

## B e g r ü n d u n g

### **zum Bebauungsplan Nr. 429 „Weinbergstraße“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Empede**

---

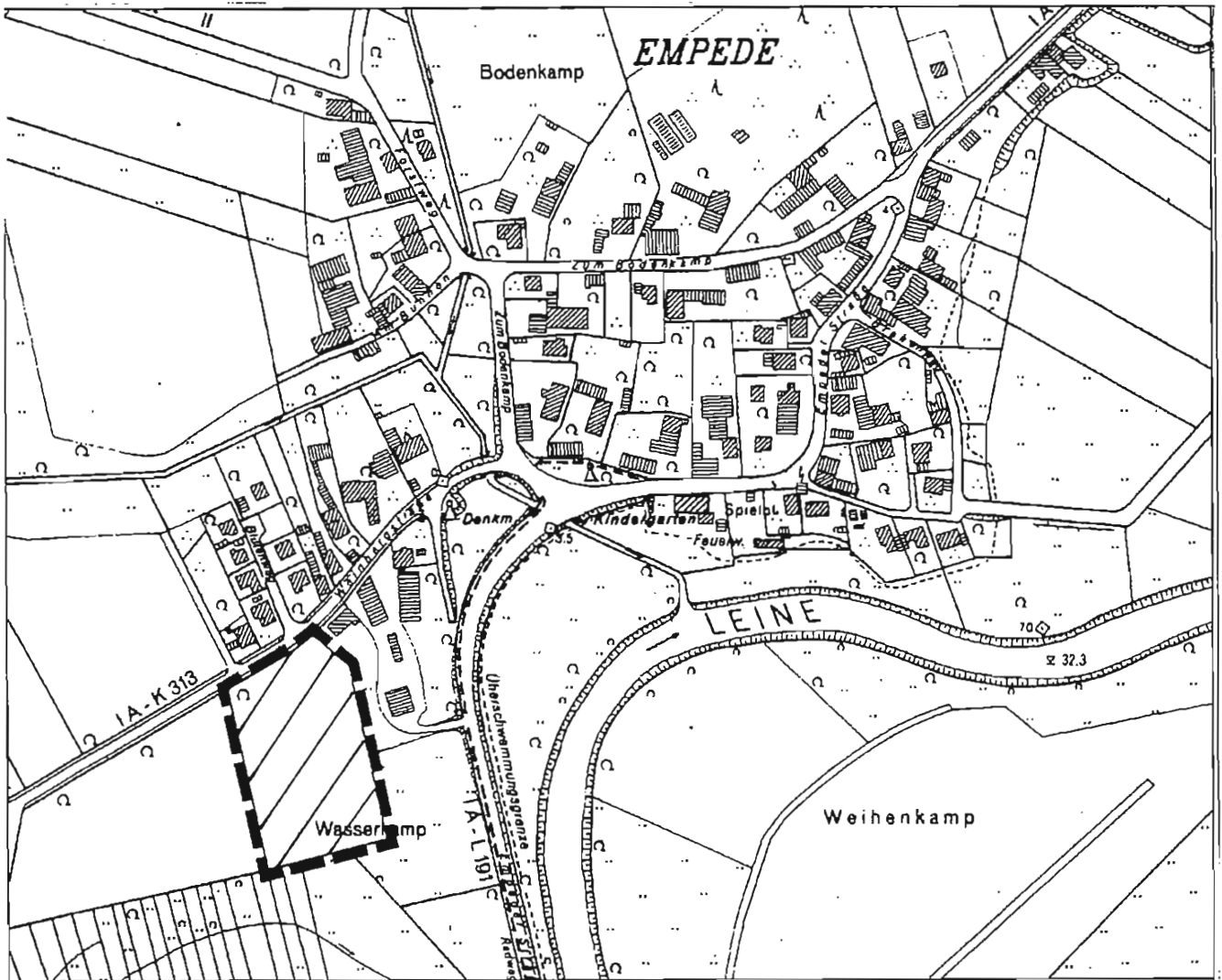
#### Inhalt:

