

# **BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan Nr. 361  
„Börtheidering“

Stadtteil Eilvese  
Stadt Neustadt a. Rbge.

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

Entwurf:

16.06.1999

Geändert:

22.02.2000

**Inhaltsverzeichnis****Seite**

1.	Lage, Geltungsbereich und Größe des Bebauungsgebietes	3
2.	Planungsrechtlich relevante Verhältnisse	4
3.	Erfordernisse und Ziel der Planaufstellung	4
4.	Inhalt des Bebauungsplanes	5
	4.1 Art der Nutzung	5
	4.2 Maß der Nutzung	5
	4.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs. 1 Nr. 20 Buchstabe a BauGB, Grünfläche privat)	5
	4.4 Verkehrsflächen	5
	4.5 Flächenbilanz	5
	4.6 Anwendung der „Finanziellen Rahmenbedingungen“	5
5.	Verkehrerschließung	6
	5.1 Straßenanbindung	6
	5.2 Öffentlicher Personennahverkehr	6
6.	Kinderspielplatzversorgung	6
7.	Umweltschutz	6
	7.1 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	6
	7.1.1 Bestandsaufnahme	6
	7.1.2 Ökologische Planungsbewertung	7
	7.1.3 Ausgleichsmaßnahmen	7
	7.2 Boden- und Luftbelastungen	7
	7.3 Lärmimmission	7
	7.4 Altlasten	8
8.	Ver- und Entsorgung	8
	8.1 Elt-Versorgung	8
	8.2 Erdgasversorgung	8
	8.3 Wasserversorgung	8
	8.3.1 Trinkwasser	8
	8.3.2 Löschwasser	8
	8.4 Abwasserentsorgung	8
	8.4.1 Schmutzwasser	8
	8.4.2 Niederschlagswasser	8
	8.5 Abfallentsorgung	9
9.	Bodenordnende Maßnahmen	9
10.	Durchführungskosten und Finanzierung	9

**Anlagen:** Darstellung der Überschneidung  
der Geltungsbereiche der Bebauungs-  
pläne Nr. 352 und 361 (Anlage 1)

# BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan NR. 361 „Börtheidering“  
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese, Landkreis Hannover

## 1. Lage, Geltungsbereich und Größe des Bebauungsgebietes

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich des Landkreises Hannover und der Stadt Neustadt a. Rbge. im Stadtteil Eilvese.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes geht aus nachstehender Übersichtskarte hervor.

Der Bebauungsplan liegt in der Gemarkung Eilvese, Flur 1.

Betroffen sind der südliche Teilbereich des Flurstücks 63/12 und die südlich angrenzende öffentliche Verkehrsfläche (Stichweg).



## Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

- Im Norden durch die „Börtheide“
- Im Osten durch die anschließende Bebauung im Bebauungsplan Nr. 357
- Im Süden durch die anschließende Bebauung im Bebauungsplan Nr. 352
- Im Westen durch die „Börtheide“

### Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist rd. 3.400 m<sup>2</sup> groß.

Rd. 180 m<sup>2</sup> liegen im derzeitigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 352. Dieser Bebauungsplan setzt für diese Teilfläche noch WA (allgemeines Wohngebiet) fest.

Die Fläche wurde jedoch für die Erschließung des rückwärtigen Flurstückes 63/3 als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgebaut. Da eine dementsprechende Änderung des Bebauungsplanes seinerzeit nicht erfolgte, wird diese Fläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 361 „Börtheidering“ einbezogen.

## **2. Planungsrechtlich relevante Rechtsverhältnisse**

- Das Plangebiet liegt überwiegend im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.  
Rd. 180 m<sup>2</sup> liegen im derzeitigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 352.  
Dieses Bebauungsplanverfahren führt dazu, dass die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 352 in diesem Teilbereich bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 361 „Börtheidering“ aufgehoben werden (s. a. Anlage 1 zur Begründung).
- In der Flächennutzungsplanänderung Nr. 83 „Börtheidering“ ist das Gebiet des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
- Der Bebauungsplan Nr. 361 wird bis zur Planreife im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 83 „Börtheidering“ durchgeführt.  
Der Satzungsbeschluss erfolgt nach Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung.

## **3. Erfordernisse und Ziel der Planaufstellung**

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 des schienengebundenen ÖPNV mit geplantem Anschluss an das S-Bahnnetz ist als wesentlicher Standortvorteil zu werten. Die Schaffung von zusätzlichem Wohnbauland in Eilvese mit einer gemäßigten Entwicklung auch über den örtlichen Eigenbedarf hinaus ist mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.

