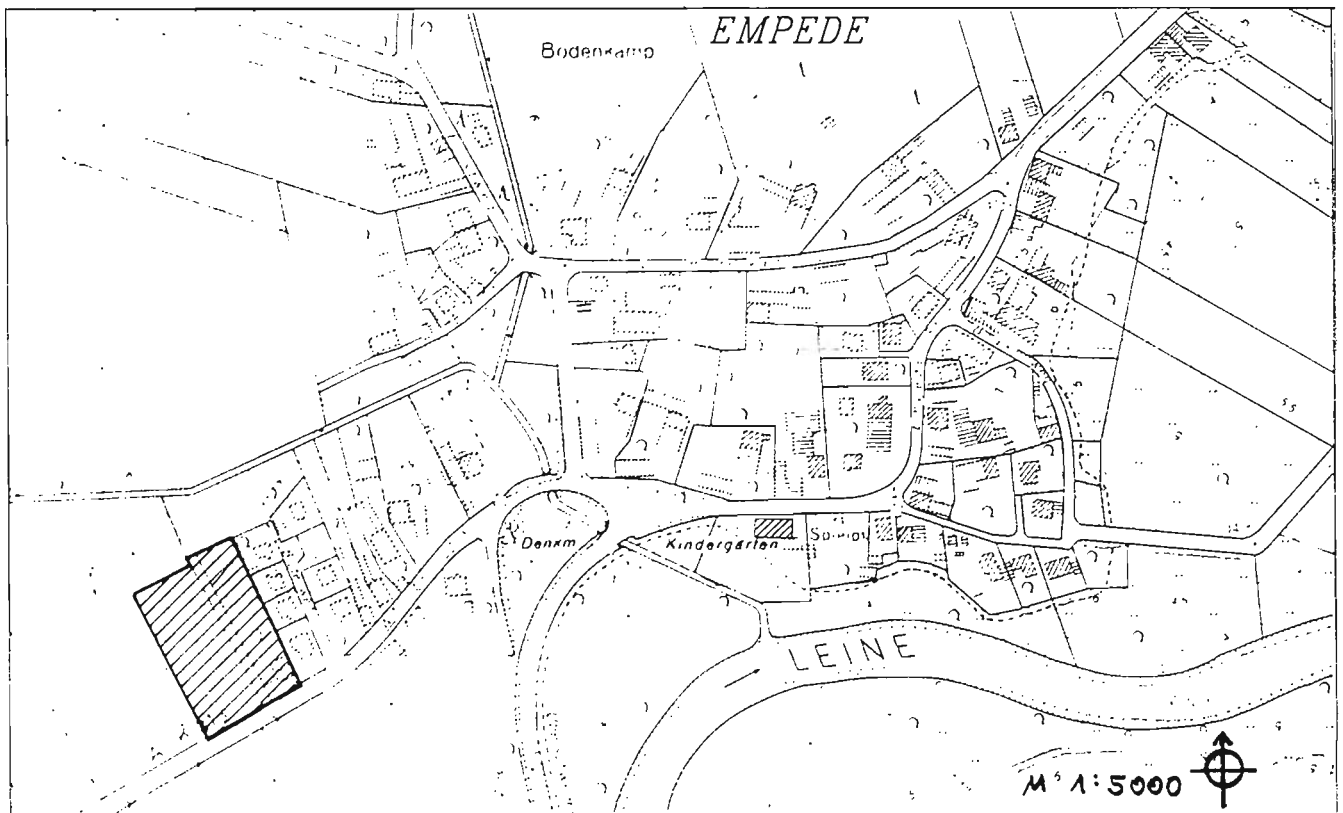


# A. Begründung

## Bebauungsplan Nr. 427 "Am Großen Mühlenesch" im Stadtteil Empede der Stadt Neustadt a. Rbge.

### 1. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 427 "Am Großen Mühlenesch" liegt am südwestlichen Ortsrand des Stadtteils Empede neben dem Wohngebiet am Blütenweg.



