

# URSCHRIFT

## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 353  
„Am Riehefeld“  
1. Änderung  
Stadtteil Eilvese  
Stadt Neustadt a. Rbge.

## Inhaltsverzeichnis

## Seite

1.	Lage, Geltungsbereich und Größe des Änderungsbereiches	3
2.	Zustand, Zielsetzung und planungsrechtliche Aspekte	4
3.	Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes	5
	3.1 Art der Nutzung	5
	3.2 Maß der Nutzung	5
	3.3 Baulinien und Baugrenzen	5
	3.4 Überbaubare Grundstücksflächen	5
	3.5 Flächenbilanz	5
4.	Verkehrerschließung	6
	4.1 Straßenanbindung	6
	4.2 Innere Erschließung	6
	4.3 Öffentlicher Personennahverkehr	6
5.	Kinderspielplatzversorgung	6
6.	Umweltschutz	7
	6.1 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	7
	6.2 Boden- und Luftbelastungen	7
	6.3 Lärmimmission	7
	6.4 Altlasten	7
7.	Ver- und Entsorgung	8
	7.1 Eit-Versorgung	8
	7.2 Erdgasversorgung	8
	7.3 Wasserversorgung	8
	7.3.1 Trinkwasser	8
	7.3.2 Löschwasser	8
	7.4 Abwasserentsorgung	8
	7.4.1 Schmutzwasser	8
	7.4.2 Niederschlagswasser	8
	7.5 Abfallentsorgung	9
8.	Bodenordnende Maßnahmen	9
9.	Durchführungskosten und Finanzierung	9

Anlagen:      Übersichtsplan über die Einzugsbereiche  
der Kinderspielplätze „Am Querfeld“ und  
„Lerchenweg“      (Anlage 1)

Ausgearbeitet von:

Dipl.- Ing. Georg Jonck  
(Baudirektor a. D.)  
Büro für  
Verkehrswertermittlung,  
Bauleitplanung und  
städtebauliche Beratung

Schumannweg 11  
30 629 Hannover  
Tel./ Fax  
0511/ 58 71 93

Stand:  
geändert:

07.10.1999  
28.01.2000

# BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan NR. 353 „Am Riehefeld“

## 1. Änderung

Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese, Landkreis Hannover

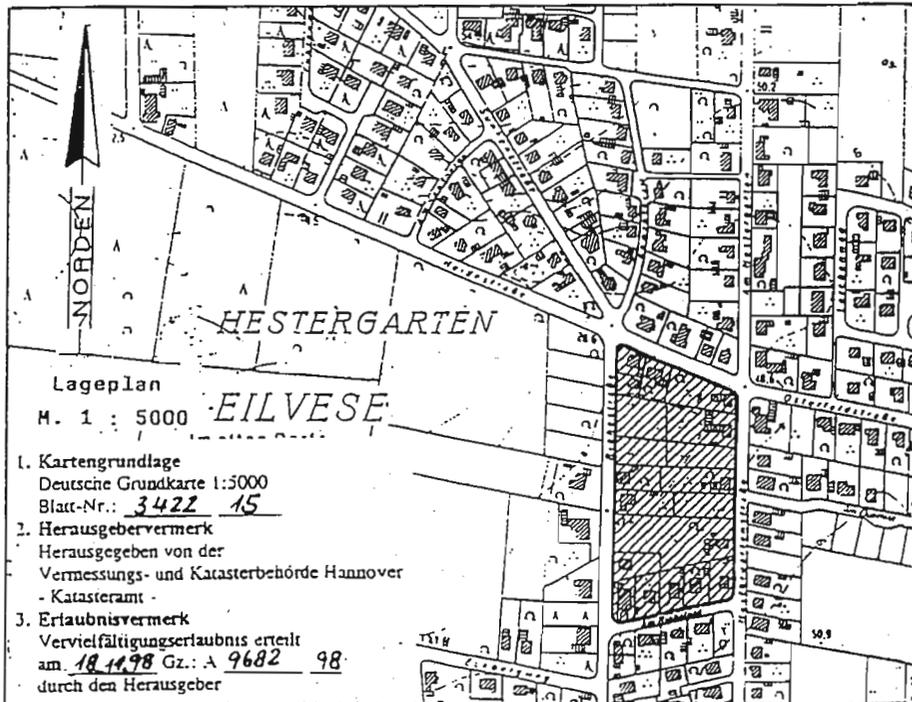
### 1. Lage, Geltungsbereich und Größe der Änderung des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 353 „Am Riehefeld“ liegt im westlichen Bereich des Stadtteils Eilvese der Stadt Neustadt a. Rbge. .

