

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 430 "Am Denkmalsplatz"  
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Wulfelade

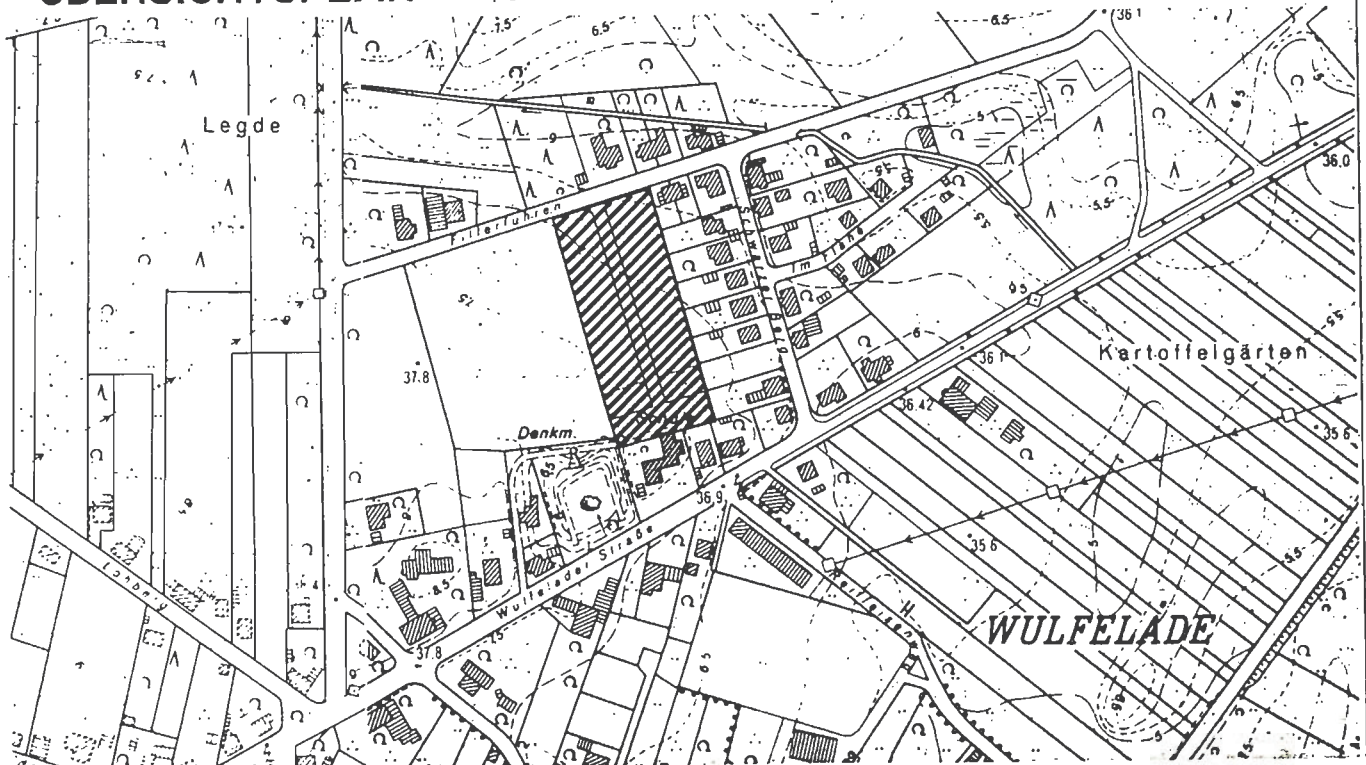
### Inhalt

1. Lage
2. Planungsanlaß
3. örtl. Verhältnisse
4. Gegenwärtiges Planungsrecht und Bindungen für die Planung
5. Planungsvorstellungen und Inhalte des Bebauungsplanes
  - 5.1 Bauland
  - 5.2 Gestalterische Festsetzungen
  - 5.3 Öffentliche Grünflächen
  - 5.4 Erschließung
  - 5.5 Natur- und Landschaftsschutz
6. Flächenbilanz
7. Kostenschätzung
8. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes
9. Deckung eines dringenden Wohnbedarfs

### 1. Lage

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich von Wulfelade und schließt die Lücke zwischen der Wohnbebauung an der Wulfelader Straße (hinter der ehem. Schule bzw. dem jetzigen Dorfgemeinschaftshaus) und der nördlichen Randbebauung an der Straße Fillerfuhren.

### ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000



## 2. Planungsanlaß

Es besteht in Wulfelade eine Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung nach Wohnbauland. Mittels diesem Bebauungsplan soll die Eigenentwicklung von Wulfelade durch die Schaffung von ca. 11 Bauplätzen mittelfristig gesichert werden.

## 3. Örtliche Verhältnisse

Der Stadtteil Wulfelade (ca. 360 Einwohner) liegt 10 km nördlich der Kernstadt und gehört zum Ortschaftsbereich Mariensee.

Durch die L 191 ist Wulfelade mit der Kernstadt und den Nachbarorten Mariensee und Evensen verbunden. Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über die Buslinien Nr. 495 und 854.

Infrastruktureinrichtungen sind nur wenige vorhanden, Grundschule, kirchliche Einrichtungen und Kindergärten sind in Mariensee, wo auch die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes gedeckt werden kann. Die mittelzentralen Beziehungen sind auf die Kernstadt ausgerichtet.

Südlich der Wulfelader Straße hat der Ort den Charakter eines landwirtschaftlich geprägten Haufendorfes. Die noch bestehenden landwirtschaftlichen Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe befinden sich ausschließlich in diesem Teil des Dorfes.

Lediglich im nördlichen Bereich des alten Dorfkerns, getrennt durch die Wulfelader Straße, hat eine Siedlungsentwicklung mit Wohngebäuden stattgefunden. Diese ist geprägt durch überwiegend 1-geschos-sige Bauweise der 70-er Jahre.

Das Plangebiet selbst grenzt an diese Siedlungserweiterung. Es wird derzeit zum überwiegenden Teil als Ackerfläche genutzt. Auf dem südlichen Bereich der unmittelbar an das Dorfgemeinschaftshaus grenzt, befindet sich ein Kinderspielplatz und ein Bolzplatz. Diese Fläche wird von der Dorfgemeinschaft gepflegt und erhalten. Zur Verschönerung und zur deutlichen Abgrenzung von der landwirtschaftlich genutzten Fläche hat die Dorfgemeinschaft Eichenbäume gepflanzt. Diese Jungbäume können jedoch noch problemlos verpflanzt werden, so daß ihre derzeitigen Standorte keine Berücksichtigung im Plankonzept fanden. Der Bedarf an Bolzfläche wird auf dem Sportplatz gedeckt.

Erschlossen wird das Plangebiet durch die Straße Fillerfuhren.

## 4. Gegenwärtiges Planungsrecht und Bindungen für die Planung

Nach dem derzeit gültigen Regionalen Raumordnungsprogramm Großraum Hannover ist die Stadt Neustadt a. Rbge. als Mittelzentrum funktionalisiert. Der Stadtteil Wulfelade ist als überwiegend landwirtschaftlich geprägter Ortsteil (Agrardorf) ausgewiesen. Der Bebauungsplan Nr. 430 "Am Denkmalsplatz" entspricht den Zielen der

Raumordnung und Landesplanung.

Der seit 1980 wirksame Flächennutzungsplan stellt für das neue Baugebiet "Fläche für die Landwirtschaft" sowie einen Bolzplatz dar. Eine Flächennutzungsplanänderung 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. Dementsprechend sind die Baugrundstücke nur für Bürgerinnen und Bürger aus Wulfelade bestimmt, um ihnen die Errichtung von Einfamilienhäusern in ihrem Heimatort zu ermöglichen.

## 5. Planungsvorstellungen und Inhalte des Bebauungsplanes

Vorrangiges Ziel der Planung ist die Erschließung von Wohnbauland, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung von Wulfelade zu gewährleisten und der ortsansässigen Bevölkerung Baugrundstücke, die ihren Bedürfnissen entsprechen, zur Verfügung zu stellen.