### 2. Erfordernis der Planaufstellung

Der Stadtteil Empede liegt in unmittelbarer Nähe zur Kernstadt Neustadt a. Rbge. Das Hafendorf Empede ist weitgehend landwirtschaftlich strukturiert. Am südwestlichen Ortsrand schließt sich ein kleines Neubaugebiet an. Mit diesem Bebauungsplan wird an dieses Wohngebiet angeschlossen.

Empede hatte 1990 ca. 480 Einwohner und verfügte 1988 über ca. 8 landwirtschaftliche Haupt- und ca. 2 Nebenerwerbsbetriebe. Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat die Gesellschaft für Landeskultur mbH Bremen mit der Ausarbeitung eines Dorferneuerungsplanes für Empede einschließlich Himmelreich beauftragt, um die Zielrichtung vor allem auch für die zukünftige Siedlungsentwicklung im Stadtteil Empede festzulegen.

Wesentlicher Anlaß für den Einstieg in die Dorferneuerungsplanung waren die in Empede besonders offensichtlichen Folgen des Strukturwandels in der Landwirtschaft. Mit der Aufgabe der landwirtschaftlichen Betriebe und dem damit einhergehenden Rückgang der Arbeitsplätze am Ort hat das Dorf wesentliche Funktionen verloren bzw. ist das Dorf in einem tiefgreifenden Funktions- und Strukturwandel begriffen.

Der Dorferneuerungsplan von 1989 greift die Problematik auf und formuliert Zielvorstellungen für die weitere Entwicklung Empedes. Als gleichrangige Entwicklungsziele sind zu nennen

- die Sicherung der Landwirtschaft,
- die Sicherung der Wohnstandortqualität und
- die Erhaltung des Ortsbildes und der Landwirtschaft,

die in ihrer Kombination naturgemäß Konfliktpotential (z.B. Emissionsschutzabstände zu Wohngebieten, Raumansprüche der landwirtschaftlichen Betriebe) in sich bergen.

Das Entwicklungskonzept für Empede sieht daher vor, daß im Sinne der Konfliktreduzierung bzw. -vermeidung die weitere Siedlungsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung auf ein Minimum beschränkt werden sollte. Die zukünftige Siedlungsentwicklung sollte sich im wesentlichen auf den heutigen Innenbereich beschränken, wobei allerdings innerörtliche Grün- und Freiflächen aus der Wohnbauflächenentwicklung herausgenommen werden sollten. Im Rahmen der Eigenentwicklung ist noch eine geringfügige Wohnbauflächenerweiterung am südwestlichen Ortsrand denkbar und sinnvoll. Hier sind keine Konflikte mit landwirtschaftlichen Betriebsentwicklungen zu erwarten, da die schutzwürdigen Höfe weitgehend abseits in der alten Ortslage liegen. Zur Sicherung des Dorfes als Produktionsstandort für die verbleibenden landwirtschaftlichen Betriebe und als Wohnstandort für die heutige Dorfbevölkerung wird mit diesem Bebauungsplan Spielraum für die Siedlungsentwicklung im Rahmen des Eigenbedarfes geschaffen. Die Ausweisung von Wohnbauflächen soll demzufolge der Empeder Bevölkerung zugute kommen. Deshalb wird durch öffentlich-rechtlichen Vertrag sichergestellt, daß die Bauplätze in erster Linie der Empeder Bevölkerung zur Verfügung stehen (Einheimischenmodell).

Desweiteren soll durch den Bebauungsplan eine Ortsabrundung erreicht werden, die den Übergang zwischen Dorf und Landschaft kennzeichnet. Die auch im Dorferneuerungsplan festgestellte ungenügende Ortseingrünung und mangelhafte Gestaltung des Ortseinganges findet durch entsprechende Festsetzung ihren Niederschlag im Bebauungsplan.

### 3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Nach der derzeit gültigen Fassung des Regionalen Raumordnungsprogrammes ist der Stadtteil Empede wegen der zahlreichen noch vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe als überwiegend landwirtschaftlich geprägter Ortsteil (Agrardorf) klassifiziert.

Der neu aufzustellende Bebauungsplan Nr. 427 "Am Großen Mühlensch" widerspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht.