Die 1. Bebauungsplanänderung erfaßt den nördlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung ist aus nachstehender Übersichtskarte ersichtlich.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Eilvese, Flur 4.



### Abgrenzung des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung

- Im Norden durch die Heidestraße
- Im Osten durch die Hestergartenstraße
- Im Süden durch die Straße „Am Riehefeld“
- Im Westen durch die Riehestraße

### Größe

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist ca. 2,5 ha groß.

### 2. Zustand, Zielsetzung und planungsrechtliche Aspekte

Der Bebauungsplan Nr. 353 „Riehefeld“ ist seit 1965 rechtskräftig.

Die Festsetzung als Dorfgebiet mit sehr großen nicht überbaubaren Flächen sollte der Errichtung einer Nebenerwerbssiedlung unter dem Aspekt der Selbstversorgung dienen.

Die Nutzungsansprüche haben sich jedoch im Laufe der Zeit geändert. Das Plangebiet hat sich zu einem allgemeinen bzw. reinen Wohngebiet entwickelt.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind die straßenbegleitend festgesetzten überbaubaren Flächen für die meisten Grundstücke im Bereich der 1. Änderung zu klein bemessen, um das festgesetzte Maß der Nutzung mit einer GRZ von 0,3, GFZ von 0,5 und einer Höchstgrenze von II Geschossen voll nutzen können.

Für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen gilt nach Satzung jedoch das Höchstmaß der festgesetzten Nutzung.

Um diesen Widerspruch zu heilen (fehlerhafte Bemessung der überbaubaren Flächen im Ursprungsplan), wird in der 1. Änderung des Bebauungsplanes der gesamte rückwärtige Bereich in die überbaubaren Flächen einbezogen.

Zur Wahrung des Siedlungscharakters im Geltungsbereich der 1. Änderung und der umgebenden Bebauung werden als offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

Eine Herabsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im rückwärtigen Bereich der Grundstücke kann Regreßansprüche auslösen, führt nicht zu einer städtebaulichen Verbesserung und ist daher nicht vorgesehen.

Als städtebauliches Regulativ für die noch unbebauten Flächen im Änderungsbereich sind die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan und die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) hinsichtlich der Gestaltung des Ortsbildes, der Bedürfnisse der Bevölkerung, der ortsüblich aufgelockerten Bebauung und des Nachbarschutzes vollkommen ausreichend.

Auf eine Örtliche Bauvorschrift wird verzichtet, da die Bebauung an den Straßenseiten weitgehend vollzogen ist und der rückwärtige Bereich der Grundstücke nicht als ortsprägend angesehen werden kann.

Die Erschließung der rückwärtigen Bauflächen erfolgt über die vorderen Grundstücke als private Erschließung.

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich letztlich nur um eine Korrektur von Planungsfehlern unter dem Aspekt des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a (1) BauGB ohne Änderung des Maßes der baulichen Nutzung gegenüber dem Ursprungsplan.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. stellt für das Planänderungsgebiet eine gemischte Baufläche (M) dar. Für die Bebauungsplanänderung ist daher auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.353 wird daher bis zur Planreife im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 83 „Riehefeld“ durchgeführt.

