

B E G R Ü N D U N G

zum

**Bebauungsplan Nr. 431 „Gewerbegebiet Wulfelade“,
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Wulfelade**

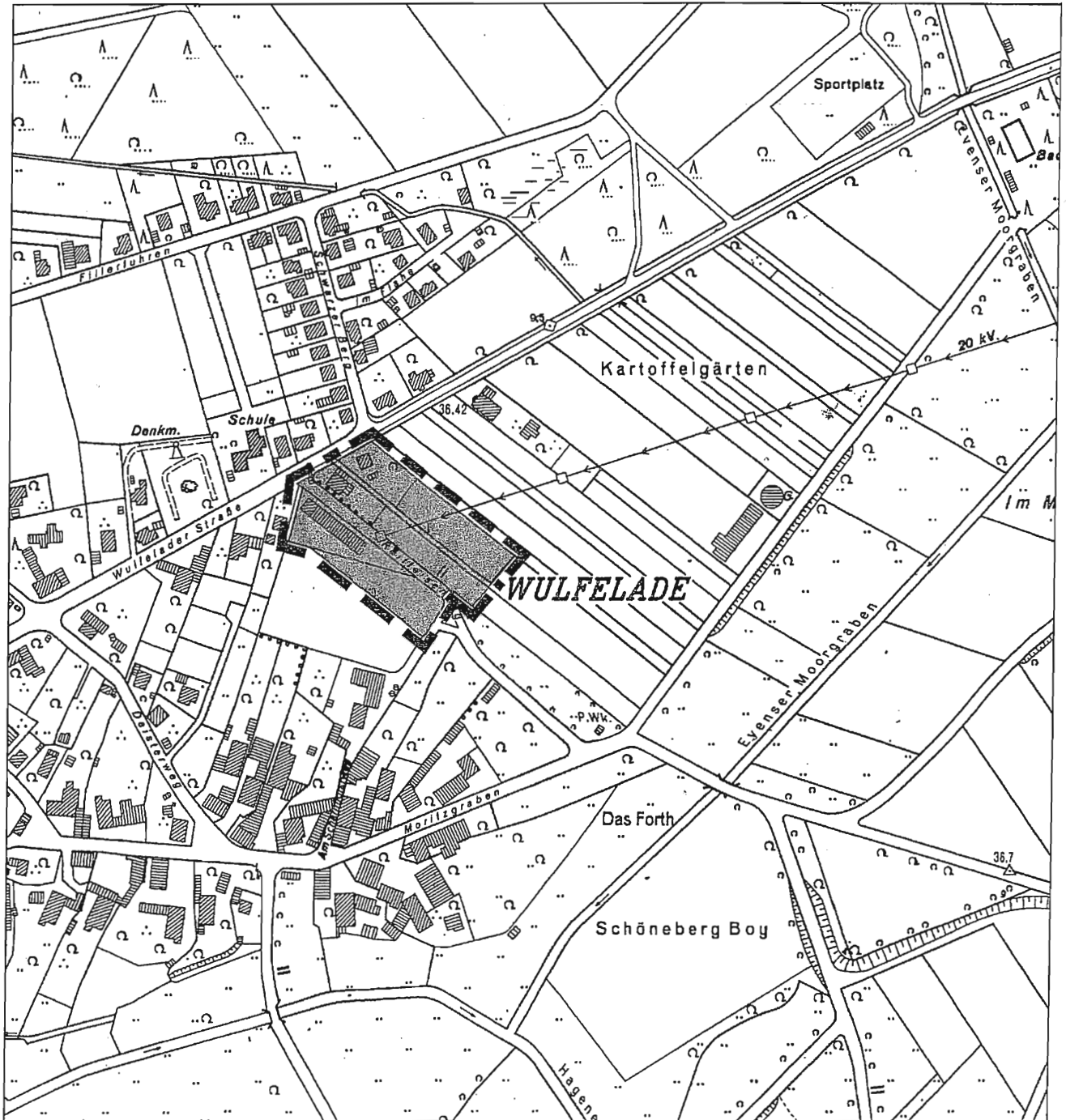
INHALT:

1. Rechtsverhältnisse, Lage des Plangebietes und räumliche Abgrenzung
2. Städtebauliches Ziel und Planungsanlass
3. Festsetzungen
 - 3.1 Art der baulichen Nutzung
 - 3.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.3 Bauweise
 - 3.4 Baugrenze, Baulinie, überbaubare Flächen
 - 3.5 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - 3.6 Gestalterische Festsetzungen
4. Verkehrliche Erschließung
5. Technische Ver- und Entsorgung
6. Natur- und Landschaftsschutz, Umweltverträglichkeitsprüfung
7. Spielflächennachweis
8. Flächenbilanz
9. Kostenschätzung
10. Eigentumsverhältnisse und Grundstücksneuordnung

1. Rechtsverhältnisse, Lage des Plangebietes und räumliche Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Wulfelade. Es grenzt im Nordwesten an die Wulfelader Straße, die als Landesstraße 191 die überregionale Verkehrsanbindung gewährleistet. Im Süden verläuft die Grenze des Plangebietes 35 Meter südlich des Raiffeisenweges. Das Grundstück (Flurstück 103/7) der Raiffeisen-Genossenschaft wird vollständig einbezogen.

Übersichtsplan M = 1:5.000



Darstellung des Flächennutzungsplanes

Der seit dem 20.06.2002 rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den nördlichen Teil des Plangebietes gemischte Baufläche und für den östlichen Teil gewerbliche Baufläche dar. Auch südlich des Raiffeisenweges ist ein Streifen als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2000
der Stadt Neustadt a. Rbge. - Stadtteil Wulfelade -

M. 1 : 5.000

Computerkartografie: 09.09.2003 B.Grote

Die als Mischgebiet nördlich des Raiffeisenweges vorgesehenen Grundstücke und die Flächen der Raiffeisen-Genossenschaft sind derzeit dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen, während die zukünftig gewerblichen Baugrundstücke nach planungsrechtlicher Beurteilung sich jetzt im Außenbereich befinden. Auch die Fläche östlich der Tankstelle ist derzeit als Außenbereich (§ 35 BauGB) zu beurteilen.

2. Städtebauliches Ziel und Planungsanlass

Außer in der Kernstadt von Neustadt a. Rbge. werden auch in den größeren Dörfern Gewerbegebiete ausgewiesen, um langfristig die innerstädtischen Pendlerbewegungen zu verringern und damit wiederum das Arbeiten am eigenen Wohnort oder in Wohnortnähe zu ermöglichen.

Der Grundschulstandort und Versorgungsschwerpunkt Mariensee des Ortschaftsbereiches hat aufgrund der räumlichen Gegebenheiten keine Möglichkeiten zur Ausweisung von gewerblichen Bauflächen. Der Bedarf dieses Stadtteiles soll durch die Erweiterung des vorhandenen Raiffeisenmarktes mit Tankstelle um ein kleines Gewerbegebiet im benachbarten Dorf Wulfelade gedeckt werden.

Anlass dieser Planung ist das konkrete Umsiedlungs- und Erweiterungsinteresse eines Baubetriebes aus seinem in der Dorflage begrenzten Betriebsstandort und das Interesse eines weiteren Betriebes.

3. Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Für die vorhandene Wohnbebauung entlang der Landesstraße ist ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO vorgesehen. Die Fläche ist aufgrund der Vorbelastung durch Verkehrsemissionen sowie der benachbarten gewerblichen Nutzung des Raiffeisenmarktes und der Tankstelle im Flächennutzungsplan bereits als gemischte Baufläche dargestellt.

