

## Begründung

### zum Bebauungsplan Nr. 221 „Gewerbegebiet Mardorf“ der Stadt Neustadt a. Rbge. - Stadtteil Mardorf

#### 1. Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 221 „Gewerbegebiet Mardorf“ im Stadtteil Mardorf der Stadt Neustadt a. Rbge. wurde von der Stadt Neustadt a. Rbge. am 03.06.1996 gefaßt. Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde, wird im Parallelverfahren die Flächennutzungsplanänderung Nr. 73 „Gewerbegebiet Mardorf“ aufgestellt.

#### 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 1996 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 für Wohnnutzung und Fremdenverkehr zu stärken und zu entwickeln.

Zu diesem Zwecke sollen Gewerbebetriebe, die die vorgenannten Funktionen stören, an den Ortsrand verlegt werden. Als Standort für ein solches Gewerbegebiet sind Flächen westlich der Mardorfer Straße am Ortsausgang nach Schneeren vorgesehen. In diesem Bereich befinden sich landwirtschaftliche Betriebe, die durch das geplante Gewerbegebiet weder eingeschränkt noch beeinträchtigt werden.

Die Größe des geplanten Gewerbegebietes zielt auf den Bedarf von 3 bestimmten Betrieben in der Ortslage Mardorf ab. Es handelt sich dabei um ein Tiefbauunternehmen, das einen Lagerplatz und evtl. einen Maschinenschuppen errichten will; einen Bootshandel mit Bootsreparatur, der eine Verkaufshalle und eine Reparaturhalle errichten möchte sowie um einen Reiterhof, der eine Reithalle und eine Erweiterung der vorhandenen Stallungen plant. Weitere Betriebe von außen sollten im Hinblick auf die Erholungsfunktion und die damit verbundenen Fremdenverkehrseinrichtungen und -angebote in Mardorf nicht angesiedelt werden.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat daher zunächst die entsprechenden Grundstückskaufverträge abgewartet, um weitgehend sicher zu sein, daß die auszusiedelnden Betriebe ihren Standort im geplanten Gewerbegebiet finden.

#### 4. Gestalterische Festsetzungen

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat für die im Zusammenhang bebaute Ortslage von Mardorf eine örtliche Gestaltungssatzung erlassen. Diese Satzung wurde am 9.6.1983 rechtskräftig, umfaßte jedoch nur die Mischgebietsfläche im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Für die Gewerbeflächen waren die Festsetzungen dieser Satzung sinngemäß zu übernehmen.

Ziel der Gestaltungssatzung ist es, die städtebauliche Ordnung und Entwicklung innerhalb des im Zusammenhang bebauten, städtebaulich wertvollen Dorfgebietes sowie der geplanten Gewerbeflächen zu gewährleisten und den historisch gewachsenen Ortscharakter zu erhalten.

Hierzu sollen für das Gewerbegebiet Anforderungen formuliert werden, die die Gestaltungselemente der bestehenden Umgebung aufnehmen und langfristig eine Dorferneuerung einleiten, die den gewachsenen Ortscharakter erhält.

Dies war auch das Ziel der Arbeitsgruppe „Dorferneuerung Mardorf“, in der Mardorfer Bürger sowie Planer des Landkreises Hannover und der Stadt Neustadt a. Rbge. an der Aufstellung dieser Satzung mitgewirkt haben.

Die nachstehend aufgeführten Festsetzungen über die formale Ausbildung der Hochbauten und der Außenanlagen bestimmen den Rahmen für die Gestaltung der nach außen in Erscheinung tretenden Formelemente.

Hierzu sollen besondere Anforderungen an die Gestaltung der Gebäude gestellt werden, insbesondere die Auswahl der Baustoffe und der Farben der von außen sichtbaren Bauteile sowie die Form und Neigung der Dächer.

Für den Bereich der Gestaltung der Außenwände und Dächer werden die historischen Materialien und Formen sowie neuzeitliche, in den allgemeinen Rahmen passende Gestaltungselemente vorgeschlagen. Dabei sollen Fledermausgaupen als ortsfremde Gestaltungselemente ausgeschlossen werden.