Der Satzungsbeschluß erfolgt nach Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung. Die im Verfahren befindliche Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt a. Rbge. stellt den Planungsbereich als Wohnbaufläche (W) dar.

Die städtebauliche Verdichtung im Änderungsbereich entspricht auch den Zielen der Landesplanung und Raumordnung.

Der Stadtteil Eilvese ist Grundschulstandort und ländliches Kleinzentrum mit wesentlichen Versorgungseinrichtungen. Eine Entwicklung über den Eigenbedarf hinaus durch gemäßigten Zugang von außen wird zur Auslastung der Infrastruktureinrichtungen für sinnvoll gehalten. Die Haltestelle der schienengebundenen ÖPNV mit geplantem Anschluß an das S-Bahnnetz ist dabei ein Entwicklungsvorteil.

### 3. Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes

#### 3.1 Art der Nutzung

Entsprechend der tatsächlichen Nutzung wird für die Bauflächen ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

#### 3.2 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird gegenüber dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan nicht verändert.

Es beinhaltet weiterhin II geschossige Bauweise als Höchstmaß, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, eine Geschosflächenzahl (GFZ) von 0,5 und eine offene Bauweise.

Die offene Bauweise wird der bisherigen baulichen Entwicklung in dem Gebiet angepaßt durch die Zulässigkeit von nur Einzel- und Doppelhäusern (ED).

#### 3.3 Baulinien und Baugrenzen

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorhandenen Baulinien werden zwecks flexiblerer Bauungsmöglichkeit der Grundstücke durch Baugrenzen ersetzt. Dabei wird auch Rücksicht auf vorhandene Bebauung genommen, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entspricht (Heilung evtl. rechtswidriger Umstände).

Wie bereits unter Ziff. 2 begründet wird zur Korrektur von Planungsfehlern auf eine rückwärtige Festsetzung von Baugrenzen (innerer Bereich) verzichtet.

#### 3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Der gesamte innere Planbereich ist aus den unter Ziff. 2 genannten Gründen als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

#### 3.5 Flächenbilanz

Gesamtfläche der 1. Änderung des Bebauungsplanes	ca. 25.000 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 25.000 m <sup>2</sup>
Überbaubare Fläche WA bei einer GRZ von 0,3	ca. 7.500 m <sup>2</sup>

## 4. Verkehrserschließung

### 4.1 Straßenanbindung

Das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird durch die Straße „Am Riehefeld“, die Riehestraße, die Heidestraße und die Hestergartenstraße erschlossen. Die Hestergartenstraße wird z.Zt. neu ausgebaut. Für den Ausbau der Straße fallen für die von dieser Straße erschlossenen Grundstücke Teilerschließungskosten an.

### 4.2 Innere Erschließung

Die rückwärtig liegenden Bauflächen sind von den jeweiligen vorderen Grundstücken aus privat zu erschließen. Die Erschließung ist durch im Grundbuch Abt. II einzutragende Wegerechte oder durch Zukauf oder Übereignung sicherzustellen.

### 4.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Anschluß des Planungsgebietes an das Bus- und Schienennetz ist als befriedigend zu bezeichnen.

Die Bushaltestelle befindet sich direkt am Plangebiet. Der Haltepunkt Eilvese des schienengebundenen ÖPNV-Netzes mit späterem S-Bahnanschluß befindet sich in ca. 1,7 km Entfernung und ist mit einem Park+Ride-Platz versehen.