Um die vorhandene Wohnnutzung in dem Mischgebiet nicht unzumutbar zu beeinträchtigen, wurde der zulässige Störungsgrad des ersten gewerblichen Baugrundstückes (Tiefe von 43 m) durch textliche Festsetzungen eingeschränkt.

Die Schallemissionen werden auf Werte begrenzt, bei deren Einhaltung die Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung eines Mischgebietes laut DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1 „Schalltechnische Orientierungswerte für städtebauliche Planungen“, erfüllt werden.

Darüber hinaus wird eine Abstandsfläche zum Anpflanzen mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Erst im weiteren Verlauf des Raiffeisenweges befinden sich uneingeschränkte Gewerbegrundstücke.

Das Grundstück der Raiffeisen-Genossenschaft ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Im Bebauungsplan soll es als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt werden, da die vorhandenen Nutzungen Düngemittellager, Getreidelager und Tankstelle typische Nutzungen eines Dorfgebietes sind. Die östlich an die Tankstelle anschließende Fläche wird aufgrund der benachbarten Nutzungen, der geplanten gewerblichen Nutzungen sowie der südlich gelegenen landwirtschaftlichen Hofstelle ebenfalls als Dorfgebiet festgesetzt. In einem solchen Dorfgebiet ist neben den

gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, auch Wohnnutzung zulässig. Auf die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe und ihre Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch eine Grundflächenzahl von 0,5, einer maximalen Zweigeschossigkeit sowie der Oberbegrenzung der Höhe von baulichen Anlagen bei einer Traufe von 8,00 m festgelegt. Damit soll zum einen eine sinnvolle Ausnutzbarkeit der Grundstücke gewährleistet werden, zum anderen findet die geringe Bebauungsdichte und die Höhenentwicklung in dem dörflichen Stadtteil von Neustadt a. Rbge. Berücksichtigung. Dies entspricht dem Maß der baulichen Nutzung auf dem Raiffeisengelände. Bodenrechtliche Spannungen werden vermieden.

Mischgebiet

Hier ist eine maximale eingeschossige Bauweise bei einer Grundflächenzahl von 0,4 vorgesehen. Dies entspricht der Bebauungsdichte entlang der Wulfelader Straße.

Dorfgebiet

Hier wird die Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt, um bei der zweigeschossigen Bebauung auch für gewerbliche Nutzungen eine angemessene Ausnutzung zu ermöglichen. Eine geringere Ausnutzung wäre für Wohnnutzung angemessen, aber die Flexibilität der Planung wäre eingeschränkt.

3.3 Bauweise

Eine Regelung der Bauweise ist nicht erforderlich, weil die mögliche Bebauung im Gewerbegebiet nicht eingeschränkt werden soll und in den Mischgebieten die Größen der Grundstücke, die noch neu bebaubar sind, keine Regelungsnotwendigkeit erbringen, also keine über das Maß eines Mehrfamilienhauses hinausgehenden Größen realisierbar sind.

3.4 Baugrenze, Baulinie, überbaubare Flächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Diese ist im Gewerbegebiet sehr großzügig vorgesehen, um die betrieblichen Abläufe nicht unnötig einzuschränken.

Im Mischgebiet nördlich des Raiffeisenweges ist durch den Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksfläche noch ein zusätzliches Gebäude am Raiffeisenweg möglich.

Im Dorfgebiet südlich des Raiffeisenweges ist die Baugrenze so festgelegt, dass auf dem Grundstück der Raiffeisen-Genossenschaft in rückwärtiger Situation noch Anbaumöglichkeiten entstehen. Östlich der Tankstelle ist die Baugrenze so vorgesehen, dass eine Grundstückstiefe für Bebauung entsteht und die überbaubare Fläche mit 17 Metern Tiefe auch relativ großzügig bemessen ist, wie es auch in der Umgebung anzutreffen ist.

3.5 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur weitergehenden Berücksichtigung von nachbarschaftlichen Interessen werden Bepflanzungsfestsetzungen als Sichtschutz zum Mischgebiet getroffen.