	Seite
1. Lage des Plangebietes.....	2
2. Planungsanlass.....	3
3. Örtliche Verhältnisse.....	3
4. Gegenwärtiges Planungsrecht und Bindungen für die Planung.....	3
5. Planungsvorstellungen und Inhalte des Bebauungsplanes.....	4
5.1 Bauland.....	4
5.2 Gestalterische Festsetzungen.....	4
5.3 Grünflächen.....	5
5.4 Erschließung.....	5
5.5 Natur- und Landschaftsschutz.....	6
5.6 Hochwassersituation.....	9
6. Flächenbilanz.....	9
7. Kostenschätzung.....	10
8. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung.....	11

## 1. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 429 „Weinbergstraße“ liegt am südwestlichen Ortsrand des Stadtteiles Empede gegenüber den neueren Wohngebieten „Am Blütenweg“ und „Am großen Mühlensch“ und schließt im Nord-Osten an die dörfliche Bebauung an. Das Plangebiet wird im Süden durch das Landschaftsschutzgebiet LSG-H 54, im Osten durch den Überflutungsbereich der Leine und im Norden durch die Kreisstraße K 313 (Weinbergstraße) begrenzt. Nach Westen hin liegen landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen.

Übersichtsplan: Maßstab 1 : 5.000



## 2. Planungsanlass

Wesentlicher Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung nach Wohnsiedlungsmöglichkeiten. Der überwiegende Teil der noch vorhandenen Baulücken ist aus unterschiedlichen Gründen zur Zeit für die Allgemeinheit nicht verfügbar, so dass mit diesem Bebauungsplan die Eigenentwicklung von Empede durch die Schaffung von ca. 12 – 14 Bauplätzen mittelfristig gesichert werden soll.

## 3. Örtliche Verhältnisse

Der Stadtteil Empede liegt in unmittelbarer Nähe zur Kernstadt Neustadt a. Rbge. und gehört zum Ortschaftsbereich Mariensee. Das landwirtschaftlich strukturierte Haufendorf hatte 1998 ca. 553 Einwohner und verfügte über 9 Haupt- und 5 Nebenerwerbsbetriebe.

Durch die L 191 ist Empede mit der Kernstadt und mit dem Nachbarort Mariensee verbunden, durch die K 313 und die L 192 mit dem Ort Himmelreich. Die ÖPNV-Anbindung ist mit 2 Buslinien und ca. 60 Bedienung pro Tag sichergestellt. Eine direkte Radwegeverbindung besteht zur Kernstadt.

Infrastruktureinrichtungen sind nur in begrenztem Umfang vorhanden. Die Grundschule und kirchliche Einrichtungen stehen in Mariensee zur Verfügung, lediglich ein Kinderspielkreis und Feuerwehr, sowie ein Friedhof mit Kapelle im Aussenbereich sind direkt vor Ort vorhanden. Die mittelzentralen Beziehungen sind auf die Kernstadt ausgerichtet, wo auch die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gedeckt werden kann.

## 4. Gegenwärtiges Planungsrecht und Bindungen für die Planung

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Großraumes Hannover ist die Stadt Neustadt a. Rbge. als Mittelzentrum funktionalisiert. Der Stadtteil Empede ist als landwirtschaftlich geprägter Ortsteil (Agrardorf) ausgewiesen. Der Bebauungsplan Nr. 429 entspricht den Zielen der Raumordnung.

Der seit 1980 wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des neuen Baugebietes „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Eine Änderung mit dem Ziel der Darstellung von „Wohnbaufläche“ wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Nach Ratsbeschluss soll in Stadtteilen mit nicht ausreichender Infrastruktur keine verstärkte Siedlungsentwicklung durch Zuzug von „außerhalb“ stattfinden. So sind die Baugrundstücke nur für Bürgerinnen und Bürger bestimmt, die den Bedingungen des „Einheimischenmodells“ entsprechen, um ihnen den Bau eines Eigenheimes zu ermöglichen.

