

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 217 "Hinter dem Kirchhofe" der Stadt Neustadt a. Rbge. - Stadtteil Mardorf - Landkreis Hannover

### 1. Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 217 "Hinter dem Kirchhofe" im Stadtteil Mardorf der Stadt Neustadt a. Rbge. wurde von der Stadt Neustadt a. Rbge. am 30.08.93 gefaßt. Der Bebauungsplan Nr. 217 wurde aus der 47. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt.

### 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 Bundesbaugesetzes.

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

### 3. Städtebauliches Konzept

Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm 1990 sind ländliche Wohnstandorte von den Gemeinden im Rahmen ihrer Bauleitplanung unter Beachtung der jeweiligen Ausgangslage, Ausstattung und Eignung zu sichern und/oder weiterzuentwickeln. In dafür besonders geeigneten ländlichen Siedlungen, wie beispielsweise Mardorf, ist danach die Funktionsvielfalt und -mischung zu stärken. Die Stadt Neustadt a. Rbge. beabsichtigt daher, den Stadtteil Mardorf im Rahmen ihrer Schwerpunktaufgabe für Wohnen in der vorgegebenen Größenordnung des Bebauungsplanes Nr. 217 zu stärken und zu entwickeln.

Es soll hierzu aufgrund der Bedarfslage im Rahmen der Eigenentwicklung und dem Siedlungsdruck von außen ein weiteres Baugebiet entwickelt werden. Als Standort hierfür sind Flächen nördlich der Rehburger Straße vorgesehen. Dieser Standort wurde gewählt, weil eine Siedlungsentwicklung südlich der Rehburger

Straße aufgrund angrenzender Landschaftsschutzgebiete nicht mehr möglich ist, andererseits die geplanten Bauflächen günstig zur Dorfmitte mit den Infrastrukturangeboten liegen. Der vom Landkreis Hannover und der Stadt Neustadt a. Rbge. in den Jahren 1980-86 aufgestellte Dorferneuerungsplan sieht in diesem Bereich die Ausweisung eines größeren Baugebietes vor. Dieser Standort ist im Hinblick auf eine Rücksichtnahme gegenüber landwirtschaftlichen Betrieben und deren Emissionen weitgehend unbedenklich. Die östlich des vorgesehenen Baugebietes vorhandene landwirtschaftliche Betriebsstelle verursacht aufgrund der Bewirtschaftungsart nur geringe Immissionskonflikte gegenüber den vorgesehenen Wohnbauflächen.

Für die Ausweisung von Wohnbauflächen ist eine Bruttowohnbaufläche von ca. 4,0 ha vorgesehen. Bei den in einem ländlichen Umfeld wie Mardorf angemessenen Grundstücksgrößen von 500 bis 800 qm ergeben sich somit ca. 40-50 Baugrundstücke und damit unter Berücksichtigung des geplanten Geschosswohnungsbaus ca. 150 Bewohner. Diese Anzahl von Bauplätzen soll den Bedarf aus der Eigenentwicklung des Stadtteils Mardorf und einen maßvollen Zuzug von außen decken. Die Stadt wird bei einem späteren Vollzug des Bebauungsplanes ggfs. durch Bauabschnittsbildungen für die Erschließungsanlagen darauf hinwirken, daß entsprechend den Zielsetzungen dieser Planung ein möglicher Druck für Zuzüge von außerhalb vermindert wird.

Die Größe des vorgesehenen Baugebietes wird keinen Bedarf an zusätzlichen Infrastruktureinrichtungen auslösen. Die Entwicklung eines weiteren Baugebietes dient für den Stadtteil Mardorf gleichzeitig dazu, den Grundschulstandort zu stärken und die Zweizügigkeit der Grundschule zu sichern. Dies gilt auch für die öffentliche Einrichtung eines Kindergartens. Ein in einem maßvollen Rahmen sich vollziehender Bevölkerungszuwachs könnte auch dazu führen, daß der zur Zeit mit 1.600 Einwohnern in der Krankenversorgung relativ unterversorgte Stadtteil auch für eine Arztpraxis und eine Apotheke als Standort interessant wird, zumal durch den Bevölkerungsanteil aus der Naherholung und einem Bestand von ca. 600 Wochenendhäusern eine ganzjährige Auslastung dieser Einrichtungen zu erwarten ist.