Südlich des Raiffeisenweges wird ebenfalls eine Eingrünung durch eine Pflanzfläche festgesetzt, um dort den neuen Ortsrand durch Begrünung einzufassen.

Für die Bepflanzung sind standortgerechte, heimische Laubbäume und –sträucher der folgenden Liste zu verwenden:

Laubbäume		Sträucher	
Botanischer Name	(Deutscher Name)	Botanischer Name	(Deutscher Name)
► Acer campestre	(Feldahorn)	► Cornus mas	(Kornelkirsche)
► Acer platanoides	(Spitzahorn)	► Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
► Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)	► Corylus avellana	(Hasel)
► Alnus glutinosa	(Schwarzerle)	► Crataegus laevigata	(Zweiggriffliger Weissdorn)
► Betula pendula	(Sandbirke)	► Crataegus monogyna	(Eingriffliger Weissdorn)
► Carpinus betulus	(Hainbuche)	► Cytisus scoparius	(Besenginster)
► Fagus sylvatica	(Rotbuche)	► Hedera helix	(Efeu)
► Fraxinus excelsior	(Esche)	► Ilex aquifolium	(Stechpalme)
► Malus silvestris	(Wildapfel)	► Lonicera xylosteum	(Rote Heckenkirsche)
► Populus tremula	(Zitterpappel)	► Prunus spinosa	(Schlehe)
► Prunus avium	(Vogelkirsche)	► Ribes nigrum	(Schwarze Johannisbeere)
► Prunus padus	(Echte Traubenkirsche)	► Ribes rubrum	(Rote Johannisbeere)
► Pyrus pyraeaster	(Wildbirne)	► Ribes uva-crispa	(Stachelbeere)
► Quercus petraea	(Traubeneiche)	► Rosa canina	(Hundsrose)
► Quercus robur	(Stieleiche)	► Rubus fruticosus	(Brombeere)
► Sorbus aucuparia	(Eberesche)	► Rubus idaeus	(Himbeere)
► Tilia cordata	(Winterlinde)	► Salix alba	(Silberweide)
► Tilia platyphyllos	(Sommerlinde)	► Salix aurita	(Öhrchenweide)
► Ulmus minor	(Feldulme)	► Salix caprea	(Salweide)
		► Salix cinerea	(Grauweide)
		► Salix fragilis	(Bruchweide)
		► Salix viminalis	(Korbweide)
		► Sambucus nigra	(Holunder)

3.6. Gestalterische Festsetzungen

Um die gestalterische Einfügung der Bebauung in die Umgebung sicherzustellen, werden gestalterische Festsetzungen getroffen. Dabei finden sowohl Wohngebäude als auch Gewerbegebäude Berücksichtigung.

Es werden Regelungen für Außenwände bezüglich des Materials getroffen. Zur Einfügung in die dörfliche Umgebung sind sowohl Holzfassaden als auch Ziegelmauerwerk in roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig. Auch die Verbindung beider Materialien als

Fachwerk kann zur Ausführung kommen. Bei gewerblichen Gebäuden werden auch Wellfaserzementplatten, Metallprofile und Putz im gleichen Farbrahmen zugelassen, wie man es oft auch bei landwirtschaftlichen Zweckbauten findet (§ 1 ÖBV).

Zur Einfügung in die dörfliche Umgebung werden auch Regelungen zu Dachform, Dachneigung und Dachfarbe getroffen. Bei den ortsüblichen Satteldächern muss die Neigung mindestens 30 Grad und höchstens 60 Grad betragen, bei gewerblichen Bauten mindestens 12 Grad und höchstens 48 Grad. Bei gewerblichen Bauten sind auch ungleiche Dachneigungen und Pultdächer möglich. Die Dachziegel oder Dachpfannen dürfen nur in roten bis rotbraunen Farbtönen gewählt werden, bei gewerblichen Bauten auch die anderen genannten Materialien in den gleichen Farbtönen. Untergeordnete, nicht das Bild prägende Gebäude unter 40 qm Grundfläche dürfen auch mit Flachdächern ausgeführt werden. Wintergärten sind mit Glas als oberem Raumabschluss zulässig, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind innerhalb und auf den Dachflächen zulässig (ÖBV § 2).