## 5. Planungsvorstellungen und Inhalte des Bebauungsplanes

Ziel der Planung ist die Erschließung von Wohnbauland in Anlehnung an die ortstypischen baulichen und räumlichen Strukturen, die u. a. geprägt sind durch einzeln stehende Einfamilienhäuser und relativ große Grundstücke.

Der Bebauungsplan „Weinbergstraße“ greift die Gestaltung und Festsetzungen der nördlich auf der anderen Seite der Weinbergstraße liegenden Bebauungspläne „Blütenweg“ und „Am großen Mühlensch“ auf. Mit diesem Bebauungsplan sollen der ortsansässigen Bevölkerung Baugrundstücke, die ihren Bedürfnissen entsprechen, zur Verfügung gestellt werden.

### 5.1 Bauland

Das Gebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und dient somit vorwiegend dem Wohnen. Die Gebietsfestsetzung entspricht dem dörflichen Charakter von Empede und sichert eine hohe Wohnqualität.

Um dem Gebietscharakter entsprechende Grundstücke zu erhalten, wird die Baugrundstücksgröße auf mindestens 650 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die Festsetzung der Geschossigkeit orientiert sich an der gegenüberliegenden Bebauung. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 und der Zulässigkeit von Einzelhäusern spiegeln den Charakter der dörflichen Umgebung und des gegenüberliegenden Neubaugebietes wider.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so angelegt, dass sie den Straßenverlauf aufnehmen. Gleichzeitig sind sie so ausreichend bemessen, dass eine sonnenorientierte Stellung der Gebäude möglich ist. Lediglich zur Ausgleichsfläche und zum Landschaftsschutzgebiet im Süden des Plangebietes hin ist ein größerer Abstand festgesetzt worden, zumal hier zu Zeiten der Leineüberschwemmung das Wasser sehr hoch anstehen kann. (Diesbezüglich siehe auch unter 5.6 „Hochwasserschutz“).

### 5.2 Gestalterische Festsetzungen

Das Baugebiet liegt am Ortsrand, gegenüber den neueren Baugebieten „Blütenweg“ und „Am großen Mühlensch“.

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 56 und 98 NBauO werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Aussagen zur Farbe der Dacheindeckung und zur Dachform getroffen. Diese Festsetzungen erfolgen in Anlehnung an die o. g. Baugebiete. Die Festsetzung der Dachgestaltung ist dadurch berechtigt, dass das Baugebiet eine Ortsrandlage aufweist. Von Westen kommend blickt der Betrachter zukünftig auf eine neue Bebauung, die sich sowohl in die Dorfsilhouette als auch in das Landschaftsbild einfügen soll.

### 5.3 Grünflächen

Entlang der K 313 (Weinbergstraße) ist ein 4 m breiter Streifen als öffentliche Grünfläche festgesetzt worden. In diesem Bereich ist bereits ein Baumbestand vorhanden, welcher vom Landkreis Hannover angepflanzt worden ist. Diese Bepflanzung soll erhalten und ergänzt werden und gleichzeitig als Abschirmung der Grundstücke zu der relativ stark befahrenen Straße dienen.

#### Kinderspielplatz

Der Kinderspielplatz befindet sich am süd-östlichen Ende des Plangebietes und grenzt an die Kompensationsfläche an, die als Feldgehölzpflanzung hergerichtet wird. Der Spielplatz ist für die Kinder gefahrlos über die Anliegerstraße erreichbar und von keinem Grundstück weiter als 400 m entfernt. Die festgesetzte Größe von ca. 500 m<sup>2</sup> entspricht den Forderungen des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze (NSpPG).

#### Spielplatznachweis

Nettobauland	9.558	m <sup>2</sup>			
Geschoßfläche 0,3 (GRZ = 0,3, Vollgeschoß I)	9.558	m <sup>2</sup>	x	0,3	= 2.867 m <sup>2</sup>
Nettospielflächenbedarf (gemäß § 3 Abs. 2 NSpPG)	2.867	m <sup>2</sup>	x	0,02	= 57,34 m <sup>2</sup>
Bruttospielflächenbedarf	57,34	m <sup>2</sup>	x	1,5	= 86,01 m <sup>2</sup>
gemäß § 3 Abs. 2 NSpPG	86,01	m <sup>2</sup>		<	500 m <sup>2</sup>

### 5.4 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der „Weinbergstraße“ über eine Stichstraße mit Wendepplatz. Vom Landkreis Hannover wird die Anlage eines Radweges an der Nordseite der K313 geplant. Um den Ortseingangsbereich verkehrssicherer für die zukünftigen Anwohner zu gestalten, sollten in diesem Bereich Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung oder eine Querungshilfe vorgesehen werden. Die konkrete Maßnahme ist im Vorfeld mit dem Landkreis Hannover, Amt für Kreisstraßen abzustimmen.

Zur Erschließung der hinteren Baugrundstücke im östlichen Teilbereich des Bebauungsplanes ist eine private Verkehrsfläche festgesetzt worden, um zu gewährleisten, dass diese Fläche als private Zufahrt ausgebaut werden kann. Dieser private Erschließungstichweg sollte in das Eigentum der hiervon erschlossenen Grundstückseigentümer übergehen.

Bei den im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche eingezeichneten Stellplätze handelt es sich lediglich um eine Darstellung einer möglichen Aufteilung, nicht jedoch um eine zwingende Festsetzung von öffentlichen Stellplätzen. Mit dieser Darstellung soll lediglich aufgezeigt werden, wie ein Anordnung der Stellplätze sinnvoll wäre.

Die Ver- und Entsorgung sind gesichert. Die Grundstücke werden an die Regen- und Schmutzwasserkanäle angeschlossen, die in der Planstraße verlegt werden.

Der Anschluss der Schmutzwasserentsorgungsleitung an das Netz erfolgt an die Kanalisation der „Weinbergstraße“, K 313.

Eine dezentrale Niederschlagswasserversickerung kann nach dem vorliegenden Bodengutachten vom 16.02.1999 nicht empfohlen werden, weil der Leinewasserspiegel mit dem Grundwasserspiegel im Baugebiet korrespondiert und der Grundwasserspiegel im Plangebiet allgemein hoch liegt (ca. 1,00 m unter Oberkante Gelände). Er kann in niederschlagsreichen Zeiten bis auf Oberkante des Geländes ansteigen.

Zur Gewährleistung einer dezentralen Niederschlagswasserversickerung wäre eine Aufhöhung des Geländes um mehr als 1,00 m erforderlich.

Der Anschluss der zentralen Niederschlagswasseranlagen an die vorhandenen NW-Kanäle im Bereich Knospenweg, Blütenweg oder Weinbergstraße ist aus topographischen Gründen technisch nicht möglich.

Die zentrale Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt daher über einen NW-Kanal in südlicher Richtung mit Ableitung in das tiefergelegene Gelände und Anschluss an das dort vorhandene Gewässer Richtung Leine.

Die Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz wird vom Wasserverband Garbsen-Neustadt a. Rbge. entsprechend den Werten des Arbeitsblattes W 405 vorgenommen. Eine Versorgung mit 800 l/min. über 2 Stunden ist gewährleistet.

Aufgrund der Auswirkungen der Leineüberschwemmungen auf den Planbereich ist eine Aufhöhung des Geländes (Baufläche, Spielplatz und Verkehrsfläche) von Süden her erforderlich. Dabei ist eine Ordinate von 36,75 m NN zu erreichen.

## 5.5 Natur- und Landschaftsschutz

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Der Bebauungsplan stellt zwar keinen Eingriff im Sinne eines Realaktes dar, aber er bereitet Eingriffe vor, indem er planungsrechtliche Grundlagen schafft. So muss hier über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Abwägung mit den allgemeinen Planungsgrundsätzen entschieden werden.

Für dieses Plangebiet wurde das vereinfachte Verfahren zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft nach der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen angewendet.

Im ersten Arbeitsschritt wurden die Biotoptypen des Untersuchungsraumes ermittelt. Nach der Bewertung des Ausgangszustandes ist die Bewertung des Zustandes nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgt. Die Gesamtbilanz ergibt sich aus der Differenz der beiden Werte:

**A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes**

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen Nr.	Code	Biotoptyp  (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche  m <sup>2</sup>	Grundwert A  (lt. Biotoptypenwertliste) (Punkte)	Gesamtkorrekturfaktor  (Punkte)	Gesamtwert  (Sp. 5 X Sp. 6) (Punkte)	Einzelflächenwert  (Sp. 4 X Sp. 7) (Punkte)
1	3.1	Acker	12.666	2	1	2	25.332

**12.666 m<sup>2</sup> Gesamtflächenwert A: 25.332 P**  
(Summe Sp. 8)

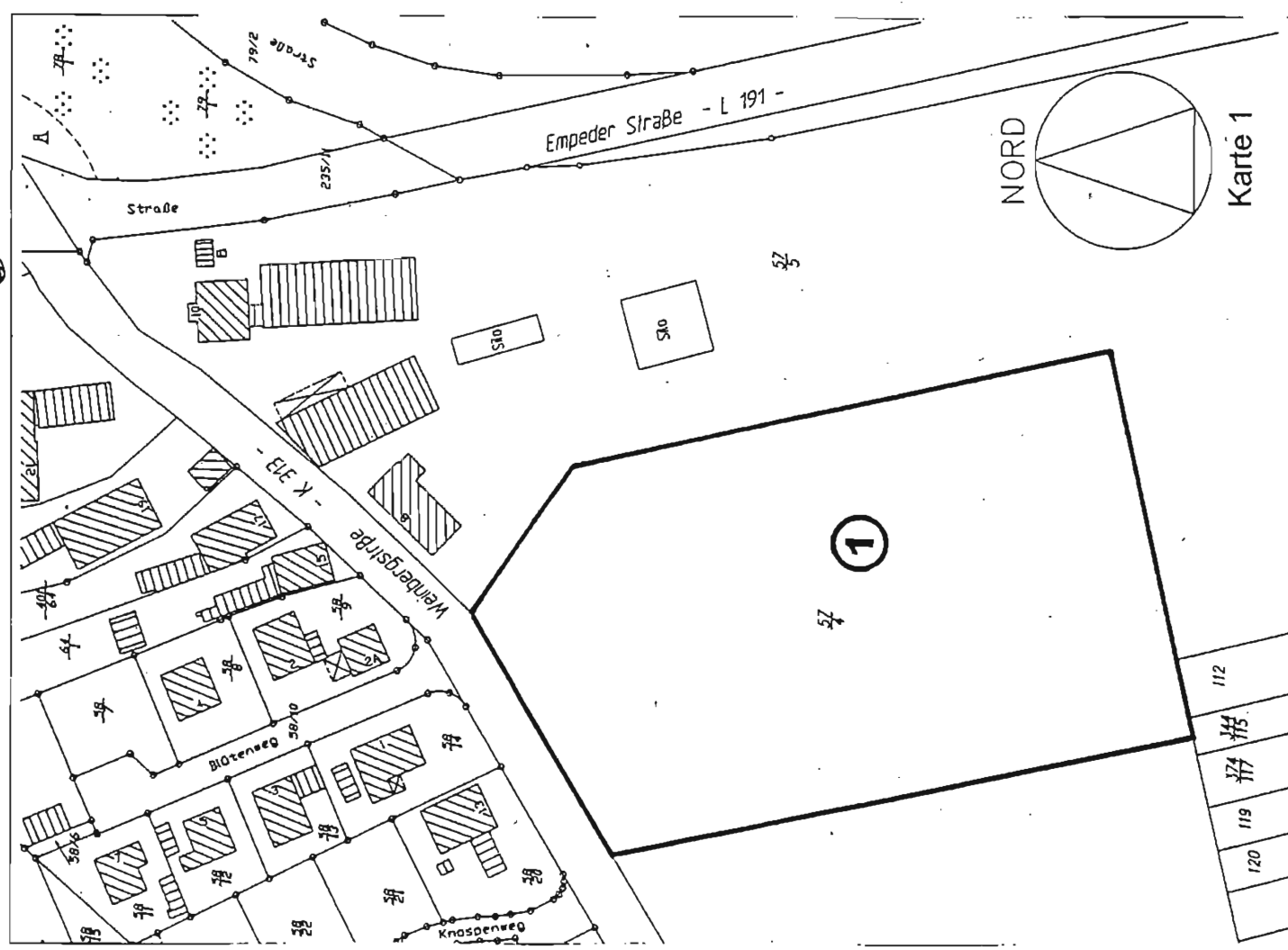
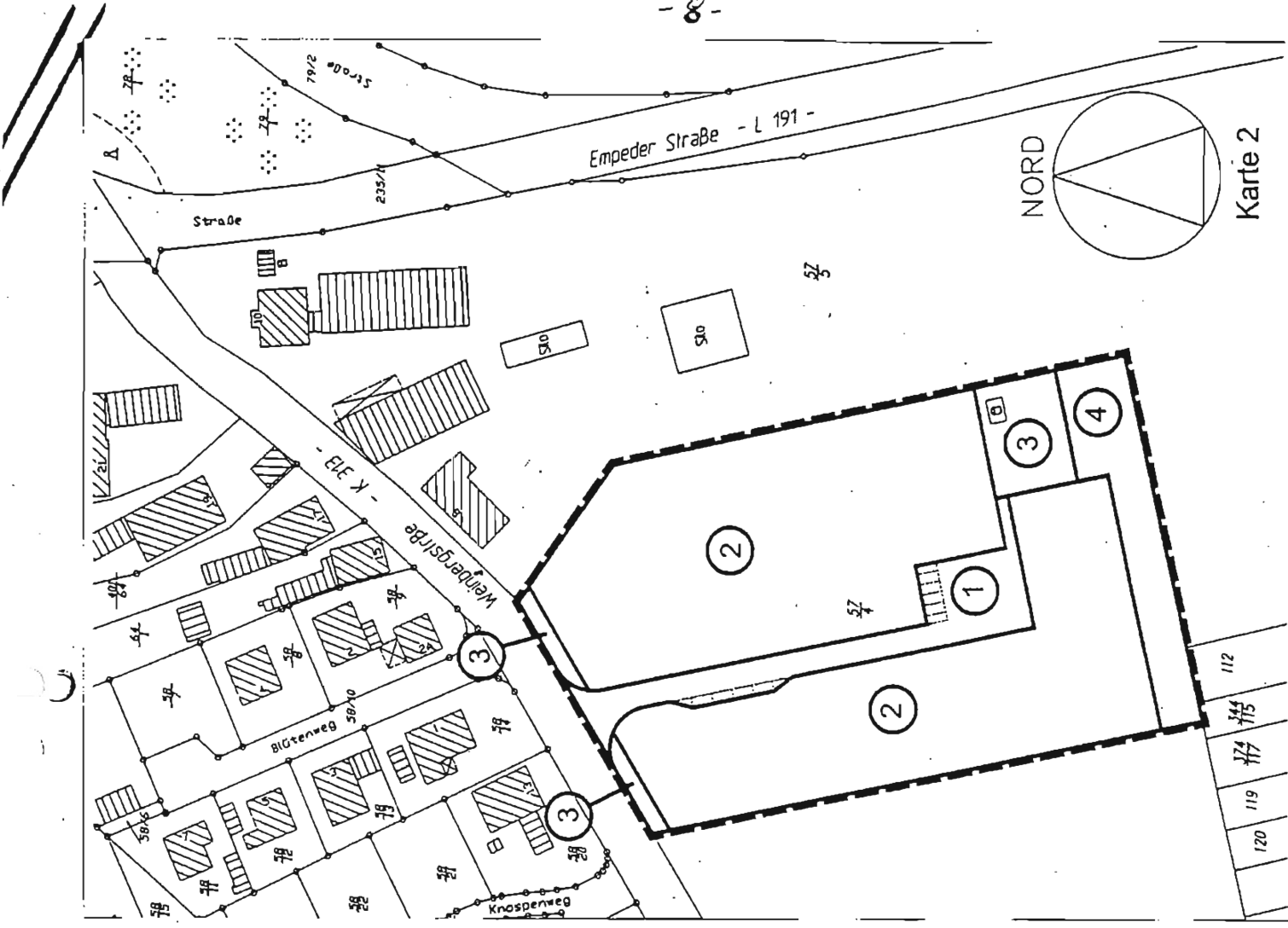
**B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes**