Problematisch für die Landwirtschaft erwies sich die Verkleidung der Außenwände von Maschinenschuppen und Ställen in roten Steinen. Insbesondere bei Maschinenhallen, die eine sehr große Traufhöhe haben, ist die Verkleidung bis zur Traufe mit roten Steinen nicht sinnvoll. Aufgrund bereits vorhandener Beispiele in Mardorf wurde das Verhältnis von Mauer-

werk zu den sonstigen zugelassenen Wandverkleidungen mit 3/5 zu 2/5 bestimmt, die Mindesthöhe des Mauerwerkes soll dabei 2,0 m betragen, um eine wirkungsvolle Mauerfläche zu erreichen. Diese Festsetzungen wurden für gewerbliche Bauten im geplanten Gewerbegebiet analog übernommen.

Abweichende Dachformen und -deckungen sollen nur für untergeordnete Gebäude von geringer Baufläche gelten.

Die Begrenzung der Werbeanlagen dient dazu, die Konstruktion der Gebäude nicht zu verdecken und vor allem die Gefahr aufdringlicher Werbeanlagen im Interesse des Fremdenverkehrs abzuwehren.

## 5. Inhalt des Bebauungsplanes

### 5.1 Bauliche Nutzung Dorfgebiet

Das Dorfgebiet umfaßt einen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb, der heute schon Teile der Wirtschaftsgebäude gewerblich nutzt bzw. an den Reiterhof verpachtet hat. Eine Nutzungsänderung von Wirtschaftsgebäuden sowie der eingeschränkte Neubau von Wirtschafts- und Wohngebäuden sollen durch die planungsrechtlichen Ausweisungen ermöglicht werden. Bei eingeschossiger Bebauung als Höchstgrenze kann in offener Bauweise eine Grundflächenzahl von 0,4 in Anspruch genommen werden.

### Gewerbegebiet

Das ausgewiesene Gewerbegebiet soll der Unterbringung von drei in Mardorf bereits ansässigen Betrieben dienen. Es handelt sich dabei um ein Tiefbauunternehmen, einen Bootshandel mit Reparaturwerkstatt und um einen Reiterhof, der eine Reithalle bauen möchte. Die Betriebsinhaber haben die entsprechenden gewerblichen Grundstücke zwischenzeitlich erworben, so daß damit zu rechnen ist, daß das Gewerbegebiet entsprechend genutzt werden wird. Die Ausweisungen ermöglichen eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise bei einer Grundflächenzahl von 0,6, so daß auch eine Entwicklung der Betriebe in ausreichendem Maße gesichert ist.

Das Gewerbegebiet grenzt südwestlich unmittelbar an die Wirtschaftsstelle eines landwirtschaftlichen Haupterwerbs an, auf der intensive Milch- und Rindviehhaltung sowie Schweinemast betrieben wird.

Bezüglich der Schweinehaltung legt die VDI-Richtlinie 3471 in Absatz 3.2.3.3 fest, welche Mindestabstände zwischen Stallanlagen und sonstigen Baugebieten einzuhalten sind. Dabei sind Gewerbegebiete (GE gem. § 8 BauNVO) von der direkten Anwendung der Abstandsregelung ausgenommen und bedürfen einer Sonderbeurteilung nach Abschnitt 3.2.3.4 der o.g. Richtlinie.

Da die beabsichtigten Nutzungen und Standorte der Betriebe bekannt sind, konnte das Immissionsproblem von der Landwirtschaftskammer geprüft werden mit dem Ergebnis, daß der Planung zugestimmt werden kann.