Die im Parallelverfahren durchgeführte Flächennutzungsplanänderung umfaßt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Darstellungen:

<b>Neu:</b>	<b>Bisher:</b>
Wohnbaufläche	Fläche für die Landwirtschaft

Der Bebauungsplan "Am Großen Mühlensch" schließt an das Bebauungsplangebiet Nr. 426 "Blütenweg" an. Der Bebauungsplan Nr. 426 setzt für den Bereich "Allgemeines Wohngebiet" für 2-geschossige Einfamilienhausbebauung und "Verkehrsfläche" fest.

#### 4. Örtliche Gegebenheiten

Am südwestlichen Ortsrand des Haufendorfes Empede schließt sich ein kleines Neubaugebiet an, daß nun seine Erweiterung findet.

Aufgrund der Strukturen des Stadtteiles Empede sieht der Dorferneuerungsplan die Ausweisung von Bauland im Bereich "Am Großen Mühlensch" als städtebaulich sinnvoll an.

Die unbebauten Flächen werden zur Zeit noch landwirtschaftlich und als Gartenland genutzt. Im Bereich der östlichen Parzelle an der Weinbergstraße befindet sich ein Wohnhaus.

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes und die Verbindung zum Ort erfolgt über die Weinbergstraße (Kreisstraße K 313).

Nördlich des Plangebietes fließt der Gussengraben, der zu beiden Seiten in eine etwa 40 m breite Bachau übergeht, deren Terrassenkante sich in der Landschaft klar herauszeichnet. Zu Zeiten der Leineüberschwemmungen dienen diese Flächen als Retentionsraum.

#### 5. Planungsvorstellungen

Vorrangiges Ziel der Planung ist die Erschließung von Bauland zu Wohnzwecken in Anlehnung an die ortstypischen baulichen und räumlichen Strukturen, die u.a. geprägt sind durch einzel stehende Einfamilienhäuser und relativ große Grundstücke. Der an den Bebauungsplan Blütenweg angrenzende Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Großen Mühlensch" greift dessen Gestaltung und seine Festsetzungen auf. Das Plangebiet nimmt die hintere Begrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 427 auf. Ein Heranrücken mit der Bebauung an den Gussengraben wird dadurch vermieden. Die landschaftlich wertvolle Bachau wird auf diese Weise bewahrt. Zum anderen eignet sich der feuchte Untergrund nicht für die Bebauung, da zu Zeiten der Leineüberschwemmungen das Grundwasser sehr hoch steht.

Der Bebauungsplan dient der Erschließung von Wohnbauflächen und soll gleichzeitig Maßnahmen zur Ortsabrundung aufzeigen.

a) Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Durch den Ausschluß dieser Nutzungen soll sichergestellt werden, daß der Gebietscharakter, auch wie er sich im angrenzenden Wohngebiet zeigt, nicht gefährdet wird. Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen sollen sich schwerpunktmäßig im Ortszentrum ansiedeln, um dieses zu stärken.

Die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen sind so angelegt, daß sie den geschwungenen Straßenkörper aufnehmen und unterstreichen.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind individuelle Hausgrößen und -formen möglich.

Die baulichen Werte

I-geschossig

Grundflächenzahl 0,3

spiegeln den Charakter der dörflichen Umgebung und des angrenzenden Neubaugebietes wieder. Insofern wird auch die Zulässigkeit von Gebäuden auf Einzelhäuser beschränkt. Das bereits vorhandene Wohnhaus wird in die Planung integriert, um es in die städtebauliche Ordnung aufzunehmen.

b) Erschließung

Die Erschließung und Anbindung an den Ort erfolgt über die Weinbergstraße, die auch gleichzeitig als Kreisstraße 313 die übergeordnete Anbindung an die anderen Stadtteile darstellt.

