

# Urschrift

## Planbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 403 "Tannenbruchsfeld", Stadtteil Mariensee, der Stadt Neustadt a. Rbge.

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 BBauG

---

### 1. Allgemeines

Die Stadt Neustadt a. Rbge. liegt am nordwestlichen Rand des Großraumes Hannover an den Bundesstraßen 6 und 442, sowie an der Bundesbahnstrecke Hannover - Bremen.

Das Stadtgebiet ist 357 qkm groß. Die Einwohnerzahl hat 1981 die Grenze von 40.000 Einwohnern überschritten.

Gewerbe und Industrie sind hauptsächlich in der Kernstadt angesiedelt, während die 33 Stadtteile überwiegend ländlich strukturiert sind. Der Stadtteil Mariensee, nördlich der Kernstadt gelegen, wird mit dieser durch die L 191 verbunden. Mariensee hatte am 31. 12. 1979 1234 Einwohner. Der alte Ortskern zieht sich an der L 191 und der K 342 N entlang. Östlich der L 191 liegt das Institut für Tierzucht und Tierverhalten der FAL. Die einstmals ländliche Siedlung ist heute geprägt durch die umfangreiche Wohnbautätigkeit nach den Kriegsjahren, die sich besonders im Norden, westlich der L 191 und im Südwesten der Ortslage, westlich der K 342 N entwickelt hat. Der hohe Bevölkerungszuwachs ist nicht zuletzt auf die verkehrsgünstige Lage zur Kernstadt und dem Oberzentrum Hannover zurückzuführen, sowie auf die Anlage und stetige Erweiterung des Instituts der FAL.

### 2. Erforderlichkeit

Da die Baulandnachfrage nach wie vor größer ist als in vielen anderen Ortsteilen und die Bautätigkeit in den bisher ausgewiesenen Baugebieten bzw. im Rahmen der wenigen Baulücken weitgehend abgeschlossen ist, wird die Ausweisung eines neuen Wohngebietes erforderlich.

Um eine weitere Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden und die vorhandenen Siedlungsflächen zu verbinden, ist das Ziel der Stadtplanung, zunächst die Flächen als Baugebiete auszuweisen, die an die bestehenden Baugebiete anschließen, bzw. wie im Falle des Bebauungsplanes Nr. 403 den Ortsrand abzurunden und die vorhandene einseitig bebaute Erschließungsanlage zu nutzen.

### 3. Einordnung in die übergeordnete Planung

Die übergeordneten Ziele der Raumordnung und Landesplanung, an die sich der Flächennutzungsplan bei der Aufstellung anzupassen hatte, sind - entwickelt aus dem Landes-, sowie regionalem Raumordnungsprogramm - konkret im landesplanerischen Rahmenprogramm festgelegt.