Andererseits waren die Immissionen, die von den geplanten Betrieben ausgehen können, im Hinblick auf die umliegende Bebauung zu prüfen. Das geplante Gewerbegebiet grenzt an Siedlungsteile Mardorfs, die aufgrund der dort ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe durch Immissionen erheblich vorbelastet und daher als Dorfgebiete einzustufen sind. Die zukünftigen Gewerbebetriebe sind über 120 m von den ersten Wohngebäuden im Dorfgebiet entfernt, so daß eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung - auch unter Berücksichtigung der günstigen Lage hinsichtlich der Hauptwindrichtungen - im Rahmen der zulässigen Immissionen für das Baugebiet liegen wird. Der geplante Bootshandel liegt etwa in der Mitte des Gewerbegebietes. Dieser Betrieb übernimmt nur kleinere Reparaturen, so daß durch geringe Lackier- und Laminierarbeiten keine erheblichen Emissionen entstehen.

Aufgrund der bereits bestehenden Immissionsbelastung der Umgebung des geplanten Gewerbegebietes und des relativ großen Abstandes zu vorhandener Wohnnutzung wird auf ein Immissionsgutachten verzichtet.

## 5.2 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Bebauungsplanbereiches erfolgt über die Landesstraße 360 sowie eine vorhandene, bisher private Erschließungsstraße. Die Einmündung in die Landesstraße wird mit dreiteiligen Bögen, Hauptradius  $R = 10$  m, ausgerundet; die Breite der Fahrbahn im Einmündungsbereich wird für einen Begegnungsverkehr von Lkw ausgelegt. Nach Fertigstellung wird die Erschließungsstraße dem öffentlichen Verkehr gewidmet. Eine Linksabbiegespur ist vorerst nicht vorgesehen, aufgrund der Trassenbreite von über 12 m aber grundsätzlich möglich.

Die 3 anzusiedelnden Betriebe sind nicht als publikumsintensiv einzuschätzen, so daß der Linksabbiegeverkehr, der ja auch nur aus Richtung der Ortslage kommen würde, weder zahlreich noch gefährdet wäre. Die Landesstraße 360 ist relativ gering belastet. Neuere Verkehrszählungen haben für den Zeitraum 6 - 22 Uhr eine mittlere stündliche Verkehrsstärke von 106 Pkw und 17 Lkw ergeben; nur an schönen Wochenenden zur Ferienzeit erhöht sich die Fahrzeuganzahl in Spitzenzeiten erheblich.

Der vorhandene Wirtschaftsweg wird nicht mehr auf die Landesstraße 360 geführt, er mündet aus Verkehrssicherheitsgründen in die geplante öffentliche Erschließungsstraße ein.

Die innere Erschließung der Gewerbefläche erfolgt durch privatrechtliche Vereinbarungen über einen Bereich, der im Bebauungsplan als Fläche mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten ausgewiesen ist.

### 5.3 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 Ostgrenze der Baugebiete zur freien Landschaft hin ein Pflanzstreifen von 5 bzw. 10 m Breite gemäß § 9 (1) Ziffer 25 a festgesetzt, in dem standortheimische Bäume und Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Der bisherige Einmündungsbereich des Wirtschaftsweges wird entsprechend bepflanzt.

Eine darüber hinausgehende Bepflanzung der östlichen Seite des landwirtschaftlichen Wirtschaftsweges würde zu einer erheblichen Einengung für den landwirtschaftlichen Verkehr führen und möglicherweise die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen erschweren.

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 Ausgleichsmaßnahme im Sinne § 28 a BNatSchG gelten.

### 5.4 Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen

Für die Neuplanungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden Flächen in Anspruch genommen, die bisher landwirtschaftlich genutzt wurden. Der Ertragswert dieser Böden, die bisher als Weideflächen genutzt wurden, ist sehr gering. Der Grundstückseigentümer und -nutzer hat daher der Umwandlung der überplanten Flächen in gewerbliches 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 Wirtschaftswegen werden durch die Planungen nicht beeinträchtigt. In der Abwägung zwischen dem Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen und der Verlagerung den Fremdenverkehr störender Gewerbebetriebe überwiegt daher die städtebauliche Zielkonzeption.