Die Erholungsfunktion des Ortes Mardorf wird nicht beeinträchtigt, diese wird überwiegend in der Uferzone gesucht und gefunden. Eine Überlagerung dieser Funktion durch das Wohnen findet daher nicht statt.

Die geplante Bebauung soll sowohl Einfamilienhäuser als auch mehrgeschossigen Wohnungsbau umfassen.

Der städtebauliche Entwurf folgt dem von Nordwesten bis Südosten um ca. 5 m fallenden Gelände, wobei die gestalterische Idee von "dörflichen" Wohnflächen das Erschließungssystem prägt.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hält den Bebauungsplan Nr. 217 in dem vorgelegten Umfang für siedlungspolitisch erforderlich und landschaftsplanerisch verträglich. Eine Konkurrenz zu den Bauleitplanungen der Kernstadt besteht nicht, wie die ungebrochene Nachfrage nach Baugrundstücken in den Baugebieten der Kernstadt westlich der Bundesbahn zeigt, die weiterhin den

Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Neustadt a. Rbge. bilden.

#### 4. Inhalt des Bebauungsplanes

##### 4.1 Bauliche Nutzung

###### Allgemeine Wohngebiete

Der überwiegende Teil des Baugebietes ist unbeeinträchtigt von störenden Immissionen und soll daher als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Während zur freien Landschaft hin eine lockere, eingeschossige Einfamilienhausbebauung vorgesehen ist, wird in den Randbereichen zur "Rehburger Straße" und zur "Jägerstraße" eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise ermöglicht bzw. erzwungen. In diesen Bereichen passen sich die zweigeschossigen Gebäude dem vorhandenen Ortsbild, das geprägt wird durch landwirtschaftlich genutzte Hofanlagen und zweigeschossige Wohngebäude, an. Während für die eingeschossige Bauweise die ortsübliche GRZ/GFZ von 0,3 festgesetzt wird, soll die städtebauliche Verdichtung auf den Grundstücken mit zulässiger zweigeschossiger Bauweise und einer GRZ von 0,4 und GFZ von 0,8 erfolgen.

Der Verbrauch an Grund und Boden soll möglichst sparsam erfolgen, daher wird in Teilbereichen eine Maximal-Begrenzung für die Grundstücke von 700 qm vorgesehen.

Für die eingeschossigen Baugebiete sollen zur Erzielung der geplanten lockeren Dorfrandbebauung nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sein.

Mit der zwingend zweigeschossigen Bauweise an der "Jägerstraße" soll Wohnungsbau in hoher Verdichtung erreicht werden.

###### Dorfgebiete

Entlang der Rehburger Straße wird in einer Bautiefe ein Dorfgebiet wegen den von der Straße ausgehenden Lärmemissionen dargestellt. Dieser Bereich ist im Rahmen des § 34 BauGB schon bebaubar oder aber schon vor Inkrafttreten des BBauG bzw. BauGB überwiegend bebaut worden. Im östlichen Teil an der Jägerstraße, gegenüber dem Friedhof, wird ebenfalls eine gemischte Baufläche ausgewiesen. Diese Darstellung entspricht der vorhandenen landwirtschaftlich-dörflichen Nutzung und soll diese auf der Ebene des Bebauungsplanes als Dorfgebiet sichern. Dieser Bereich umfaßt ein Wirtschaftsgebäude, das z.Z. als Wagen- und Gerätehalle durch den östlich der Jägerstraße gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb genutzt wird. Dieses Wirtschaftsgebäude soll aus optischen Gründen gegenüber der geplanten Wohnbebauung eingegrünt werden. Die überbaubaren Flächen sind so angeordnet, daß eine spätere Nutzung für Wohnbebauung möglich ist.

Die bauliche Nutzung des Dorfgebietes ist als maximal zweigeschossige, offene Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 festgesetzt. Mit diesen Werten soll auf die städtebauliche Dichte des angrenzenden Dorfkerns Bezug genommen werden.

#### 4.2 Verkehrsflächen

Die Haupteerschließung des Baugebietes erfolgt über die Landesstraße 360 "Rehbürger Straße". Diese Straße ist insbesondere in den Sommermonaten sehr stark durch Urlauberverkehr belastet. Neueste Zählungen haben eine Verkehrsbelastung von über 4.000 Fahrzeugen/Tag ergeben.