Das Plangebiet wird durch eine "Straßenverkehrsfläche" erschlossen, die ebenso wie der Blütenweg als Stichstraße in einem Wendeplatz mündet. Von diesem Wendeplatz wird eine fußläufige Anbindung zur Bachaue in Form eines Fußweges vorgesehen. Dieser Weg ermöglicht auch den Zugang zur freien Landschaft und schafft eine Verbindung zum Baugebiet Blütenweg. Dieser Weg könnte auch eine Verbindungsfunktion erfüllen, falls westlich angrenzend eine bauliche Entwicklung erfolgen würde. Die Anbindung des Neubaugebietes kann direkt über den im Baugebiet Blütenweg vorhandenen Fußweg erfolgen, so daß die Benutzung der vielbefahrenen Kreisstraße (zur Zeit noch ohne Fußweg) für Fußgänger nicht nötig ist. Damit dieser Weg nicht unrechtmäßig befahren wird und gleichzeitig der Wendehammer optisch begrenzt wird, werden zwei Bäume in der Mitte des Weges platziert.

Da die als "Straßenverkehrsfläche" festgesetzte Straße lediglich zu beiden Seiten Grundstücke mit einer Bautiefe erschließt, wird eine Straßenbreite von 5,50 m vorgesehen. Die geringe Straßenbreite bietet wenig Spielraum für die Grünstaltung und Bepflanzung. Aus diesem Grunde werden an

3 Stellen an der Straße Pflanzbeete mit einer Größe von je ca. 4 x 10 m als "Verkehrsgrünfläche" festgesetzt. Hier können ausreichend große Bäume und andere Gehölze gepflanzt werden. Die Kreisstraße (K 313) ist relativ stark befahren. Direkte Grundstückerschließungen sollten aus Gründen der Verkehrssicherheit für den fließenden Verkehr nicht vorgesehen werden. Ein Zu- und Abfahrtsverbot entlang der geplanten Grundstücke, die an der K 313 liegen soll, soll Sorge tragen, daß die zukünftigen Grundstückseigentümer ihre Grundstückseinfahrten an die Anliegerstraße legen. Um ein gefahrloses Einmünden für Kraftfahrer von der Anliegerstraße auf die Kreisstraße 313 zu gewährleisten, wird im Bebauungsplan ein Sichtdreieck vorgehalten, welches von baulichen Anlagen und hohen Gewächsen über 80 cm freizuhalten ist.

Die Rad- und Fußwegeplanung von Himmelreich nach Empede des Landkreises Hannover, die an der nördlichen Seite der Kreisstraße vorgesehen ist, wird in den Bebauungsplan übernommen.

Der entlang der Weinbergstraße zukünftig verlaufende Radweg wird in der Planung berücksichtigt, indem bereits jetzt eine öffentliche Verkehrsfläche in entsprechender Breite und Ausformung eingeplant wird. Der vom Kreisstraßenbauamt geplante Radweg wird im Einmündungsbereich der Planstraße so versetzt werden, daß der Radfahrer frühzeitig vom Autofahrer erblickt werden kann. Da der Radweg unmittelbar an den Grundstücksgrenzen entlang verlaufen wird, wird aus Gründen der Sicherheit für den Radfahrer bei den Eckgrundstücken ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Grundstückszufahrten sind über die Planstraße gewährleistet.

#### c) Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 98 Nds. Bauordnung werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Aussagen zur Farbe der Dacheindeckung bei Wohnhäusern getroffen. In diesem heute noch un bebauten Bereich erhält die Vorgabe der Dachfarbe ihre Berechtigung dadurch, daß das Baugebiet eine Ortsrandlage aufweist. Von Westen kommend blickt der Betrachter auf Empede und wird zukünftig eine Bebauung wahrnehmen. Die traditionellen Farben Niedersachsens, das Rot der Backsteine und das Grün der Landschaft sollen für das Plangebiet aufgenommen werden, was seinen Niederschlag in der Festsetzung der Dachfarbe von rot bis rotbraun findet. Das Wechselspiel von rot und grün soll ortsabrundend einen Abschluß setzen und den Übergang von Natur/Landschaft und Siedlung bilden. Das Zusammenspiel der baugestalterischen Festsetzungen von roten bis rotbraunen Dächern mit der grünplanerischen Aussage zur Verwendung bestimmter Pflanzen an den Grundstücksgrenzbereichen soll und wird eine klare Ortsabrundung zur Landschaft bewirken und einen fließenden Übergang schaffen.