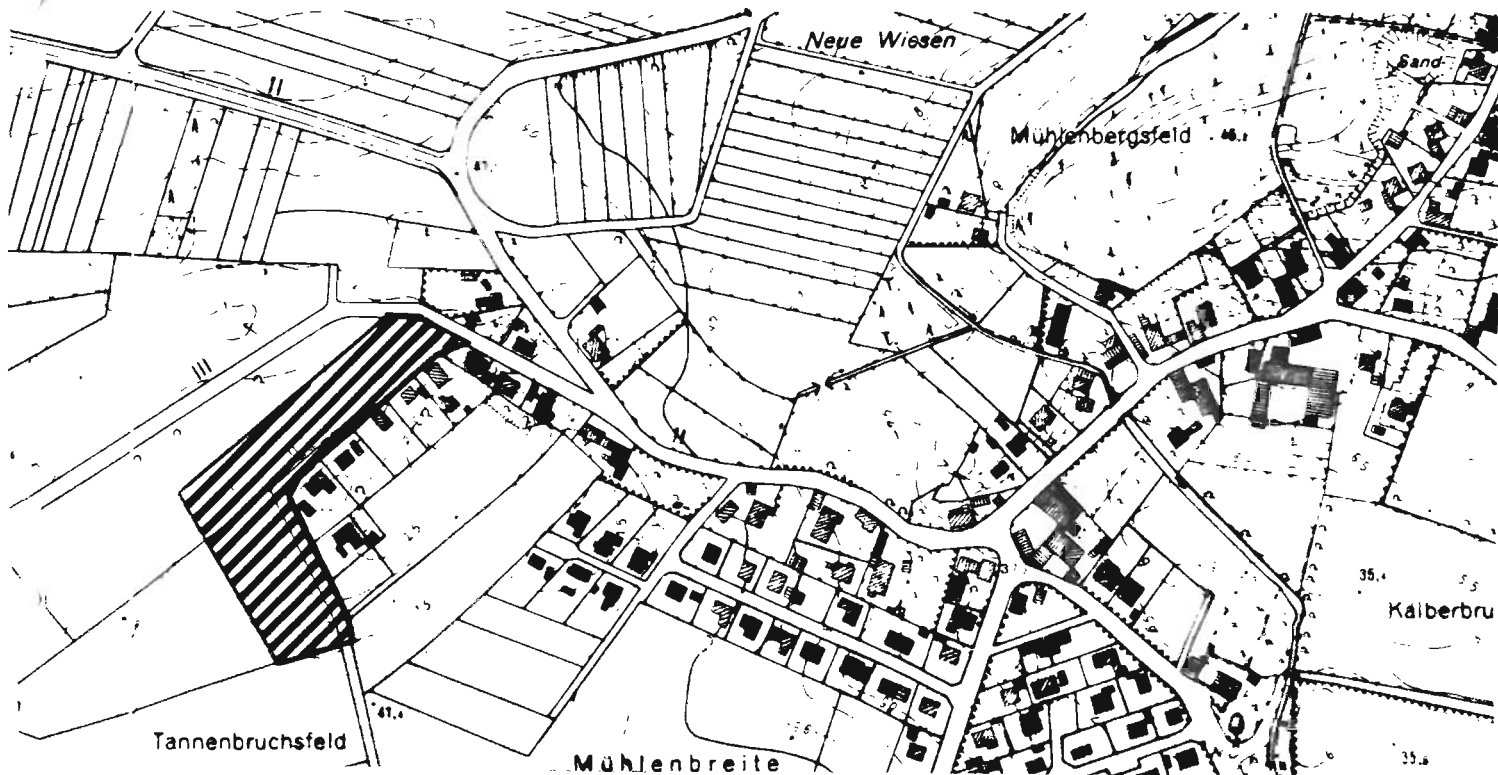
Eine ortsteilweise Festschreibung von Funktionen wird nicht mehr vorgenommen. Diese wird den Städten und Gemeinden bei der Aufstellung der Flächennutzungspläne überlassen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar. Im Erläuterungsbericht ist neben der Wohnsiedlungsmöglichkeit im Rahmen der Eigenentwicklung eine begrenzte Ortserweiterung zugelassen.

4. Grenzen des Bebauungsplanes  
Übersichtsplan im Maßstab 1 / 1000

Übersichtsplan Nr. 403

M. 1 : 5000



Der Bebauungsplan Nr. 403 "Tannenbruchsfeld" wird wie folgt begrenzt:

Im Norden

von der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 304, Flur 1, Gemarkung Mariensee, in westlicher Richtung 46,50 m gemessen senkrecht von der östlichen Straßenbegrenzungslinie der Straße "Tannenbruchsfeld", sowie dem nördlichen Einmündungsbereich der Straße "Tannenbruchsfeld" und der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Straße "Tannenbruchsfeld", bis zur östlichen Grenze des Flurstückes 318/3, Flur 1, Gemarkung Mariensee.

- Im Osten von der östlichen Straßenbegrenzungslinie der Straße "Tannebruchsfeld", der östlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 316, 46,50 m tief, senkrecht gemessen von der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Straße "Tannebruchsfeld", sowie der Verlängerung dieser Grenze in nördlicher Richtung bis zum Schnittpunkt mit der südlichen Grenze des Flurstückes 319, Flur 1, Gemarkung Mariensee.
- Im Süden von einer neu zu bildenden Grundstücksgrenze der Flurstücke 316 und 304, Flur 1, Gemarkung Mariensee, senkrecht gemessen von der nördlichen Straßenbegrenzungslinie und parallel zu dieser verlaufend, der Straße "Tannebruchsfeld" in 46,50 m Tiefe bis zum Schnittpunkt mit einer ebenfalls neu zu bildenden Grenze, in 46,50 m Tiefe, gemessen von der östlichen Straßenbegrenzungslinie der Straße "Tannebruchsfeld".
- Im Westen von einer neu zu bildenden Grundstücksgrenze des Flurstückes 304, Flur 1, Gemarkung Mariensee, in einer Tiefe von 46,50 m von der östlichen Straßenbegrenzungslinie der Straße "Tannebruchsfeld" und parallel zu dieser verlaufend bis zum südlichen Schnittpunkt mit der südlich der Straße "Tannebruchsfeld" in einer Tiefe von 46,50 m von der nördlichen Straßenbegrenzungslinie neu zu bildenden Grundstücksgrenze.