Werbeanlagen werden geregelt, um die homogene dörflich zurückhaltende Gestaltung nicht durch grelle Auffälligkeiten zu beeinträchtigen. Deshalb wird der Ort der zulässigen Werbung am Gebäude genauer festgelegt, um eine Einheitlichkeit zu erzeugen. Auch die Zahl der Werbeanlagen und deren Größe wird deshalb beschränkt. Dabei wird wechselndes oder sich bewegendes Licht ausgeschlossen. Die Verwendung von Spannbändern, Attrappen, Fahnen und Plakaten wird aus den gleichen Gründen auf Sonderveranstaltungen beschränkt. Grelle Farben werden für die Werbeanlagen ebenfalls ausgeschlossen. Auch Hinweisschilder zum Gewerbegebiet und deren Betrieben werden in der Größe und der Anzahl eingeschränkt (ÖBV § 3).

Die gestalterischen Regulierungen werden in Anlehnung an erfolgreiche Regulierungen anderer Gewerbegebiete in Neustädter Stadtteilen (Otternhagen, Mardorf) unter Berücksichtigung der Wulfelader Besonderheiten getroffen.

4. Verkehrliche Erschließung

Über die Wulfelader Straße, Landesstraße 191, erfolgt der Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz. Die neu entstehenden gewerblichen Baugrundstücke werden durch den Raiffeisenweg erschlossen. Hierbei handelt es sich um eine durch Ratsbeschluss dem öffentlichen Verkehr gewidmete Gemeindestraße, die innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt von Wulfelade in die Landesstraße einmündet. Laut Stellungnahme des Straßenbauamtes Hannover vom 14.10.2002 sind bauliche Maßnahmen an der Wulfelader Straße nicht erforderlich.

Die Herstellung einer öffentlichen Wendeanlage am Raiffeisenweg ist nicht zwingend notwendig, da nur eine geringe Anzahl an gewerblichen Bauplätzen neu entsteht. Den privaten Nutzern kann es zugemutet werden, ihre Fläche so zu organisieren, dass bei Bedarf ein Wenden auf dem eigenen Grundstück möglich ist. Im Bereich der Tankstelle ist die Wendemöglichkeit für tankende Fahrzeuge und Anlieferfahrzeuge mit ca. 12,5 m befestigter Fläche zu knapp bemessen, wie sich auch an dem zerfahrenen Seitenraum zeigt. Deshalb wird hier die Verkehrsfläche in den Bereich der gewerblichen Fläche um 3 Meter so erweitert, dass damit eine Wendemöglichkeit mit 18 m Durchmesser entsteht. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, privatrechtlich gemeinschaftliche Regelungen zu treffen.

Durch die Realisierung dieses Bebauungsplanes wird der Ausbau des Raiffeisenweges erforderlich werden. Hierbei handelt es sich um eine erstmalige Herstellung, die nach der städtischen Erschließungsbeitragssatzung abgerechnet (90:10) werden wird.

5. Technische Ver- und Entsorgung

Schmutzwasser

Die Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an das Kanalnetz in der Straße „Raiffeisenweg“. Die drei Anschlüsse werden vom Abwasserbehandlungsbetrieb verlegt. Die Abrechnung erfolgt nach Satzung.

Niederschlagswasser

Das anfallende Oberflächenwasser kann laut Stellungnahme vom Abwasserbehandlungsbetrieb Neustadt (ABN) auf den Grundstücken versickert werden. Das Grundwasser liegt bei ca. 2,00 m. Die Versickerung ist vermutlich nur über Versickerungsmulden möglich.