Sollte langfristig eine Siedlungserweiterung in westlicher Richtung erfolgen, wird die heute am Ortsrand liegende Grünfläche zur einer innerörtlichen Grünfläche werden. Diese kann zur Auflockerung der Wohngebiete dienen.

d) Kinderspielplatz

Nach dem Nds. Gesetz über Spielplätze wäre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Kinderspielplatz mit einer Größe von ca. 450 qm anzulegen. Aufgrund der geringen Anzahl der möglichen Wohngebäude erscheint es nicht vertretbar, dieser Forderung nachzukommen. Das Planungsgebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur Feldmark und zum Gussengraben sowie zum Dorfkern und bietet Kindern vielfältige Spielmöglichkeiten, die noch dazu große Vielfalt, Phantasie und Erlebnis Spiel zulassen.

Darüber hinaus befindet sich ein sehr großer Spielplatz im Bereich der Schule dessen Einzugsbereich bis zum Bebauungsplangebiet reicht. Insofern bestehen auch hier ausreichend Spielgelegenheiten für Kinder.

Der gemäß § 5 Niedersächsisches Gesetz über Spielplätze gestellte Ausnahmeantrag wurde vom Landkreis Hannover zugelassen, so daß auf die Festsetzung eines Spielplatzes für Kinder im Bebauungsplangebiet aus den oben angeführten Gründen verzichtet werden kann.

c) Grünfläche - Ausgleichsflächen

Da bei der planerischen Inanspruchnahme von Natur und Landschaft durch Bauflächen bzw. -gebiete oder anderer Arten von Bodennutzungen eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft nicht vermeidbar ist, ist zu untersuchen, in welchem Maße dies geschieht. Die fachgerechte Berücksichtigung der Vorschriften der Eingriffsregelung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes erfordert die Erarbeitung von grünordnerischen Aussagen zum Umgang mit Ausgleichs- und Ersatzerfordernissen.

Die grünordnerischen Aussagen zum Bebauungsplan Nr. 427 "Am Großen Mühlensch" werden wie folgt ausgeführt:

Bei dem geplanten Bebauungsplangebiet handelt es sich um eine Arrondierung Empedes, welche unmittelbar im Anschluß an ein neueres Wohngebiet erfolgt. Das Gebiet ist bereits mit einem älteren Siedlungswohnhaus und entsprechenden Nebenanlagen bebaut. Eine weitere Parzelle ist als Gartenland gärtnerisch angelegt. Der größte Teil der Flächen wird landwirtschaftlich genutzt.

Ein möglicher Eingriff in Natur und Landschaft ist lediglich in dem un bebauten Bereich zu erwarten. Die gärtnerisch und baulich genutzten Flächen sind bereits heute dem Naturhaushalt weitgehend entzogen.

Ein Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt im wesentlichen durch die Versiegelung der Flächen. Bisher sind die Flächen weitgehend unversiegelt, so daß die ökologische Funktion hinsichtlich ihrer geophysikalischen Eigenschaften (Sorptions- und Versickerung von Niederschlagswasser) positiv zu bewerten

ist. Mit der Bebauung werden Flächen versiegelt. Trotz Maßnahmen, wie das Auffangen von Niederschlagswasser und die Verregnung im Gebiet, treten höhere Belastungen des noch verbliebenen belebten Oberbodens in bezug auf seine oben genannten Filtereigenschaften auf, die ausgeglichen werden müssen. Ausgleich kann durch die extensive Aufwertung des Bodens erfolgen.

Die Aufwertung erfolgt durch grünordnerische Maßnahmen, die sowohl hinsichtlich der Ästhetik, der Filterung von Luft auch eine Bereicherung des Arten- und Biotopotentials darstellen.

Mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung grüngestalterischer Anlage soll dem Ausgleichsinteresse Rechnung getragen werden. Die Ausgleichsfläche ist 9 m breit, liegt im westlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und soll mit standartheimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.

Gleichzeitig wird mit dieser Festsetzung auch dem Anliegen der Dorferneuerungsplanung entsprochen, die festgestellt hat, daß das Dorf an der südwestlichen Seite ungenügend eingegrünt bzw. der Ortseingang von dieser Seite mangelhaft gestaltet ist. Durch die Ausgleichsfläche wird gleichzeitig der Übergang zwischen Dorf und Landschaft abgerundet.