In der Nähe der Bahnstrecke Hannover-Bremen und des schienengebundenen Haltepunktes sind die Lärmbelastung und Belastung durch landwirtschaftliche Betriebe und Gewerbebetriebe so groß, daß sich in diesem Bereich z.Zt. eine Wohnbebauung nicht anbietet.

Aus städtebaulichen Gesichtspunkten und besonders aus Gründen einer Auslastung schon vorhandener Erschließungsanlagen bietet es sich auch in wirtschaftlicher Hinsicht an, unbebaute Teilflächen in die Bebauung einzubeziehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 361 liegt an einer öffentlichen Verkehrsfläche mit Schmutzwasserkanalanschluß. Durch geringfügige Verbreiterung der Verkehrsfläche ist die Erschließung des Gebietes als gesichert anzusehen. Die Einbeziehung dieser Baufläche bildet eine abschließende Bebauung zur Landschaft hin. Sie erfolgt unter Zugrundelegung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB. Bei den in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich um Ackerflächen. Da durch die Planfestsetzungen die Grundmerkmale für einen Bebauungsplan erfüllt sind, wird auf eine Einbeziehungssatzung verzichtet.

Für die anschließenden Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 352 und 357 gibt es keine örtlichen Bauvorschriften, ebenso nicht für den südöstlich liegenden bebauten Innenbereich (§ 34 BauGB).

Auf eine örtliche Bauvorschrift für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 361 wird daher verzichtet.

Die umgebende Bebauung ist durch individuelle Bauweise und relativ große Baugrundstücke geprägt. Das Plangebiet bietet Raum für maximal 3 Bauplätze bei einer mittleren Grundstücksgröße von rd. 900 m<sup>2</sup>. Auf die vorhandene umgebende Bebauung wurde, soweit städtebaulich noch vertretbar, Rücksicht genommen.

## **4. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **4.1 Art der Nutzung**

Entsprechend der Nutzung der anschließenden Bebauungspläne wird für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

### **4.2 Maß der Nutzung**

Das Maß der Nutzung wird wie in den benachbarten Gebieten mit einer Grundflächenzahl von 0,3 bei I-geschossiger Bebauung festgesetzt. Es dürfen im Plangebiet nur Einzelhäuser (E) errichtet werden. Das entspricht auch dem Charakter der umliegenden Bebauung.

### **4.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Buchstabe a BauGB, Grünfläche privat)**

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (s.a. textl. Festsetzungen im Bebauungsplan, § 2) ist im Sinne der Eingriffsregelung als Ausgleich und aus Gründen der landschaftlichen Einbindung für die für eine Bebauung vorgesehene Fläche festgesetzt.

### **4.4 Verkehrsflächen**

Das Plangebiet wird durch eine vorhandene öffentliche Stichstraße mit vorhandenem Schmutzwasserkanal durch geringfügige Verbreiterung des Stichweges erschlossen.

### **4.5 Flächenbilanz**

Gesamtfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	rd.	3.400 m <sup>2</sup>
davon als allgemeines Wohngebiet	rd.	2.690 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsfläche	rd.	290 m <sup>2</sup>
- davon ausgebaut	rd.	180 m <sup>2</sup>
- noch auszubauen	rd.	110 m <sup>2</sup>
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	rd.	540 m <sup>2</sup>

### **4.6 Anwendung der „Finanziellen Rahmenbedingungen“**

Die als allgemeines Wohngebiet festgesetzte Fläche ist rd. 2.690 m<sup>2</sup> groß. Bei neu zu schaffenden Wohnbauflächen, die eine Größe von über 800 m<sup>2</sup> haben, sind die finanziellen Rahmenbedingungen in der Bauleitplanung gemäß Ratsbeschluss vom 05.06.1997 anzuwenden. Außerdem ist der Verkehrsflächenanteil kostenlos der Stadt Neustadt a. Rbge. zu übertragen. Der Vertrag ist über einen Notar mit der Stadt Neustadt a. Rbge. abzuschließen.

## 5. Verkehrserschließung

### 5.1 Straßenanbindung

Das Baugebiet ist gut an das öffentliche Straßennetz angebunden. Für den Ausbau des öffentlichen Stichweges fallen Teilerschließungskosten an.

### 5.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Anschluß des Plangebietes an das Bus- und Schienennetz ist als befriedigend zu bezeichnen. Der Haltepunkt Eilvese des schienengebundenen ÖPNV-Netzes mit späterem S-Bahnanschluß befindet sich in ca. 2 km Entfernung und ist mit einem Park + Ride-Platz versehen.