Der Nachweis der schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Gemäß § 10 NWG ist die Versickerung von Oberflächenwasser aus Gewerbebetrieben erlaubnispflichtig. Eine entsprechende Textliche Festsetzung ist im Bebauungsplan erfolgt.

Löschwasser

Die Löschwasserbereitstellung beträgt 96 m³/h. Die Löschwassermenge kann entsprechend DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt W 405, aus 3 U-Hydranten entnommen werden, die sich in einem Umkreis von 300 m vom Bauobjekt befinden.

6. Natur- und Landschaftsschutz, Umweltverträglichkeitsprüfung

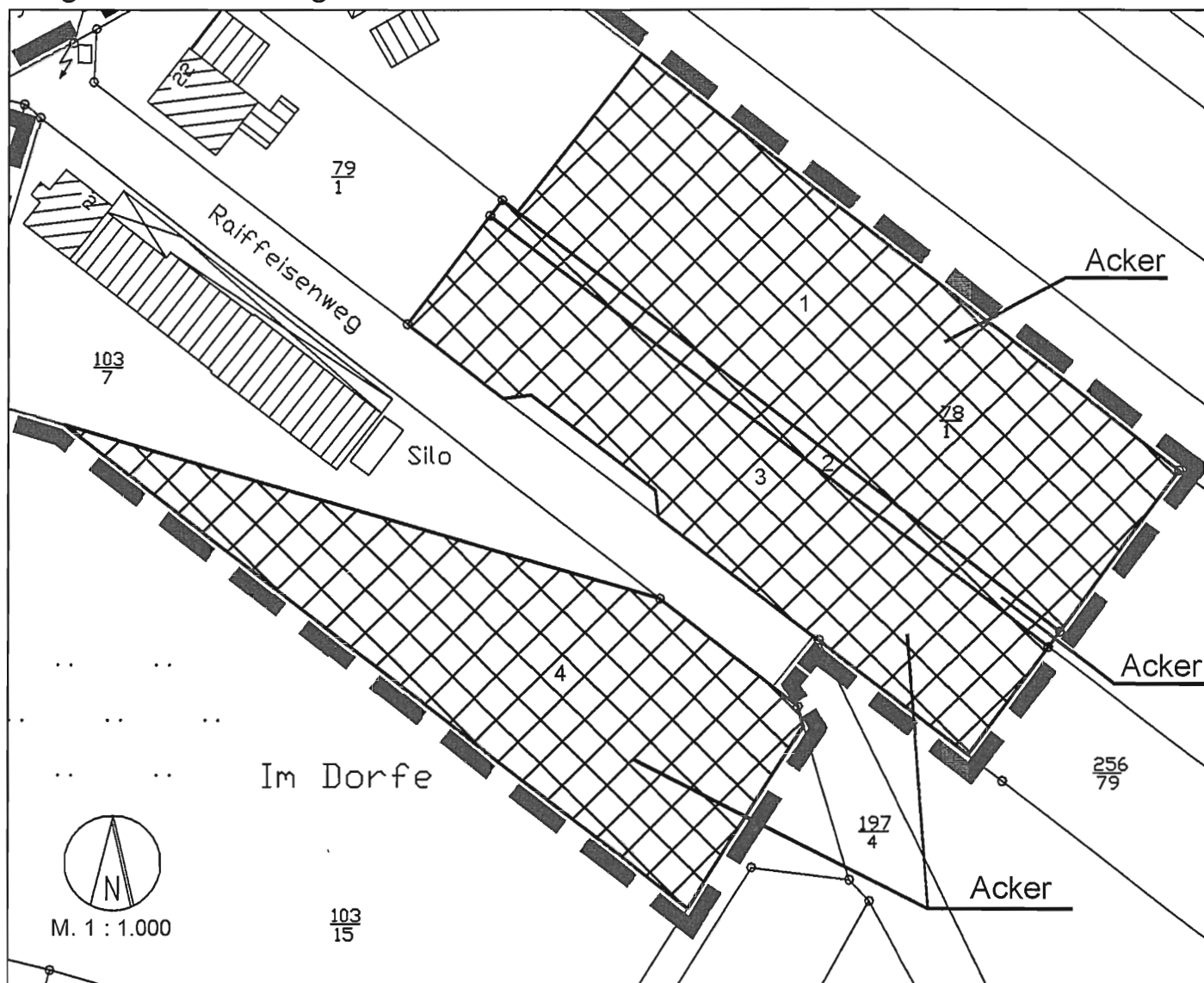
Durch diese Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Die Planung stellt zwar keinen Eingriff im Sinne eines Realaktes dar, aber sie bereitet Eingriffe vor, indem planungsrechtliche Grundlagen geschaffen werden. So muss hier über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Abwägung mit den allgemeinen Planungsgrundsätzen entschieden werden.