## 5. Begründung für die Festsetzung des Bebauungsplanes

### a) Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Entsprechend der in der näheren Umgebung vorhandenen aufgelockerten Wohnbebauung wurde das Plangebiet als "allgemeines Wohngebiet" in eingeschossiger, offener Bauweise ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschößflächenzahl von 0,4 ist erforderlich, um den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen genügend Spielraum zu bieten.

### b) Erschließung und Versorgung

Die Erschließung und Anbindung an den Ort erfolgt über die bereits vorhandene, ausgebaute und kanalisierte Straße "Tannebruchsfeld", die lediglich am westlichen Ende des

Plangebietes durch einen Wendehammer, sowie am Knick der Straße durch die Anordnung öffentlicher Stellplätze erweitert wird.

Die Schmutzwasserentsorgung ist über den bestehenden Schmutzwasserkanal sichergestellt.  
Eine Regenwasserkanalisation besteht nicht. Neben dem im Bebauungsplangebiet zu verlegenden, etwa 220 m langen Regenwasserkanal wird eine ca. 350 m lange Vorflut entlang der Straße "Alt Mariensee" bis zum Hagener Bach erforderlich.

Die Elektrizitätsversorgung wird durch die HASTRA sichergestellt.

Die Stadtwerke Neustadt beabsichtigen, Mariensee an das Gasverteilungsnetz anzuschließen.

Die Frischwasserversorgung sowie die Löschwasserversorgung werden durch den Wasserverband Garbsen-Neustadt a. Rbge. sichergestellt.

Die Entfernung des Baugebietes zur nächsten Haltestelle des ÖPNV ist zumutbar.  
Der Bebauungsplan-Entwurf Nr. 403 beinhaltet die Erweiterung um etwa 11 Einfamilienhaus-Grundstücke im Anschluß an die bereits bebaute Ortslage und dient der Abrundung der Ortsrandlage des Stadtteiles Mariensee. Der Motorisierungsgrad kann in diesem Bereich erfahrungsgemäß mit mindestens einem Pkw je Wohneinheit angesetzt werden. Eine Qualitätsänderung des derzeitigen Bedarfs im öffentlichen Personennahverkehr wird daher nicht bewirkt. Im Vergleich mit der in diesem Einzugsbereich bereits wohnenden Bevölkerung und der geringfügigen Anzahl hinzukommender Bewohner ist unter Würdigung der Aufgaben des ÖPNV die Zumutbarkeit des Angebotes gegeben, so daß Probleme durch die geplante zusätzliche Ausweisung von Wohnbebauung nicht entstehen. Das gleiche gilt für den Schülertransport, zumal der Stadtteil Mariensee mit einer Grundschule ausgestattet ist und daher der Schülertransport beschränkt ist auf die weiterführenden Schulen in der Kernstadt.

#### c) Nachweis des Kinderspielplatzes

Nach dem Niedersächsischen Kinderspielplatzgesetz vom 06.02.1973 wird die Ausweisung bzw. der Nachweis von Kinderspielplätzen u. a. in allgemeinen Wohngebieten gefordert und zwar für Kinder 2 % der zulässigen Geschoßfläche, mindestens jedoch 300 qm.

Für das Plangebiet ergibt sich folgende Berechnung:

Fläche des Allgemeinen Wohngebietes:	ca. 10840 qm
Zulässige Geschoßfläche:	$10840 \text{ qm} \times 0,4 = 4336 \text{ qm}$ Geschoßfläche
2 % der zulässigen Geschoßfläche:	$2 \% \text{ von } 4336 \text{ qm} = 87 \text{ qm.}$

Da kleiner als Mindestgröße von 300 qm, ist diese einzuhalten.