## 5. Kinderspielplatzversorgung (s. a. Anlage 1 zur Begründung)

Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes und der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist kein Kinderspielplatz vorhanden.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich gemäß NSpPG folgender Kinderspielplatzbedarf:

Nettobauland in m <sup>2</sup>	GFZ	Bedarf	Spielplatz- nettofl. m <sup>2</sup>	Fak- tor	Spielplatz- bruttofl. m <sup>2</sup>
25.000	x	0,5 x 0,02 =	250	x	1,5 = 375

Die Abdeckung dieses Kinderspielplatzbedarfs erfolgt durch den vorhandenen naturmah ausgebauten und mit Bodenmodellierungen (Rodel- und Spielberg) versehenen Kinderspielplatz an der Straße „Am Querfeld“ (Bebauungsplan Nr. 359). Die Bruttospielplatzfläche beträgt ca. 800 m<sup>2</sup>.

Kinderspielplatzbedarfsrechnung für den Einzugsbereich:

Bebauungsplan Nr. 359

Nettobauland in m <sup>2</sup>	GFZ	Bedarf	Spielplatz- nettofl. m <sup>2</sup>	Fak- tor	Spielplatz- bruttofl. m <sup>2</sup>
22.500	x	0,3 x 0,02 =	135	x	1,5 = 202,5
B.-Plan Nr. 353		1. Änderung	250		375

Sonstiger Einzugsbereich

18.600            0,35 x 0,02 =        130,2    x        1,5 =        195,3

Summe Spielplatz-  
Flächenbedarf:                                **515,2**                                **772,8**

Für die nördlich des Bebauungsplanes Nr. 359 liegende Bebauung wird der Kinderspielplatzflächenbedarf durch den im Bebauungsplan Nr. 356 liegenden 700 m<sup>2</sup> voll ausgebauten und mit Spielgeräten versehenen Kinderspielplatz abgedeckt.

Die **maximale Fußwegentfernung** zu den jeweils zugeordneten Kinderspielplätzen beträgt **400 m**. Die jeweils zu überquerenden Straßen sind verkehrsberuhigt ausgebaut und liegen in der 30 km/h-Zone.

Zusätzliche Spielangebote bestehen auf der als Spielstraße ausgebauten Straße „Am Querfeld“, auf dem Kinderspielplatz an der Grundschule (ca. 1.200 m<sup>2</sup> Bruttofläche) und auf dem Spielplatz und Bolzplatz am „Balschenweg“.

## 6. . Umweltschutz

### 6.1 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Die im Rahmen der 1. Bebauungsplanänderung zusätzlich geschaffenen überbaubaren Grundstücksflächen liegen im beplanten Innenbereich. Eine Anwendung der Eingriffsregelung ist für diese Flächen des Innenbereichs nicht erforderlich.

Das Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken versickert werden. Der sandige bis kiesige Untergrund ist hierfür sehr gut geeignet.

Aufgrund der nicht zwingend vorgesehenen Eingriffsregelung bei Flächen dieser Art findet die Eingriffsregelung in diesem Fall keine Anwendung.

### 6.2 Boden- und Luftbelastungen

Die neu hinzukommenden Bauflächen weisen eine extensive Gartennutzung auf. Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt.

Luftbelastungen sind ebenfalls nicht erkennbar.

### 6.3 Lärmimmissionen

Das vorhandene Straßennetz in der Umgebung der 1. Bebauungsplanänderung dient der inneren Erschließung und dem landwirtschaftlichen Verkehr.

Die Immissionen liegen zum Teil unter den Grenzwerten eines allgemeinen Wohngebietes.

### 6.4 Altlasten

Es liegen keine Hinweise oder Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten vor.

## 7. Ver- und Entsorgung

### 7.1 Eitversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird von den Stadtwerken Neustadt sichergestellt.

### 7.2 Erdgasversorgung

Der Stadtteil Eilvese ist seit einigen Jahren an die Erdgasversorgung angeschlossen.

### 7.3 Wasserversorgung

#### 7.3.1 Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist vom Wasserverband Garbsen-Neustadt sichergestellt.

#### 7.3.2 Löschwasser

Der Löschwasserbedarf für das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden sicherzustellen.

Die Sicherstellung des Löschwassers erfolgt in Kombination über die Trinkwasserversorgungsleitung und über einen vorhandenen Bohrbrunnen Ecke Heidestraße/ Hestergarten.