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen Nr.	Code	Biotoptyp  (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche  m <sup>2</sup>	Grundwert  (lt. Biotoptypenwertliste) (Punkte)	Gesamtkorrekturfaktor  (Punkte)	Gesamtwert  (Sp. 5 X Sp. 6) (Punkte)	Einzelflächenwert  (Sp. 4 X Sp. 7) (Punkte)
1	1.1	<b>Straßenverkehrsfläche</b> Straße (öffentlich)	1.167	0	1	0	0
2	1.1	Straße (privat)	113	0	1	0	0
2		<b>Wohngebiet (GRZ=0,3)</b>					
	1.1	Gebäude und	4.301	0	1	0	0
	1.4	Zuwegungen, Terrassen, Stellplätze, Nebenanlagen					
	4.1	Strukturarmer Zier- und Nutzgarten	4106	2	1	2	8.212
	4.2	Strukturreicher Zier- und Nutzgarten	1.151	3	1	3	3.453
3		<b>Öffentliche Grünflächen</b>					0
		Öffentliche Grünflächen	197	3	1	3	591
		Kinderspielplatz	542	3	1	3	1.626
4	6.7	<b>Kompensationsfläche</b> Anpflanzung einer Feld- gehölzhecke mit ausschließ- lich standortheimischen Ge- hölzen	1.089	6	1	6	6.534

**12.666 m<sup>2</sup> Gesamtflächenwert B: 20.416 P**  
(Summe Sp. 8)

**C. Gesamtbilanz** (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A) - Kompensationsdefizit: **-4.916 P**

Nach der rechnerischen Gesamtbilanz ergibt sich durch die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Maßnahmen ein Defizit von 4.916 Punkten. Dieses Defizit wird durch Regeneration und Sanierung einer Fläche im bestehenden Forst im Bereich Dammkrug durchgeführt. Die vorgesehene Fläche befindet sich in der Gemarkung Neustadt a. Rbge., Flur 13, Flurstück 47/6. Für die Sicherung der Durchführung wird der Eigentümer der Baufläche vertraglich verpflichtet, einen entsprechenden Kostenbeitrag zweckgebunden an die Stadt Neustadt a. Rbge. zu zahlen. Die gesamte Kompensationsfläche wird durch Aufnahme in den Bebauungsplan dem Plangebiet als externe Kompensationsfläche zugeordnet. Der abzuschließende Vertrag liegt der Begründung als Anlage bei.





## 5.6 Hochwassersituation

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsbereiches der Leine. Dennoch kann der süd-östliche Teil des Plangebietes zu Zeiten besonders hoher Leinewasserstände durch das Leinehochwasser berührt werden.

Die Festsetzungen im Plangebiet sind aus diesem Grunde so vorgenommen, dass sich in den am stärksten gefährdeten Bereichen die Kompensationsfläche befindet. Gelegentlich anstehendes Wasser kann in diesem Bereich toleriert werden.

Im Übrigen wird das Gelände des Bebauungsplanes von Südosten her angefüllt, so dass eine Geländehöhe von mindestens 36,75 mNN erreicht wird, die eine Gefährdung durch Hochwasser nicht befürchten lässt.