## 6. Kinderspielplatzversorgung

Aufgrund der geringen Baufläche ist die für dieses Gebiet errechnete Spielplatzbedarfsfläche von rd. 20 m<sup>2</sup> Nettospielplatzfläche als untergeordnet anzusehen. Der nächste Kinderspielplatz liegt ca. 900 m entfernt und kann daher nicht für die Bedarfsdeckung herangezogen werden. In den angrenzenden Gebieten der Bebauungspläne Nr. 357 und 352 sind keine Kinderspielplätze vorhanden. Es handelt sich um Baugebiete, die noch vor Inkrafttreten des Nds. Spielplatzgesetzes entstanden sind.

Aufgrund dieser Gegebenheiten wird von der Stadt daher ein Antrag auf Zulassung einer Ausnahme gem. § 5 Abs. 2 NSpielPLG gestellt.

## 7. Umweltschutz

### 7.1 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Als Grundlage für die Bewertung des Landschaftsbestandes und der Festsetzungen im Bebauungsplan wird aufgrund der in Anspruch genommenen homogenen Ackerflächen das vereinfachte Verfahren zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen von Nordrhein-Westfalen herangezogen.

Es wird für die Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in eine reine Ackerlandschaft für ausreichend gehalten.

#### 7.1.1 Bestandsaufnahme

Gesamtfläche Grundwert A (Bestand)	Öko-Punkte
3.1 Acker      3.220 m <sup>2</sup> x 2	=      6.440

### 7.1.2 Ökologische Planungsbewertung

Flächen gem. Festsetzungen im B.-Plan  
(Planung) Grundwert P

Überbaubare Fläche ohne Verkehrsfläche  
 $2.690 \text{ m}^2 \times (0,3 \times 1,5) = 1.211 \text{ m}^2$

Versiegelungsgrad 45 %

Verkehrsfläche  $110 \text{ m}^2$  (ohne die im B.-Plan 352 liegende Verkehrsfläche)

Versiegelungsgrad 100%

1.2	Versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung des Oberflächenwassers $1.211 \text{ m}^2 - 110 \text{ m}^2 = 1.321 \text{ m}^2$ $1.321 \text{ m}^2 \times 0,5$	=	661
4.2	Zier- und Nutzgarten strukturarm $2.690 \text{ m}^2 - 1.211 \text{ m}^2 = 1.479 \text{ m}^2$ $1.479 \text{ m}^2 - 120 \text{ m}^2 = 1.359 \text{ m}^2$ $1.359 \text{ m}^2 \times 2$	=	2.700
8.1	Hecken, Gebüsch, Feldgehölze $420 \text{ m}^2 + 120 \text{ m}^2 = 540 \text{ m}^2$ $540 \text{ m}^2 \times 6$	=	<u>3.240</u>
	<b>Summe Grundwert P</b>		<b>6.601</b>

### 7.1.3 Ausgleichsmaßnahmen

Grundwert A	=	6.440 Ökopunkte
Grundwert P	=	<u>6.601 Ökopunkte</u>
<b>Grundwert P</b>	= +	<b>161 Ökopunkte</b>

Die Ausgleichsmaßnahmen sind somit flächenmäßig erfüllt.

### 7.2 Boden- und Luftbelastung

Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt. Luftverunreinigungen sind ebenfalls nicht erkennbar.

### 7.3 Lärmimmissionen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am nordwestlichen Ortsrand des Stadtteiles Eilvese. Außer Anliegerverkehr und gelegentlichen landwirtschaftlichen Verkehr treten keine Lärmimmissionen auf.

Die Lärmimmissionen liegen unter den Grenzwerten eines allgemeinen Wohngebietes.

## **7.4 Altlasten**

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

## **8. Ver- und Entsorgung**

### **8.1 Eltversorgung**

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

### **8.2 Erdgasversorgung**

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

### **8.3 Wasserversorgung**

#### **8.3.1 Trinkwasser**

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

#### **8.3.2 Löschwasser**

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

Die Sicherstellung des Löschwassers erfolgt über die Trinkwasserversorgungsleitung mit 900 l/min. durch in der Nähe befindlichen Entnahmestellen.

### **8.4 Abwasserentsorgung**

#### **8.4.1 Schmutzwasser**

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

#### **8.4.2 Niederschlagswasser**

Nach der Bodenkarte auf der Grundlage der Bodenschätzung von 1937 mit Nachschätzung für Eilvese 1964 ist aus dem für das Plangebiet zutreffende Bodenprofil 3 deutlich erkennbar, daß eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers problemlos geregelt werden kann.

Es handelt sich um sandigen bis kiesigen Untergrund. Zu berücksichtigen ist in diesem Gebiet eine nach Westen abfallende Hangneigung von ca. 2,2 %.

Der Nachweis der schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen (s.a. Textliche Festsetzungen, § 1 Niederschlagswasser).