- a) Trinkwasserleitung DN ca. 900 l/ min. mit mehreren in der Nähe befindlichen Entnahmestellen
- b) Bohrbrunnen, ca. 600 l/ min. Ecke Heidestraße/ Hestergartenstraße

### 7.4 Abwasserversorgung

#### 7.4.1 Schmutzwasser

Die Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers wird durch den Anschluß an das städtische Kanalnetz sichergestellt.

#### 7.4.2 Niederschlagswasser

Nach der Bodenkarte auf der Grundlage der Bodenschätzung von 1937 mit Nachschätzung für Eilvese 1964 ist aus den Bodenprofilen 3 und 4 deutlich erkennbar, daß eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den jeweiligen Wohnbaugrundstücken problemlos geregelt werden kann. Es handelt sich um sandigen bis kiesigen Untergrund. Der Nachweis der schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen (s.a. Textliche Festsetzungen, §1 Niederschlagswasser in der 1. Bebauungsplanänderung).

## 7.5 Abfallentsorgung

Die Hausmüll- und Sondermüllentsorgung erfolgt vertragsgemäß über die Abfallentsorgungsgesellschaft des Landkreises Hannover mbH.

## 8. Bodenordnende Maßnahmen

Da die überbaubaren Flächen im rückwärtigen Bereich nur über die jeweiligen vorderen Grundstücke erschlossen werden können und es sich dabei um eine private Erschließung handelt, ist die Einleitung eines Umlegungsverfahrens gemäß §§45 bis 79 BauGB nicht notwendig.

## 9. Durchführungskosten und Finanzierung

Die anfallenden Kosten für Planung und Realisierung werden von den Grundstückseigentümern getragen.

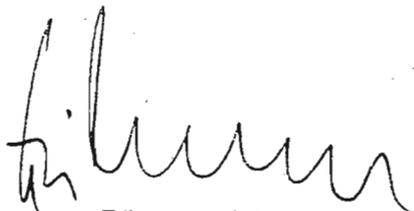
Für die Stadt Neustadt a. Rbge entstehen keine Kosten.

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am **06.07.2000** als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 353 „Am Riehefeld“, 1. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese, vom **03.04.2000** bis einschließlich **03.05.2000** öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den 04.09.2000

Stadt Neustadt a. Rbge.

  
Bürgermeister



  
Stadtdirektor

**Kartengrundlage**

Deutsche Grundkarte 1:5000

Blatt-Nr.: 3422 15

**Herausgebervermerk**

Herausgegeben von der  
Vermessungs- und Katasterbehörde Hannover  
- Katasteramt -

**Erlaubnisvermerk**

Vervielfältigungserlaubnis erteilt

am 18.11.98 Gz.: A 9682 98

durch den Herausgeber

Übersichtsplan M. 1 : 5000

Anlage 1

Einzugsbereiche der Kinderspielplätze  
"Am Querfeld" (Bebauungsplan Nr. 359)  
und "Lerchenweg" (Bebauungsplan Nr. 356)

Legende



Einzugsbereich Kinderspielplatz "Am Querfeld"



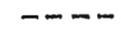
Einzugsbereich Kinderspielplatz "Lerchenweg"



