznachweis

Im Einzelnen

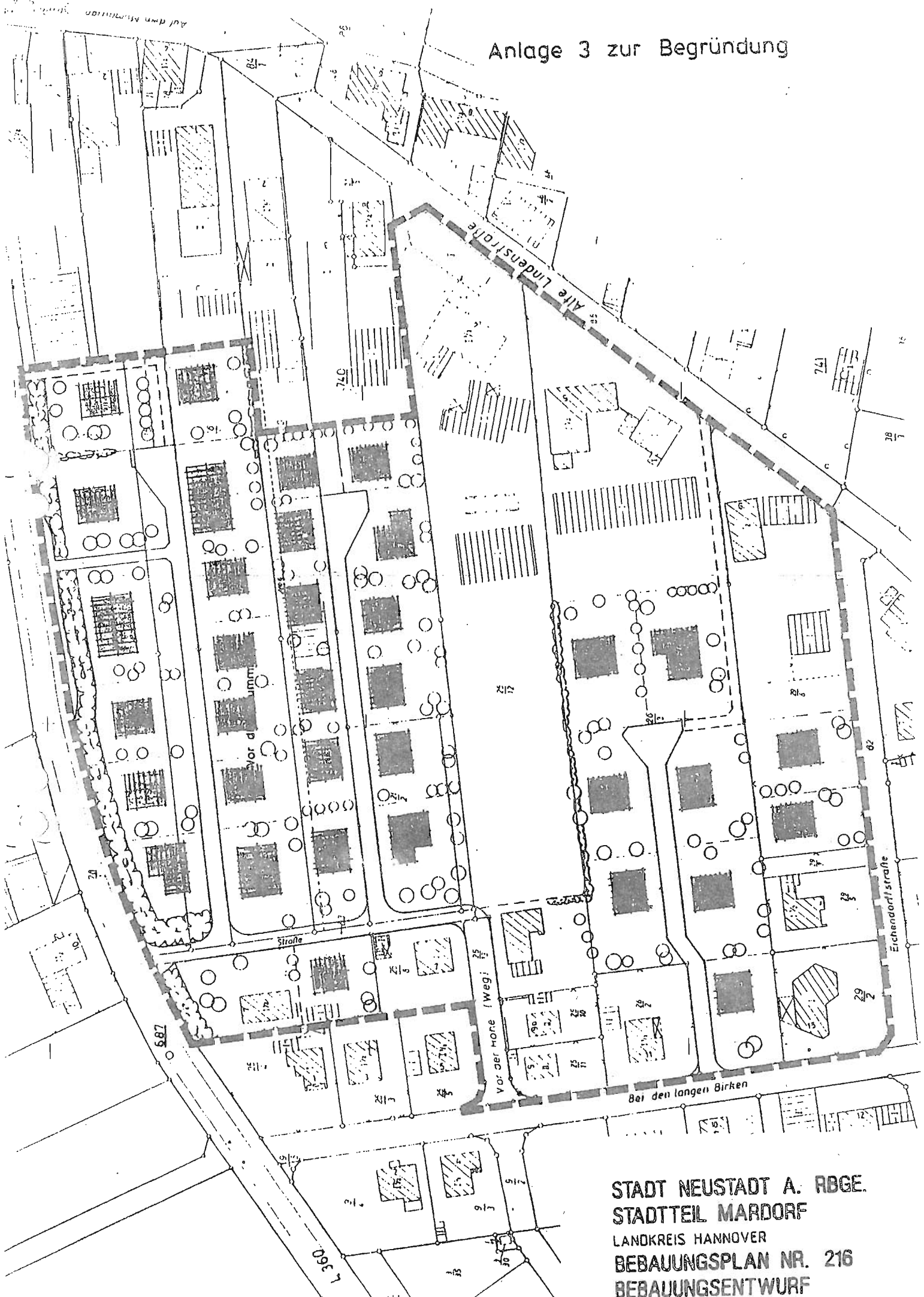
#### Geschoßfläche in qm

1)	WA	0,4	=	8.573,00, <u>17.882,00</u> 26.455,00	=	<u>10.582,00</u> qm
2)	MD	0,5	=	5.372,00 <u>1.443,00</u> 6.815,00	=	<u>3.407,50</u> qm
3)	WA	0,3	=	1.190,00 1.870,00 2.300,00 <u>9.800,00</u> 15.160,00	=	<u>4.548,00</u> qm
4)	MD	0,5	=	14.000,00	=	<u>7.000,00</u> qm
5)	WA	0,5	=	5.650,00 <u>5.761,50</u> 11.411,50	=	<u>5.705,75</u> qm
6)	MD	0,45	=	<u>4.112,50</u>	=	<u>1.850,63</u> qm
7)	MD	0,5	=	6.449,50	=	<u>3.224,75</u> qm
8)	WA	0,3	=	6.561,00 <u>1.825,00</u> 8.386,00	=	<u>2.515,80</u> qm
9)	WA	0,5	=	24.393,00 <u>9.175,00</u> 33.568,00	=	<u>16.784,00</u> qm
10)	MD	0,5	=	12.911,00 <u>7.180,00</u> 20.091,00	=	<u>10.045,50</u> qm
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</u> qm
12)	WA	0,25	=	8.550,00	=	<u>2.137,50</u> qm
13)	MD	0,25	=	3.600,00	=	<u>2.150,00</u> qm
14)	MD	0,25	=	3.250,00	=	<u>812,50</u> qm

WA (Block 1, 3, 5, 8, 9, 11, 12)	=	49.686,65 qm
MD (Block 2, 4, 6, 7, 10, 13, 14)	=	<u>28.490,88 qm</u>
Gesamte Geschoßfläche		78.177,53 qm
davon 3 % als erforderliche Brutto-Spielplatzfläche		<u>2.345,34 qm</u>
Spielplatz (brutto) vorhanden	=	<u>5.079,00 qm</u>



Anlage 3 zur Begründung



STADT NEUSTADT A. RBGE.  
STADTTEIL MARDORF  
LANDKREIS HANNOVER  
BEBAUUNGSPLAN NR. 216  
BEBAUUNGSENTWURF