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Straßen "Zum Kreuzholz" und "Jägerstraße". Eine Erschließung von der "Rehbürger Straße" wird bis auf die vorhandenen bebauten Grundstücke durch die Festsetzung eines Zu- und Abfahrverbotes ausgeschlossen.

Die wesentliche Erschließung soll über die Straße "Zum Kreuzholz" erfolgen, da die Einmündung der "Jägerstraße" in die "Rehbürger Straße" sehr unübersichtlich ist. Von der Straße "Zum Kreuzholz" wird die vorgesehene Bebauung östlich durch 2 Planstraßen erschlossen, während die hofartige Bebauung westlich durch zwei platzartige Verkehrsflächen erschlossen wird.

Die Straße "Zum Kreuzholz" soll als Haupteerschließungsstraße für das Baugebiet in 9,0 m Breite ausgebaut werden, wobei die Fahrbahnbreite 5,50 m betragen soll. Die Planstraßen sind reine Anliegerstraßen, sie dienen ausschließlich der Erschließung der Wohngrundstücke und sollen bei einer Gesamtausbaubreite von 7,50 m entsprechend verkehrsberuhigt ausgebaut werden.

Die fußläufige Verbindung zum Dorfzentrum soll über die Verlängerung des nördlich des Baugebietes verlaufenden Feldweges (übern Kastenbergr) bis zur Jägerstraße erfolgen und dann nach Süden vor dem Friedhof abschnwenken und zur Rehbürger Straße führen. Dort ist bei dem bevorstehenden Ausbau der "Rehbürger Straße" ein nördlicher Fußweg zu berücksichtigen.

Der Anschluß des Gebietes an den öffentlichen Personenverkehr (ÖPNV) ist vorhanden. Die zwei nächsten Haltestellen sind jeweils ca. 400 m entfernt. Es gibt täglich 25 Verbindungen mit der Kernstadt. Eine Überschneidung des Individualverkehrs mit dem Erholungsverkehr wird nicht gesehen, da beide zu unterschiedlichen Tagen in der Woche stattfinden.

4.3 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Zum Erhalt der natürlichen Eigenart der Landschaft und zur Eingrünung der baulichen Anlagen ist an der Nord- und Westgrenze der Wohngebiete zur freien Landschaft hin sowie an der "Rehbürger Straße" ein Pflanzstreifen von 5 m Breite gemäß § 9 (1) Ziffer 25 a festgesetzt, in dem standortheimische Bäume und Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.

Als standortheimische Bäume und Sträucher empfehlen sich:

Stieleiche (*Quercus robur*)  
Traubeneiche (*Quercus petraea*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Esche (*Fraxinus excelsior*)  
Weißbirke (*Betula pendula*)  
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Schlehdorn (*Prunus spinosa*)  
Hasel (*Corylus avellana*)  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)  
Brombeere (*Rubus fruticosus*)  
Besenginster (*Sarothamnus scoparius*)

Diese im Bebauungsplan auf den privaten Baugrundstücken festgesetzten Pflanzstreifen sollen auch als zusätzliche Ausgleichsmaßnahme im Sinne § 28a BNatschG gelten, wenngleich eine gesonderte Zuordnung zu den einzelnen Baugrundstücken, wie z. B. bei den öffentlichen Grünflächen (s. Pkt. 4.6), nicht vorgenommen wird.

4.4 Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen

Für die Neuplanungen im Bereich der Bauflächen "Hinter der Kirche" werden Flächen in Anspruch genommen, die bisher landwirtschaftlich genutzt wurden. Der Ertragswert dieser Böden, die bisher als Ackerland genutzt wurden, ist sehr gering. Die Grundstückseigentümer und -nutzer haben daher der Umwandlung der überplanten Flächen in Bauland uneingeschränkt zugestimmt. Die Abgrenzung der Bauflächen erlaubt für die verbleibenden landwirtschaftlichen Restflächen weiterhin eine befriedigende Bewirtschaftungsweise von den angrenzenden Wirtschaftswegen aus. Die Nutzungsmöglichkeiten der Wirtschaftswege werden durch die Planungen nicht beeinträchtigt. In der Abwägung zwischen dem Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen und der zentrumsnahen Siedlungsentwicklung überwiegt daher die städtebauliche Zielkonzeption.