Der Grünstreifen, der über einen 2 m breiten Weg von der Weinbergstraße für die Pflege zugänglich ist, wird auf einen Teilbereich begrenzt, so daß eine gewisse Monotonie durch einen einheitlich durchgezogenen Streifen verhindert wird. Eine reizvolle Ortsansicht entsteht erst durch den Wechsel von Natur und Dachlandschaft, wie sie aus der Ferne wahrzunehmen ist.

#### f) Ver- und Entsorgung

Das Bebauungsplangebiet wird an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen für Trinkwasser, Elektrizität, Telefon und Schmutzwasser angeschlossen, die in der Weinbergstraße liegen. Alle Schmutzwasserkanäle können in öffentlichen Flächen verlegt werden.

Hinsichtlich geplanter Versickerungen von Niederschlagswasser ist unter Berücksichtigung der möglichen höchsten Grundwasserstände und der vorhandenen wasserstauenden Lehmschicht nur der südliche Rand des Geländes geeignet. Aus wirtschaftlichen Gründen wird das Regenwasser des gesamten Baugebietes (private Baugrundstücke und öffentliche Verkehrsflächen) durch eine öffentliche Kanalisation in nördlicher Richtung über die öffentliche Fußwege-Parzelle zum Gussengraben abgeleitet.

6. Eigentumsverhältnisse

Von den Planungen sind insgesamt 3 Grundstückseigentümer betroffen.

Die Form der Erschließung der Baugrundstücke und deren Zuschnitt orientieren sich nicht an den Eigentumsverhältnissen, so daß parallel zum Bauleitplanverfahren ein Umlegungsverfahren durchgeführt wird.

7. Flächenbilanz

Grünfläche	484 qm
Wohnbaufläche	6.540 qm
Verkehrsfläche	<u>680 qm</u>
Gesamtfläche	
Bebauungsplangebiet	7.704 qm

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 03.02.1994 als Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.


Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 427 "Am Großen Mühlensch" der Stadt Neustadt a. Rbge. - Stadtteil Empede - vom 07.12.1992 bis einschließlich 11.01.1993 öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den **17. Feb. 1994**

STADT NEUSTADT A. RBGE.

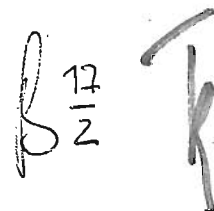
  
X  
Bürgermeister

L. S.

  
X  
Stadtdirektor

(61ME072.BEG)

2. Z. d. A

  
B 17  
2



Kosten der Gemeinde für den Bebauungsplan Nr. 427 "Am Großen Mühlensch"  
der Stadt Neustadt a. Rbge. - Stadtteil Empede

Art der Erschließungsanlage	Anzahl/ Fläche/ Länge	Kosten je Stück/qm/m	Kosten insgesamt 100 %	%	Anliegerbeiträge	Gemeindeanteil
1. Grunderwerb						
a) Anliegerstraßen	680 qm	5,-- DM	3.400,-- DM	90 %	3.060,-- DM	340,-- DM
b) öffentl. Grünfläche	wird kostenlos überlassen!					
2. Ausbaukosten						
a) Anliegerstraßen	680 qm	130,-- DM	88.400,-- DM	90 %	79.560,-- DM	8.840,-- DM
b) öffentl. Grünfläche	484 qm	30,-- DM	14.520,-- DM	-	-	14.520,-- DM
3. Regenwasserkanal	125 m	400,-- DM	50.000,-- DM	n.S.	13.734,-- DM	36.266,-- DM
4. Schmutzwasser	100 qm	500,-- DM	50.000,-- DM	n.S.	29.430,-- DM	20.570,-- DM
5. Beleuchtung	3	1.800,-- DM	5.400,-- DM	90 %	4.860,-- DM	540,-- DM
			211.720,-- DM		130.644,-- DM	81.076,-- DM
			=====		=====	=====

61ME072.BEG

Aufgestellt: Januar 1994  
Im Auftrage

*Mehl*  
Mehlis

n.S. = nach Beitragssatzung