Der Ortsteil Mariensee wird durch drei vorhandene bzw. im Bebauungsplan ausgewiesene Kinderspielplätze abgedeckt, wobei sich die Einzugsbereiche dieser Spielplätze erheblich überschneiden. Lediglich der südwestlich gelegene Siedlungsbereich wird von den Einzugsbereichen nicht erfaßt, da aufgrund der vorhandenen Bebauung die Ausweisung eines Kinderspielplatzes nicht möglich war. Entsprechend dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan ist geplant, die beiden Baugebiete im südlichen Teil der Ortslage, die zur Zeit durch eine noch unbebaute landwirtschaftlich genutzte Fläche getrennt sind, durch die Ausweisung eines Baugebietes zusammenzuführen und die bestehende Lücke zu schließen. In diesem Bereich ist auch die Einrichtung eines Kinderspielplatzes geplant, der wegen der zentralen Lage den zur Zeit noch nicht versorgten Siedlungsbereich voll abdecken wird. Auf die Ausweisung eines Kinderspielplatzes im Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 403 wird verzichtet, da die Randlage des Plangebietes für den Standort eines Kinderspielplatzes, der den gesamten noch nicht versorgten Siedlungsbereich abdecken soll, ungünstig ist. Es erscheint vielmehr sinnvoll, den erforderlichen Kinderspielplatz an für den gesamten Einzugsbereich zentraler Stelle im zukünftigen geplanten Baugebiet einzurichten, zumal die für den Bebauungsplan rechnerisch ermittelte Kinderspielplatzbedarfsfläche mit 87 qm sehr gering ist.

## 6. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Planbereiches:	13090 qm
davon	
Allgemeines Wohngebiet:	10840 qm
Verkehrsfläche:	2250 qm
hiervon bereits ausgebaut:	1690 qm

## 7. Kostenermittlung

Die Erschließungsanlagen sind zum größten Teil bereits vorhanden, lediglich der geplante Wendehammer, sowie die Ausweitung im Bereich der öffentlichen Stellplätze sind herzustellen.

Maßnahme	qm lfdm Stück	Kosten je qm lfdm Stück	Gesamtkosten	Anliegerbeiträge		Gemeindeanteil	
				%	Summe	Ausgaben	Überschuß
Ausbau der öfftl. Straße einschl. Beleuch- tung	560 qm	125,-DM	70.000,-DM	75	52.500,-DM	17.500,-DM	
Regenwasser - Kanal	220 lfdm	300,-DM	66.000,-DM, davon 33.000,-DM Straßenentw. 33.000,-DM Grdstücksentw.	75	24.750,-DM	8.250,-DM	
- Hausanschlüsse	18 Stck.	1.500,-DM	27.000,-DM		29.300,-DM	30.700,-DM	
Schmutzwasser - Hausanschlüsse	10 Stck.	2.000,-DM	20.000,-DM		47.520,-DM		27.520,-DM
Grunderwerb	560 qm	50,-DM	28.000,-DM	75	21.000,-DM	7.000,-DM	
			211.000,-DM		175.070,-DM	63.450,-DM	27.520,-DM

Gesamtkosten \* 35.930,-DM  
für die Gemeinde

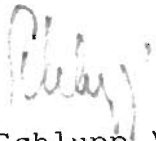
\* zuzüglich der Kosten für die Vorflut bis zum  
Hagener Bach = 350 m x 300 DM = 105.000,- DM  
außerhalb des Bebauungsplanes

Aufgestellt

Neustadt a. Rbge., den 22.11.84

Herr Doering / Herr Schlupp

Im Auftrage




( Schlupp )

Die Entwurfsbegründung hat in der Zeit vom 1.3.1984 bis 2.4.1984 öffentlich ausgelegen.

Diese Planbegründung hat an der Beschlußfassung zur Satzung zum Bebauungsplan Nr. 403 "Tannenbruchsfeld" des Rates der Stadt Neustadt a. Rbge. in der Sitzung am 4.4.85 teilgenommen.

Der Bürgermeister

  
.....  
( H a h n )

Der Stadtdirektor

  
.....  
( R o h d e )