### 5.1 Bauland

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Somit dient es vorwiegend dem Wohnen, andere nicht störende Nutzungen (gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO) sind ebenfalls zulässig oder gemäß § 1 der textlichen Festsetzung ausnahmsweise zulässig. Diese Gebietsfestsetzung entspricht dem dörflichen Charakter und sichert gleichzeitig eine hohe Wohnqualität ohne immissionsrechtliches Konfliktpotential.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bewußt großzügig festgesetzt, damit sich eine abwechslungsreiche Struktur entwickeln kann. Durch die ausschließliche Zulässigkeit von Einzelhäusern und die Festsetzung einer maximalen Grundflächenzahl von 0,3 soll die offene Siedlungsstruktur am Randbereich des Dorfes gewährleistet werden. Auf die großzügige Parzellenstruktur des alten Dorfkerns und der Siedlungserweiterung eingehend ist eine Mindestgrundstücksgröße von 650 qm festgesetzt. Hierbei handelt es sich um einen Kompromiß aus veränderten Wohn- und Lebensvorstellungen, wirtschaftlichen Erwägungen und dorftypischer Parzellenstruktur. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse hat sich an der umgebenden Wohnbebauung orientiert.

### 5.2 Gestalterische Festsetzungen

Das Baugebiet liegt am Ortsrand. Es grenzt aber nicht unmittelbar an den alten historischen Dorfkern von Wulfelade, sondern an die Siedlungserweiterung aus den 70er Jahren.

Diese Lage wirkt sich unmittelbar auf die Gestaltungsanforderungen aus.

Aus der Dorfrandlage ergibt sich, daß sich die neue Bebauung sowohl in die Dorfsilhouette als auch in das Landschaftsbild einfügen soll. Dies wird durch Festsetzungen über die Höhenentwicklung der Gebäude, über die Dächer, Farben und Materialien, die von der "Ferne" aus sichtbar sind und über die Begrünung erreicht.

Die Bebauung der angrenzenden Siedlung ist ohne einheitliches Gestaltungsbild bei Verwendung einer Vielzahl verschiedener Baumaterialien, Farben und Formen. Diese belebte Vielfalt soll auch in dem neuen Baugebiet weiter fortgeführt werden. Gleichzeitig sollen den Bauwilligen große Gestaltungsspielräume eingeräumt werden. Lediglich extrem dorfuntypische Materialien sind ausgeschlossen.

### 5.3 Öffentliche Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche ist zum Teil als Kinderspielplatz und zum anderen Teil als Dorfgemeinschaftsplatz zu nutzen.

#### Kinderspielplatz

Der Spielplatz ist für die Kinder gefahrlos zu erreichen und von keinem Grundstück weiter als 400 m entfernt. Durch die Lage werden die Anlieger möglichst wenig beeinträchtigt. Die festgesetzte Größe von 409 m<sup>2</sup> entspricht den Forderungen des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze (NSpPG).

Spielplatznachweis			
Nettowohnbauland	7.347 m <sup>2</sup>		
Geschoßfläche 0,3 (GRZ = 0,3, Vollgeschoß I)	7.347 m <sup>2</sup> x 0,3 =	2.204,1 m <sup>2</sup>	
Nettospielflächenbedarf (gemäß § 3 Abs. 2 NSpPG)	2.204,1 m <sup>2</sup> x 0,02 =	44,08 m <sup>2</sup>	
Bruttospielflächenbedarf	44,08 m <sup>2</sup> x 1,5 =	66,12 m <sup>2</sup>	
gemäß § 3 Abs. 2 NSpPG	66,12 m <sup>2</sup> <	300 m <sup>2</sup>	

Der Spielplatz muß gemäß NSpPG mindestens 300 qm groß sein.

#### Dorfgemeinschaftsplatz

Dieser Teil der öffentlichen Grünfläche befindet sich im direkten Anschluß an das Dorfgemeinschaftshaus. Hier können dorftypische Aktivitäten stattfinden und an einigen Tagen im Jahr wird der Platz für Dorffeste, wie z. B. Spiel ohne Grenzen und Sommerfest genutzt. Aufgrund der sehr begrenzten Anzahl dieser Veranstaltungen und im Interesse der Förderung der Dorfgemeinschaft sind die von dem Platz ausgehenden Lärmbelastigungen den unliegenden Wohnbereichen durchaus zuzumuten. Weiterhin kann die freiwillige Feuerwehr auf dieser Fläche ihre Übungen praktizieren.

#### 5.4 Erschließung

Die Erschließung erfolgt von der Straße Fillerfuhren über eine Stichstraße mit Wendeplatz. Weiterhin führt eine Fußwegeverbindung in Nord-Süd-Richtung an dem Dorfgemeinschaftshaus vorbei über die Grünfläche bis zum Wendeplatz.

Die öffentliche Verkehrsfläche ist bewußt minimiert worden. Ziel ist es, eine möglichst geringe Versiegelung zu bewirken und gleichzeitig die Erschließungsbeiträge zu reduzieren. Der Wendeplatz ist so proportioniert, daß ein 2-achsiges Müllfahrzeug wenden kann. Der festgesetzte großkronige Laubbaum soll den Platz gliedern. Die öffentlichen Stellplätze für Besucher werden im Straßenseitenraum nachgewiesen.

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert. Die Grundstücke werden an den Schmutzwasserkanal angeschlossen, der in der Planstraße verlegt wird. Der Anschluß an das Netz erfolgt über den im Straßenraum Fillerfuhren liegenden Kanal.

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt gemäß § 4 der textlichen Festsetzungen auf den jeweiligen Grundstücken. Die ingenieurgeologische Stellungnahme des Ingenieurbüros Mörker/Schütte vom 19.07.1993 bestätigt, daß der Boden eine ausreichende Versickerungsfähigkeit gewährleistet. Das im öffentlichen Straßenraum anfallende Niederschlagswasser wird ebenfalls dem Untergrund zugeführt.

#### 5.5 Natur- und Landschaftsschutz

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft (gemäß § 7 NNatG) 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 des § 1 Abs. 5 BauGB entschieden werden. Dies beinhaltet, daß folgende unvermeidbare zu erwartende Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ausgeglichen werden (§ 8a Abs. 1 BNatSchG).

Der als Baugebiet festgesetzte Bereich wird zur Zeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Durch die Ortsrandlage befindet er sich im Kontaktbereich zwischen freier Landschaft und besiedelter Fläche und hat somit sowohl für das Dorf- als auch für das Landschaftsbild einen gewissen Stellenwert. Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung der Ackerfläche ist die ökologische Wertigkeit verhältnismäßig gering einzuschätzen.

Als Ausgleich für die Eingriffe durch die Wohnbebauung und die Erschließungsstraße sind im Verhältnis 1 zu 0,3 (Eingriff zu Ausgleich) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft angestrebt worden, deren Bepflanzung mit heimischen Gehölzen als Sammelausgleichsmaßnahme von der Stadt Neustadt a. Rbge. durchgeführt wird.

Eingriff durch Versiegelung

Nettowohnbauland (7.347 m <sup>2</sup> x 0,3 GRZ)	2.204 m <sup>2</sup>
Straßenbaumaßnahmen	<u>753 m<sup>2</sup></u>
	2.957 m <sup>2</sup>

Ausgleichsverhältnis 1 zu 0,3

erforderliche Ausgleichsfläche	887 m <sup>2</sup>
angebotene Ausgleichsfläche	649 m <sup>2</sup>

Zur Kompensation des Eingriffs in die Natur und Landschaft durch die Wohnbebauung ist weiterhin gemäß § 4 der textlichen Festsetzung sämtliches auf den privaten Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser zur Grundwasseranreicherung zu versickern.

Der Straßenraum wird durch standortheimische hochstämmige Laubbäume begrünt.

Eine darüber hinausgehende zulässige Versiegelung gemäß § 2 der textlichen Festsetzung wird mit dem Anpflanzen von standortheimischen Laubbäumen oder hochstämmigen Obstbäumen ausgeglichen.

Der Grünbereich im Plangebiet, der zur Zeit als Kinderspielplatz und als Bolzplatz genutzt wird, wird zukünftig als öffentliche Grünfläche festgesetzt sein. Dies ist nicht als Eingriff anzusehen und bedarf auch so keinen Ausgleich.