## 8.5 Abfallentsorgung

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

## 9. Bodenordnende Maßnahmen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Besitz nur eines Eigentümers. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

## 10. Durchführung und Finanzierung

Die Kosten für die Realisierung der Planung sind vom oder von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu tragen. Der Schmutzwasserkanal wird gemäß Beitragssatzung der Stadt abgerechnet.

Zur Sicherung der Erschließung der neuen Wohnbaufläche ist eine Verbreiterung des vorhandenen öffentlichen Stichweges von 4,00 m auf 5,50 m mit Aufweitung am Wegende erforderlich.

Die Erweiterungsfläche beträgt ca. 110 m<sup>2</sup>.

Qualität und Umfang des Anbaues der Erweiterungsfläche wurde mit der Stadtverwaltung abgesprochen.

Die Ausbaurkosten betragen gemäß Kostenermittlung rd. **24.000,- DM** inkl. 16 % MwSt.

Darin sind anteilmäßig für

• Erdarbeiten und Unterbau	rd.	6.100,- DM,
• Entwässerungsrohrleitungen, Schächte für Niederschlagswasser	rd.	4.400,- DM,
• Randbefestigung und Gossen	rd.	5.900,- DM,
• Straßenbelag	rd.	5.600,- DM
• Straßenbeleuchtung	rd.	2.000,- DM

enthalten.

Schmutzwasserkanalisation ist bereits vorhanden.

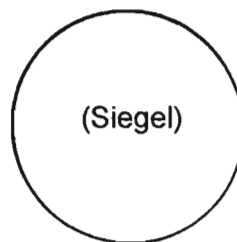
Für die Stadt Neustadt a. Rbge. entstehen keine Kosten.

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 01.02. 2001 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 361 „Börtheidering“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese, vom 02.10. 2000 bis einschließlich 03. 11. 2000 öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den 22.02. 2001

Stadt Neustadt a. Rbge.



gez. Heidemann

.....

Bürgermeister

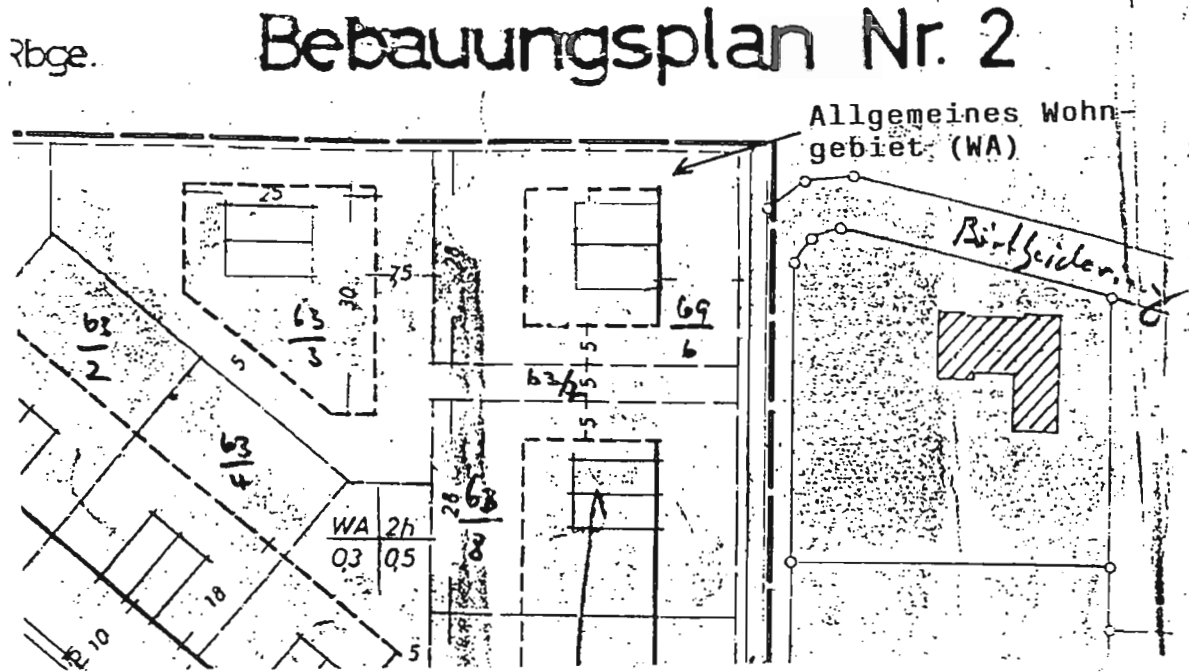
gez. Häsel

.....

Stadtdirektor

Darstellung der Überschneidung der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 352 und 361.

Auszug aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 352:



Auszug aus dem Bebauungsplanentwurf Nr. 361 „Börtheidering“:

