

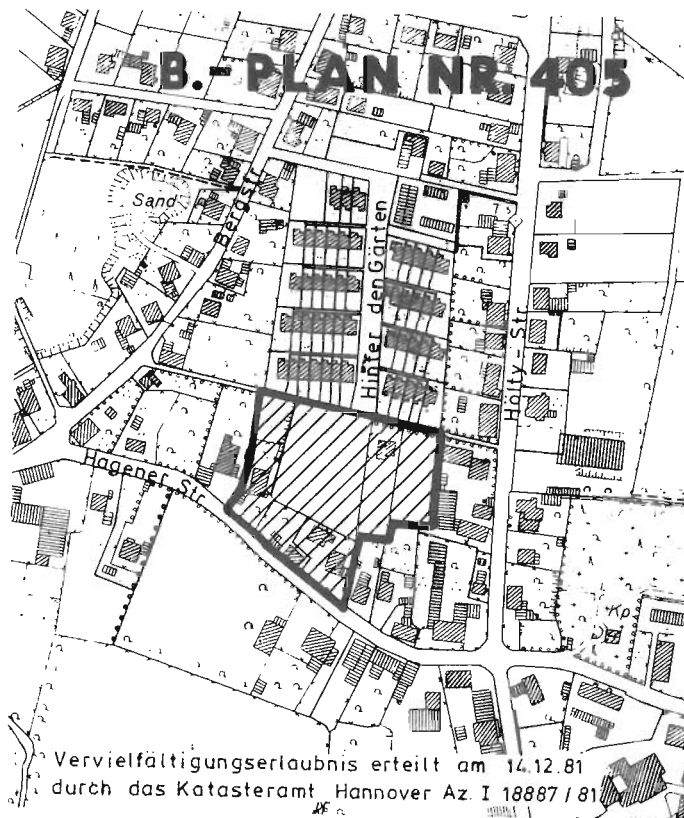
URSCHRIFT



Begründung

Bebauungsplan Nr. 405 "Alt Mariensee"
Stadt Neustadt a. Rbge. / Mariensee

Genehmigungsausfertigung



Vervielfältigungserlaubnis erteilt am 14.12.81
durch das Katasteramt Hannover Az. I 18887/81

Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5000

1. Anlaß der Planaufstellung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 405 beinhaltet den südlichen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 401 "Hinter den Gärten" im Stadtteil Mariensee.

In diesem südlichen Planbereich wurden in der Vergangenheit Bauvorhaben errichtet, die nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 401 entsprechen. Da diese Vorhaben als freistehende Gebäude und außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet wurden, ist sowohl die vorge-sehene Reihenhausbebauung als auch die Erschließung dieses Bereiches durch eine Verkehrsanlage mit Anschluß an die südlich des Plangebietes angrenzende Straße "Alt Mariensee" nicht mehr zu verwirklichen.

Weiterhin ist zu beachten, daß die baulichen Festsetzungen im südlichen Randbereich, nördlich der Straße "Alt Mariensee" zwei hier vorhandene Baudenkmale nicht berücksichtigen, so daß für diese ein materiell illegaler Zustand vorliegt. Da aus diesem Grunde die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes in diesem Teilbereich in Frage zu stellen ist, wird für den Bereich des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 405 ein Neuaufstellungsverfahren durchgeführt.

2. Planungskonzeption

Das Plangebiet liegt inmitten des im Zusammenhang bebauten Ortsbereiches von Mariensee und wird durch bestehende Bebauung umschlossen, die überwiegend der Wohnnutzung dient. Lediglich südöstlich des Plangebietes liegt in unmittelbarer Nähe ein landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb.

Im Süden grenzt der Planbereich an die Straße "Alt Mariensee" als bestehende Erschließungsanlage an. Von Norden führt eine Stichstraße mit beidseitiger zweigeschossiger Reihenhausbebauung an das Plangebiet heran. Die innere Erschließung erfolgt durch eine private stichwegartige Erschließungsanlage, für die ein öffentliches Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt wird. Aufgrund der unter 1. "Anlaß der Planaufstellung" dargestellten Situation ist der Planbereich städtebaulich neu zu ordnen. Dies wird erreicht, indem der nördliche Teilbereich als Allgemeines Wohngebiet mit einer wenig verdichteten Einzelhausbebauung ausgewiesen wird, während der südliche, von der Straße "Alt Mariensee" erschlossene Bereich entsprechend den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes als Dorfgebiet festgesetzt wird.

Die hierin befindlichen Baudenkmal und die übrige vorhandene Bausubstanz werden durch geeignete Festsetzungen in ihrer materiellen Legalität geschützt.

3. Geltungsbereich

Der Bebauungsplanbereich liegt in der Gemarkung Mariensee und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden von den nördlichen Grenzen der Flurstücke 51/1, 56/2 und 60/2, alle Flur 1, Gemarkung Mariensee;
- im Osten von der östlichen Grenze des Flurstückes 60/2, von der östlichen Grenze des Flurstückes 56/2, beginnend am Schnittpunkt dieser Grenze mit der südlichen Grenze des Flurstückes 60/2, endend am Schnittpunkt der östlichen Grenze des Flurstückes 56/2 mit der südlichen Grenze dieses Flurstückes sowie der westlichen Grenze des Flurstückes 550/56, alle Flur 1, Gemarkung Mariensee;
- im Süden von den südlichen Grenzen der Flurstücke 54/3, 52/2 und 51/1, alle Flur 1, Gemarkung Mariensee;
- im Westen von der westlichen Grenze des Flurstückes 51/1, Flur 1, Gemarkung Mariensee.

4. Topographie

Das Gelände hat ein leichtes Gefälle von Norden nach Süden, welches jedoch so gering ist, daß keine besonderen bauleitplanerischen Maßnahmen notwendig sind.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Das städtebauliche Konzept berücksichtigt die im Planbereich bestehenden Grundstücksgrenzen in der Weise, daß bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich sind.

6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. wurde am 9.10.1980 von der Bezirksregierung Hannover genehmigt und ist durch Veröffentlichung am 20.12.1980 in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung - Leine-Zeitung - wirksam geworden. Die Genehmigung wurde außerdem am 22.1.1981 im Amtsblatt für den Landkreis Hannover bekanntgemacht. Der Bebauungsplan-Entwurf berücksichtigt die Ausweisungen des wirksamen Flächennutzungsplanes und ist daher aus diesem entwickelt.

7. Entwicklungsplanung,

Für den Bereich des Stadtteiles Mariensee der Stadt Neustadt a. Rbge. liegt keine ausdrücklich beschlossene Entwicklungsplanung gemäß § 1 Abs. 5 BBauG vor.

8. Planentwurf

a) Art der Nutzung

Der Bebauungsplanentwurf soll die Bebauung eines kleinen Bereiches, der von überwiegender Wohnnutzung umschlossen wird, im Rahmen der Eigenentwicklung sicherstellen. Analog zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird der nördliche Teilbereich als Dorfgebiet festgesetzt. Südöstlich des Planbereiches liegt in unmittelbarer Nähe zu diesem ein landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb. Die Landwirtschaftskammer Hannover hat in ihrem Fachbeitrag zum Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. den Planbereich als sogenanntes Problemgebiet dargestellt, um hierdurch die Konfliktsituation Landwirtschaft - Wohnen in diesem Gebiet deutlich zu machen. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 401 weist für den gesamten Planbereich ein reines Wohngebiet aus. Bis auf den südlichen Teil ist dieses Gebiet mit Reihenhäusern bereits bebaut.

Um die derzeitige Situation für den landwirtschaftlichen Betrieb zu verbessern, sieht die Neuplanung die Ausweisung eines Dorfgebietes im Süden sowie bis zur bestehenden Wohnbebauung im Norden die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes vor, um zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und dem vorhandenen reinen Wohngebiet eine Pufferzone zu schaffen.

Von entscheidender Bedeutung ist jedoch die Tatsache, daß der landwirtschaftliche Betrieb bereits von bestehenden Wohnnutzungen umschlossen wird, die die Entwicklungsmöglichkeiten dieses Betriebes so erheblich einschränken, daß durch die Neuplanung keine Verschlechterung der bestehenden Situation für diesen Betrieb eintritt. Es ist daher nicht sinnvoll und städtebaulich unerwünscht, über die in der Neuplanung vorgesehenen Schutzmaßnahmen für den landwirtschaftlichen Betrieb hinausgehende Maßnahmen in der Weise zu treffen, daß der gesamte Planbereich der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt wird, da hierdurch an Berührungspunkten zu den bestehenden reinen Wohnnutzungen Konfliktsituationen entstehen würden, die nicht zu bewältigen wären.

b) Maß der baulichen Nutzung

Sowohl in dem als Dorfgebiet als auch in dem als Allgem. Wohngebiet ausgewiesenen Bereich werden eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,4 festgesetzt. Aus der Sicht der städtebaulichen Ordnung entspricht das gewählte Maß der Nutzung dem Ziel, den Planbereich mit der im Stadtteil Mariensee überwiegend üblichen Dichte zu entwickeln.

c) Geschoßzahl

Die Geschossigkeit wird entsprechend der umliegenden, überwiegend eingeschossigen Bebauung und unter Berücksichtigung der vorhandenen Baudenkmale ebenfalls eingeschossig festgesetzt.

d) Bauweise

Als Bauweise wird entsprechend der umliegenden dörflichen Struktur, unter Ausklammerung der nördlich angrenzenden zweigeschossigen Reihenhausbebauung, die offene Bauweise ausgewiesen. Um der durch die vorhandene Baudenkmale geprägten Situation gerecht zu werden und die nicht geeignete städtische Wohnform der Reihenhauszeile in diesem Bereich zu verhindern, sind nur Einzelhäuser zulässig.

e) Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden ausreichend ausgewiesen und so angeordnet, daß eine sinnvolle Grundstücksaufteilung innerhalb der bestehenden Grundstücksgrenzen ermöglicht wird und den künftigen Bauherren ausreichende Möglichkeiten für die Standortwahl der Gebäude eröffnen. Im südlichen Teilbereich sind die überbaubaren Flächen so angeordnet, daß sie die vorhandenen Baudenkmale und die übrige bestehende Bausubstanz überdecken und darüber hinaus in diesem durch die Baudenkmale bestimmten, städtebaulich besonders sensiblen Teil weitere Bebauungsmöglichkeiten zulassen.

f) Erschließung

Der südliche Teil des Plangebietes wird durch die vorhandene angrenzende Straße "Alt Mariensee" erschlossen. Der nördliche Teilbereich wird über die ebenfalls vorhandene Stichstraße "Hinter den Gärten" erschlossen. Hierbei werden die beiden nordöstlich gelegenen Grundstücke, Flurstücke 56/2 und 60/2 durch den vorhandenen nördlich angrenzenden von West nach Ost verlaufenden Wohnweg erschlossen, der im Bereich dieser Grundstücke für den Anliegerverkehr gewidmet ist. Eine Bebauung des südlichen Teiles dieser beiden Grundstücke, die durch die Ausweisungen der Neuplanung ermöglicht wird, ist durch private Stichwegerschließung über den Wohnweg möglich. Der übrige nördliche Teilbereich wird durch eine stichwegartige private Erschließungsanlage, für die ein Gehr-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke 51/1, 56/2 und 60/2 festgesetzt ist, an die vorhandene Straße "Hinter den Gärten" angebunden.

Sowohl über die Straße "Alt Mariensee" als auch über die Straße "Hinter den Gärten" ist das Plangebiet an bestehende Ver- und Versorgungsleitungen für Wasser, Abwasser, Elektrizität und Telefon angeschlossen.

g) Öffentliche Spielplätze

Nachweis der Spielplatzfläche nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze für das Plangebiet:

GFZ für MD und WA	=	0,4
Nettowohnbaufläche für MD und WA	=	11.024 m ²
Geschoßfläche	=	4.410 m ²
2 % Anteil für Spielfläche		
Nettospielfläche	=	88 m ²
Bruttospielfläche (Netto + 50 %)	=	132 m ²

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 401 "Hinter den Gärten" weist in seinem Geltungsbereich einen Kinderspielplatz aus. Dieser liegt jedoch nicht in dem durch Bebauung abgeschlossenen nördlichen Teilbereich, sondern im Gebiet des neu aufzustellenden Bebauungsplanes. Dies entspricht jedoch nicht der Zielsetzung der Neuplanung, die gekennzeichnet ist durch eine wenig verdichtete Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern unter Reduzierung der im gültigen Bebauungsplan Nr. 401 vorgesehenen Erschließung.

Der Spielplatzbedarfsplan, als Fachplan zum Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge., weist für den gesamten Ortsbereich Mariensee eine Netto-Spielplatzbedarfsfläche von 1.644 qm aus. Hiervon sind durch einen vorhandenen, nördlich des Baugebietes an der Schule gelegenen Spielplatz 1.100 qm Netto-Spielfläche abgedeckt, so daß für den Ortsbereich ein Fehlbedarf von 544 qm Netto-Spielfläche besteht. Dieser, an der Schule bestehende Spielplatz, deckt den nördlichen Ortsbereich einschließlich des nördlichen bebauten Teiles des Bebauungsplanes Nr. 401 ab, so daß für diesen Bereich ein zusätzlicher Spielplatz nicht erforderlich ist. Nicht mehr abgedeckt von diesem vorhandenen Spielplatz sind das neue Plangebiet sowie der südliche und westliche Ortsbereich. Trotzdem wird der Fehlbedarf ausgeglichen durch die Möglichkeit, in der freien Feldmark spielen zu können, was im übrigen erfahrungsgemäß von größerem Reiz für Kinder im Spielplatzalter ist. Ein entsprechender Antrag auf Zulassung einer Ausnahme gemäß § 5 (2) u. (3) Nds. Gesetz über Spielplätze hat Erfolg gehabt; auf eine Ausweisung eines Spielplatzes im Bebauungsplan wurde daher verzichtet.

9. Städtebauliche Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes:	11.469 m ²	=	100 %
davon			
Allgemeines Wohngebiet	7.094 m ²	=	62 %
Dorfgebiet	3.930 m ²	=	34 %
Private Verkehrsfläche	445 m ²	=	4 %
Zulässige Grundfläche - 0,4			
a) Allgemeines Wohngebiet	2.838 m ²		
b) Dorfgebiet	1.572 m ²		

10. Kosten für die Gemeinde

Da das Plangebiet durch bereits vorhandene, abgerechnete Erschließungsanlagen sowie bei der inneren Erschließung durch private Verkehrsanlagen erschlossen wird, entstehen der Gemeinde gemäß § 127 und § 128 BBauG keine anzurechnenden Kosten

Aufgestellt:

STADT NEUSTADT A. RBGE-
- Stadtplanungsamt -



(Knieriem)

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gemäß § 2 a (6) BBauG durchgeführt vom 9.1. bis 11.2.1985.

Die Begründung hat am Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. 405 gemäß § 10 BBauG teilgenommen (Beschluß vom 6.6.1985).

Stadt Neustadt a. Rbge.



.....
Bürgermeister



.....
Stadtdirektor

Neustadt a. Rbge., den

1. Juli 1985