#### 4.5 Landschaftsschutz, Eingriffsregelung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete. Auch die im Landschaftsrahmenplan des Amtes für Naturschutz, Landkreis Hannover, dargestellten und beabsichtigten Unterschutzstellungen werden durch diese Planungen nicht beeinträchtigt.

Das Neubaugebiet stellt sich als völlig unbegrünte Ackerfläche dar. Auf dieser Fläche ist eine geschlossene Deckschicht aus Oberboden vorhanden. Es handelt sich hierbei um humose Sande von lockerer Lagerung in einer Schichtdecke von 0,25 - 0,40 m. Darunter stehen überwiegend tiefgründig eiszeitliche Sande sowie schwach schluffige Sande und sandige Schluffe an.

Der Eingriff in Naturhaushalt und Landschaft ist bei diesen Rahmenbedingungen verhältnismäßig gering. Das anfallende Niederschlagswasser kann auf den Grundstücken versickert werden. Auf Anregung der Naturschutzbehörde soll jedoch in der verbindlichen Bauleitplanung eine landschaftsgerechte Eingrünung des Baugebietes erfolgen. Darüber hinaus sollen die im Bebauungsplan vorgesehenen öffentlichen Grünflächen Ausgleichsfunktionen übernehmen.

#### 4.6 Öffentliche Grünflächen

Als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft wird eine öffentliche Grünfläche von ca. 6.000 qm ausgewiesen, die als öffentliche Parkanlage gestaltet werden soll. Gepflanzt werden sollen ausschließlich großkronige Bäume wie Stieleiche, Traubeneiche und Hainbuche. Innerhalb der Grünfläche wird ein Kinderspielplatz in der erforderlichen Größe gestaltet.

Der Eingriff in Naturhaushalt und Landschaft resultiert aus der Bodenversiegelung auf den Baugrundstücken und auf den Verkehrsflächen. Ihrem prozentualen Anteil im Bebauungsplangebiet entsprechend wird die öffentliche Grünfläche zugeordnet und als Ausgleichsmaßnahme gewertet (ca. 3.500 qm für die Baugrundstücke und ca. 800 qm für die Verkehrsflächen). Die Ausgestaltung erfolgt entsprechend dem Grünordnungsplan mit standortheimischen Gehölzen.

#### 4.7 Ver- und Entsorgung

Das Bebauungsplangebiet wird an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen für Trinkwasser, Elektrizität, Telefon und Schmutzwasser angeschlossen. Alle Schmutzwasserkanäle können in öffentlichen Flächen verlegt werden. Eine Oberflächenentwässerung ist aufgrund des vorhandenen Bodenaufbaus nicht erforderlich, wird aber insoweit berücksichtigt, daß eine Versickerungsfläche an der Ecke Rehburger Straße/Jägerstraße vorgesehen wird.

Der Ortsteil Mardorf wird demnächst an die Gasversorgung durch die Westfalia GmbH angeschlossen, so daß durch die dazukommenden Wohnbereiche die Ölabhängigkeit Mardorfs nicht vergrößert wird.

Altablagerungen (geschlossene Müllplätze usw.) sind im Planbereich nicht vorhanden, allerdings besteht eine ehemalige nördlich des Plangebietes. Von dort her erfolgt der Abstrom des Grundwassers in Richtung zur Rehburger Straße, d.h. in das Plangebiet. Der Grad der Gefährlichkeit durch die Belastung des Grundwassers sollte, lt. einem Gutachten des TÜV, die Anlage von Brunnen zur Entnahme von Grundwasser als Brauchwasser ausschließen. Es wird daher eine entsprechende Vorsorge getroffen.

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

#### 4.8 Kinderspielplatz

Aufgrund der Ausweisungen ergibt sich rechnerisch folgender Spielplatzbedarf:

WA mit GFZ 0,3 bei 16.945 qm	=	5.084 qm
WA mit GFZ 0,8 bei 11.723 qm	=	<u>9.378 qm</u>
gesamte mögliche Geschoßfläche	=	14.462 qm
davon 3 % als erforderliche Spielplatzfläche	=	433 qm

Der Spielplatz wird in der öffentlichen Grünanlage in einer Größe von ca. 600 qm angelegt.