## 5.5 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.

Südlich der Bauflächen befindet sich ein Eichenbrink, der als Wald ausgewiesen wird. Diese Fläche ist Teil der Satzung über den Schutz des Baumbestandes innerhalb des Stadtteiles Mardorf der Stadt Neustadt a. Rbge. Diese Satzung trat am Tage nach ihrer Veröffentlichung am 6.4.1984 in Kraft.

Aufgrund der Lage innerhalb der Ortschaft und der bereits vorhandenen Bebauung durch landwirtschaftliche Betriebe sind die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung zum Abstand von 100 m von Bebauung zum Waldrand nicht einzuhalten, die Forstverwaltung schlägt daher vor, innerhalb einer Baumlänge (ca. 35 m) keine Verdichtung der Bebauung vorzusehen.

Die Neubauf Flächen stellen sich als Hoffläche bzw. als Wiesen dar, die heute von dem Reiterbetrieb genutzt werden. Lediglich im östlichen Bereich befindet sich entlang des Wirtschaftsweges Mardorfer Riehe wertvoller Gehölzbestand, der im wesentlichen innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft liegt und damit erhalten und durch die geplanten Anpflanzungen ergänzt wird.

Der Eingriff in Naturhaushalt und Landschaft ist bei diesen Rahmenbedingungen verhältnismäßig gering. Der Ausgleich soll daher durch eine landschaftsgerechte Eingrünung der Baugebiete auf einer Fläche von insgesamt 2000 qm erfolgen.

## 5.6 Ver- und Entsorgung

Das Bebauungsplangebiet ist im Bereich des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes bereits voll erschlossen.

Für die Flächen im neu ausgewiesenen Gewerbegebiet sind die Anschlüsse an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen für Gas, Elektrizität, Trinkwasser, Telefon und Schmutzwasser über Privatgrundstücke herzustellen.

Die Oberflächenentwässerung kann aufgrund des vorhandenen Bodenaufbaus durch Versickerung erfolgen. Gemäß Gutachten stehen oberflächennah Schmelzwassersände an, die nur teilweise von Geschiebelehmsschichten durchzogen sind. Unter Berücksichtigung dieses Bodenaufbaus wird sicherheitshalber die Errichtung von Versickerungsschächten empfohlen. Die Sohle der Versickerungsschächte ist dabei unterhalb des möglicherweise anstehenden Geschiebelehms im darunter folgenden Schmelzwassersand (ca. 3 - 4 m tief) anzulegen.

Die Löschwasserversorgung von 1600 L/min wird sichergestellt.

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

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

6. Städtebauliche Flächenbilanz

1. Gewerbegebiet	9.564 qm
2. Dorfgebiet	4.880 qm
3. Ausgleichsflächen	2.079 qm
4. Wald	5.398 qm
5. Öffentliche Verkehrsfläche	<u>731 qm</u>

Gesamtfläche 22.652 qm

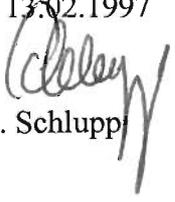
7. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch die Planzeichnung festgelegt. Er umfaßt die Flurstücke 102/1 und 103/1 der Flur 16 in der Gemarkung Mardorf.

8. Kosten der Gemeinde

Auf die Gemeinde entfallen lediglich die Planungskosten. Die Kosten für Erschließungsmaßnahmen (Erschließungsvertrag) und Ausgleichsmaßnahmen nach Naturschutzgesetz haben die Grundstückseigentümer zu tragen.

Aufgestellt: Stadtplanungsamt Neustadt a. Rbge.  
den 13.02.1997

  
i. A. Schlupp

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am **04.12.1997** als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 221 „Gewerbegebiet Mardorf“ der Stadt Neustadt a. Rbge. - Stadtteil Mardorf - vom 06.01.1997 bis einschließlich 06.02.1997 öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den 08.01.1998

STADT NEUSTADT A. RBGE:



Bürgermeister



Stadtdirektor