6. Flächenbilanz

Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 10.713 m<sup>2</sup>

a) Straßenverkehrsfläche	753 m <sup>2</sup>
b) öffentliche Grünfläche	1.964 m <sup>2</sup>
davon Kinderspielplatz	409 m <sup>2</sup>
davon Dorfgemeinschaftsplatz	1.555 m <sup>2</sup>
c) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	649 m <sup>2</sup>
d) Nettowohnbauland	7.347 m <sup>2</sup>

Somit beträgt der öffentliche Flächenanteil mit 3.366 m<sup>2</sup> etwa 31 % der Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

7. Kostenschätzung

Art der Erschließung	Anzahl m <sup>2</sup> , Stück, m	Kosten m <sup>2</sup> , Stück, m	Kosten insgesamt in DM	Umlage- beiträge in DM	Anlieger- beiträge in DM	Gemeinde- anteil in DM
----------------------	-------------------------------------	-------------------------------------	---------------------------	---------------------------	-----------------------------	---------------------------

entfällt, die benötigten öffentlichen Flächen werden kostenlos übergeben

Straßenbau incl. Straßenbegleitgrün, Beleuchtung u. Regen- wasserversickerung	750 m <sup>2</sup>	200 DM/m <sup>2</sup>	150.000	90 %	135.000	15.000
----------------------------------------------------------------------------------------	--------------------	-----------------------	---------	------	---------	--------

Dorfgemeinschaftsplatz davon überwiegend Rasenfläche Fußweg	1.550 m <sup>2</sup> 1.450 m <sup>2</sup> 100 m <sup>2</sup>	7 DM/m <sup>2</sup> 50 DM/m <sup>2</sup>	10.150 5.000	z. Zt. nicht umlagefähig z. Z. nicht umlagefähig	- -	15.150
----------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------	-----------------	-----------------------------------------------------------	--------	--------

Fläche für Aus- gleichsmaßnahmen davon	650 m <sup>2</sup>	30 DM/m <sup>2</sup>				
----------------------------------------------	--------------------	----------------------	--	--	--	--

Ausgleich für die Anliegerstraße 25 %	160 m <sup>2</sup>	30 DM/m <sup>2</sup>	4.800	90 %	4.320	480
------------------------------------------	--------------------	----------------------	-------	------	-------	-----

Ausgleich für die Wohnbebauung 75 %	490 m <sup>2</sup>	30 DM/m <sup>2</sup>	14.700	100 %	14.700	-
----------------------------------------	--------------------	----------------------	--------	-------	--------	---

Schmutzwasserbe- seitigung	120 m	460 DM/m	55.200	n.S.	33.060	22.140
-------------------------------	-------	----------	--------	------	--------	--------

Gesamtkosten			239.850		187.080	52.770
--------------	--	--	---------	--	---------	--------

Die sozialen Infrastruktureinrichtungen Kindergarten und Grundschule sind bereits voll ausgelastet. Ziel des Bebauungsplanes ist die Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung im Sinne des "Einheimischen-Modells". Das heißt, die Baugrundstücke werden an Personen verkauft, die bereits mit Wohnsitz in Wulfelade gemeldet sind, so daß im wesentlichen kein weiterer Bedarf an Kindergarten- und Grundschulplätzen zu erwarten ist.

### 8. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Da es sich bei den Grundstückseigentümern im Plangebiet neben der Stadt Neustadt a. Rbge. nur noch um einen weiteren Eigentümer handelt, ist eine Umlegung vermutlich nicht erforderlich.

Vertraglich wird sichergestellt, daß die Baugrundstücke nach dem "Einheimischen-Modell" nur an Bauwillige aus Wulfelade vergeben werden.

### 9. Deckung eines dringenden Wohnbedarfs

Durch den Mangel an frei zur Verfügung stehenden Baugrundstücken hat sich die Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung erheblich verstärkt.

Seit den 70-er Jahren hat in Wulfelade keine Ausweisung von Wohnbauland stattgefunden. Die Entwicklung des Ortsteiles beschränkte sich auf die Nachverdichtung des Innenbereiches gemäß § 34 BauGB. Da diese Möglichkeit jetzt weitgehend ausgeschöpft ist, hat der Mangel an frei zur Verfügung stehenden Baugrundstücken zu einer erheblichen Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung geführt.

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes kann der heutige erhöhte Wohnbedarf nach § 1 Abs. 1 BauGB-MaßnG gedeckt werden.

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 08.08.1996 als Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 430 „Am Denkmalsplatz“ der Stadt Neustadt a. Rbge. - Stadtteil Wulfelade - vom 05.12.1995 bis einschließlich 10.01.1996 öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den **09. Sep. 1996**

STADT NEUSTADT A. RBGE.

  
Bürgermeister



  
Stadtdirektor