#### 5. Städtebauliche Flächenbilanz

1. Gesamtes Bebauungsplangebiet	53.484 qm
2. Allgemeine Wohngebiete	
- WA GFZ 0,3 = 16.945 qm	
- WA GFZ 0,8 = 11.723 qm	
3. Dorfgebiete	
- MD GFZ 0,8 = 11.538 qm	
4. Verkehrsflächen	
- Straßen 7.070 qm	
- Fuß-/Radwege 150 qm	
5. Grünfläche	6.058 qm

#### 6. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird durch die Planzeichnung festgelegt. Der Planinhalt umfaßt einen Bereich zwischen "Jägerstraße" und "Zum Kreuzholz" sowie zwischen "Rehburger Straße" und dem Weg "Überm Kastenberge".

#### 7. Bodenordnende Maßnahmen

Für den Bebauungsplan wird ein Umlegungsverfahren angeordnet.

8. Kosten der Gemeinde  
(s. Kostenaufstellung)

9. Gestalterische Festsetzungen

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 06.05.1982 eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung des Orts- und Straßenbildes des Stadtteiles Mardorf der Stadt Neustadt a. Rbge. erlassen. Diese Satzung berührt auch den Bebauungsplanbereich in einer Bautiefe nördlich der "Rehburger Straße". Diese Gestaltungsvorschriften sollen für den gesamten Bebauungsplan gelten, es wird daher parallel zum Bebauungsplan eine entsprechende örtliche Bauvorschrift für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 217 "Hinter dem Kirchhofe" aufgestellt.

Aufgestellt: Stadtplanungsamt Neustadt a. Rbge  
Neustadt a. Rbge., den 11. Okt. 1994  
i.A. Knieriem





Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 01. Dezember 1994 als Begründung gemäß §9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 217 "Hinter dem Kirchhofe" der Stadt Neustadt a. Rbge.-- Stadtteil Mardorf - vom 14. April bis einschließlich 16. Mai 1994 öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge. ,den 07.02.1995

STADT NEUSTADT A. RBGE.



Bürgermeister



Stadtdirektor

**Kosten der Gemeinde für den  
Bebauungsplan Nr. 217 "Hinter dem Kirchhofe"  
der Stadt Neustadt a. Rhge. - Stadtteil Mardorf**

Art der Erschließungsanlage	Anzahl gm Stück m	Kosten je gm Stück m	Kosten insgesamt 100 %	%	Anliegerbeiträge Summe	Gemeindeanteil
1. Grunderwerb a) Anliegerstraßen b) Fuß-/Radweg c) öffentliche Grünfläche	Kostenlose Zuteilung im Umlegungsverfahren					
	"	"	"	"		
2. Ausbaukosten a) Anliegerstraßen b) Fuß-/Radwege c) öffentliche Grünfläche d) Kinderspielplatz	7.070 gm 150 gm 5.458 gm 600 gm	150,00 DM 50,00 DM 35,00 DM --	1.060.500,00 DM 7.500,00 DM 191.030,00 DM 45.000,00 DM	90 % -- 100 %	954.450,00 DM -- * 191.030,00 DM	106.050,00 DM 7.500,00 DM - 45.000,00 DM
3. Regenwasserkanal (nur Straße)	650 m	300,00 DM	195.000,00 DM	90 %	175.500,00 DM	19.500,00 DM
4. Schmutzwasser	650 m	400,00 DM	260.000,00 DM	n.S.	**323.525,00 DM	
5. Beleuchtung	12 Stck.	1.800,00 DM	21.000,00 DM	90 %	19.440,00 DM	2.160,00 DM
			1.780.630,00 DM		1.663.945,00 DM	180.210,00 DM

Aufgestellt: 11.10.94  
Im Auftrage:



Bemerkungen: n.S. = nach Beitragssatzung  
\* Umlegung durch Satzung, § 8aBNatSchG  
\*\* 2 bebauter Grundstücke an der Rehburger  
Rehburger Straße sind bereits abgerechnet.

Bebauungsplan Nr. 217  
Hinter dem Kirchhofe Mardorf  
Immaßstäbl. Bebauungsvorschlag