Der schon jetzt vorhandene Retentionsraum der Leine wird durch die Anfüllung des Geländes nicht eingeschränkt. Die anzufüllenden Flächen liegen auf einem Höhenniveau beginnend bei 36,25 mNN in der süd-östlichen Ecke und 36,64 mNN in der süd-westlichen Ecke, mit einem deutlichen Geländeanstieg in Richtung Norden. Die aufgetretenen Höchstwasserstände liegen bei 36,00 mNN (zuletzt gemessen im November 1998), so dass das Leinehochwasser lediglich die Kompensationsfläche erreichen wird. Mit der Geländeanfüllung soll der Gefährdung des Plangebietes durch ein extremes Hochwasser, wie dem aus dem Jahre 1946 vorgebeugt werden.

## 6. Flächenbilanz

<u>Geltungsbereich des Bebauungsplanes</u>	<u>12.666 m<sup>2</sup></u>
1. Straßenverkehrsfläche öffentlich	1.167 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche privat	113 m <sup>2</sup>
2. Kinderspielplatz	542 m <sup>2</sup>
3. Öffentliche Grünflächen	197 m <sup>2</sup>
4. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	1.089 m <sup>2</sup>
5. Nettowohnbauland	9.558 m <sup>2</sup>

## 7. Kostenschätzung

Art der Erschließung	Anzahl Fläche Länge	Kosten je Stck/m <sup>2</sup> /lm	Kosten insgesamt in DM	
1. Verkehrliche Erschließung				
1.1 Grunderwerb	1.167 m <sup>2</sup>	0,00 DM/m <sup>2</sup>	0,00	225.117,30
1.2 Straßenausbau incl. Straßenbegleitgrün	1.167 m <sup>2</sup>	170,00 DM/m <sup>2</sup>	198.390,00	
1.3 Straßenbeleuchtung	4	3.000,00 DM/Stck	12.000,00	
1.4 Planungskosten (7 % der Baukosten)			14.727,30	
2. Regenwasserkanal *) Vorflutherstellung pauschal	145 lm	440,00 DM/lm	63.800,00 10.000,00	73.800,00
3. Schmutzwasserkanal *)	100 lm	550,00 DM/lm		60.500,00
4. Geländeaufhöhung				25.000,00
5. Kinderspielplatz				
4.1 Grunderwerb	542 m <sup>2</sup>	0,00	0,00	45.000,00
4.2 Ausbau	542 m <sup>2</sup>		40.000,00	
4.3 Planungskosten	542 m <sup>2</sup>		5.000,00	
6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft				
6.1 Grunderwerb	1.089 m <sup>2</sup>	0,00 DM/m <sup>2</sup>	0,00	9.525,00
6.2 Bepflanzung	1.089 m <sup>2</sup>	5,00 DM/m <sup>2</sup>	5.445,00	
6.3 Aufforstung (externe Kompensationsfläche)	1.200 m <sup>2</sup>	3,40 DM/m <sup>2</sup>	4.080,00	
				429.417,30 (44,40 DM/m <sup>2</sup> Nettobauland)
7. Gutachten				
7.1 Bodengutachten				4.176,00
<b>Gesamtkosten</b>				<b>433.593,30</b>

\*) incl. Planungskosten

Nettobauland = 9.790 m<sup>2</sup>

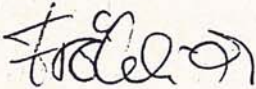
8. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Vertraglich wird sichergestellt, dass die Baugrundstücke nach dem „Einheimischenmodell“ veräußert werden.

Aufgestellt:

STADT NEUSTADT A. RBGE.  
– Stadtplanungsamt –

Neustadt a. Rbge., den 07.02.2000  
i. A.



Fröhlich

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 03.02.2000 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 429 „Weinbergstraße“, Stadt Neustadt a. Rbge. –Stadtteil Empede– vom 15.11.1999 bis einschließlich 15.12.1999 öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den **8. Feb. 2000**

STADT NEUSTADT A. RBGE.

L. S.

gez. *Heidemann*  
Bürgermeister

gez. Häsel  
Stadtdirektor