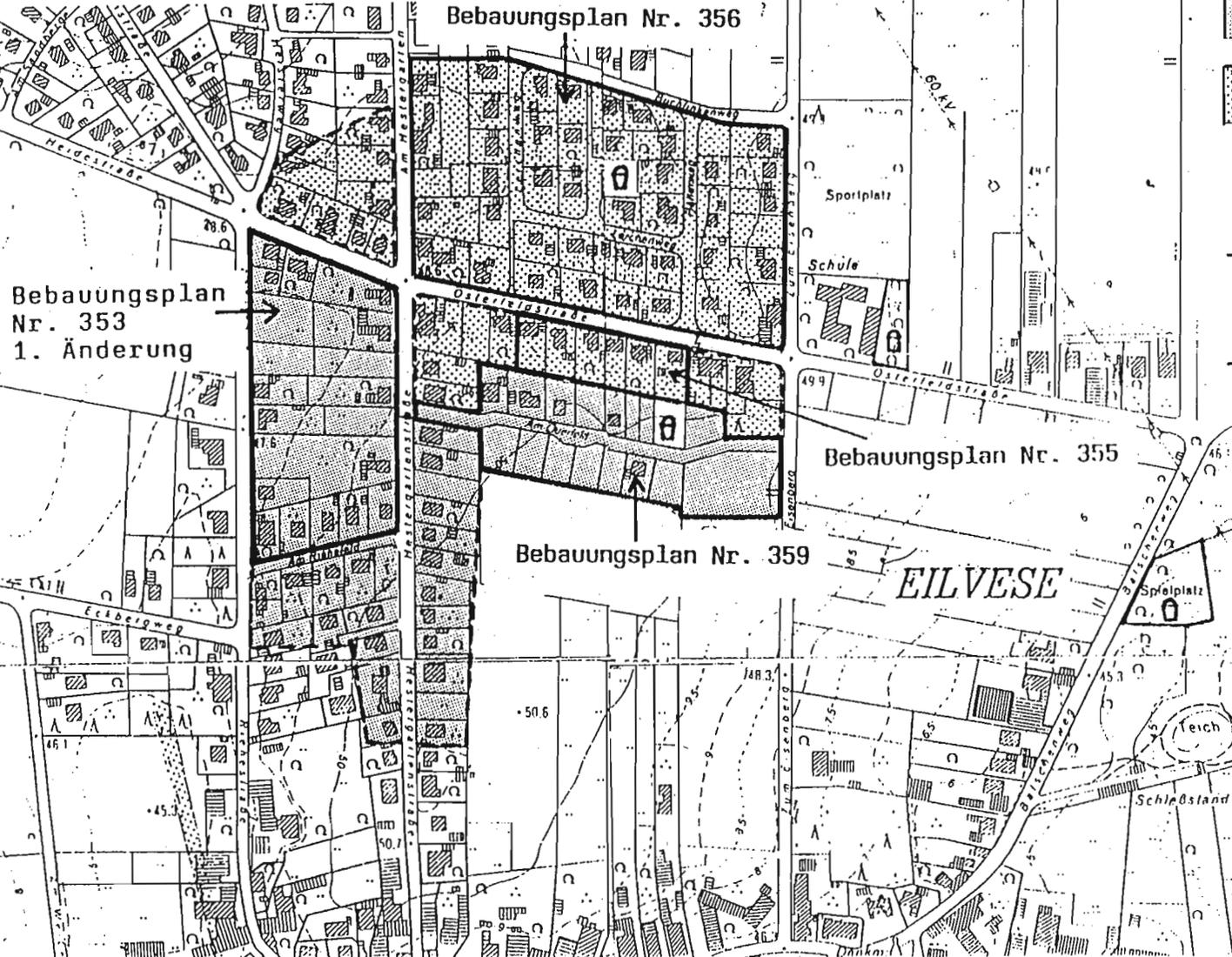
Vorhandene Kinderspielplätze



Geltungsbereich der Bebauungspläne



Zusätzliche im Einzugsbereich liegende bebaute Flächen



Die maximale Fußwegentfernung zu den Kinderspielplätzen beträgt jeweils 400 m.

Die Hestergartenstraße ist verkehrsberuhigt ausgebaut mit einem Tempolimit von 30 km/h.

Die Straße Am Hestergarten und die Osterfeldstraße haben ebenfalls eine Geschwindigkeitsbeschränkung von 30 km/h.

Die Straße Am Querfeld ist als Spielstraße deklariert.