Für diese Planung wird 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 werden die Biotoptypen des Untersuchungsraumes ermittelt. Allen Biotoptypen sind in der Biotoptypenwertliste ein fester Grundwert zugeordnet. In diesen Wert sind insbesondere die Faktoren Seltenheit und Wiederherstellbarkeit eingeflossen. Sollte der kartierte Biotop eine atypische Situation aufweisen, wird der Wert durch den Korrekturfaktor richtig gestellt. 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.

Die bereits bebauten Grundstücke, Grundstücke mit gültigen Bauvoranfragen sowie die hergestellte Straßenfläche wurden nicht in die Bilanzierung aufgenommen.

Ein Teil der Kompensation für den Belang Landschaftsbild erfolgt im Plangebiet durch die Festsetzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Das verbleibende Defizit wird außerhalb des Plangebietes kompensiert und nachhaltig durch Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Unteren Naturschutzbehörde bei der Region Hannover gesichert.

**A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes**

Biotoptyp	Fläche m²	Grundwert	Einzelflächenwert
Acker 1	3.222	2	6.444
Acker 2	325	2	651
Acker 3	2.178	2	4.357
Acker 4	2.632	2	5.264
Gesamt	8.358		16.716

C. Gesamtbilanz

Gesamt Einzelflächenwert aus B	4.969
minus Gesamt Einzelflächenwert aus A	16.716
Es ergibt sich ein Defizit von:	-11.747

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

Biotoptyp	Fläche m²	Grundwert	Einzelflächenwert
MD (süd) Zuwachs 0,4+0,2 GRZ (60%)	1.579	0	0
Restgrün (40%)	1.053	2	2.106
GE 0,5+0,25 GRZ (75%)	4.294	0	0
Restgrün (25%)	1.431	2	2.863
Gesamt	8.358		4.969

Die Erweiterungsfläche des Bebauungsplanes besteht aus Acker. Schützenswerte Biotopstrukturen sind nicht vorhanden.

Die Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft ergibt für die Überplanung ein Defizit von 11.747 sogenannten Ökopunkten.

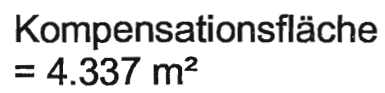
Dieses wird in Form einer ökologischen Waldsanierung auf einer städtischen Forstfläche in der Gemarkung Basse, Flur 1, Flurstück 149/1, kompensiert.

Es werden 3.614 m² Kiefernforst in ökologisch höherwertigen Mischwald umgebaut.

Die Kompensationsmaßnahme wird durch die textliche Festsetzung dem Gewerbegebiet, dem eingeschränkten Gewerbegebiet sowie dem Flurstück 103/15 im Dorfgebiet zugeordnet. Die prozentuale Verteilung erfolgte ausschließlich nach dem Maßstab der zulässigen Grundfläche, da die Bewertung des Ausgangszustandes der betroffenen Flächen als Acker identisch ist.

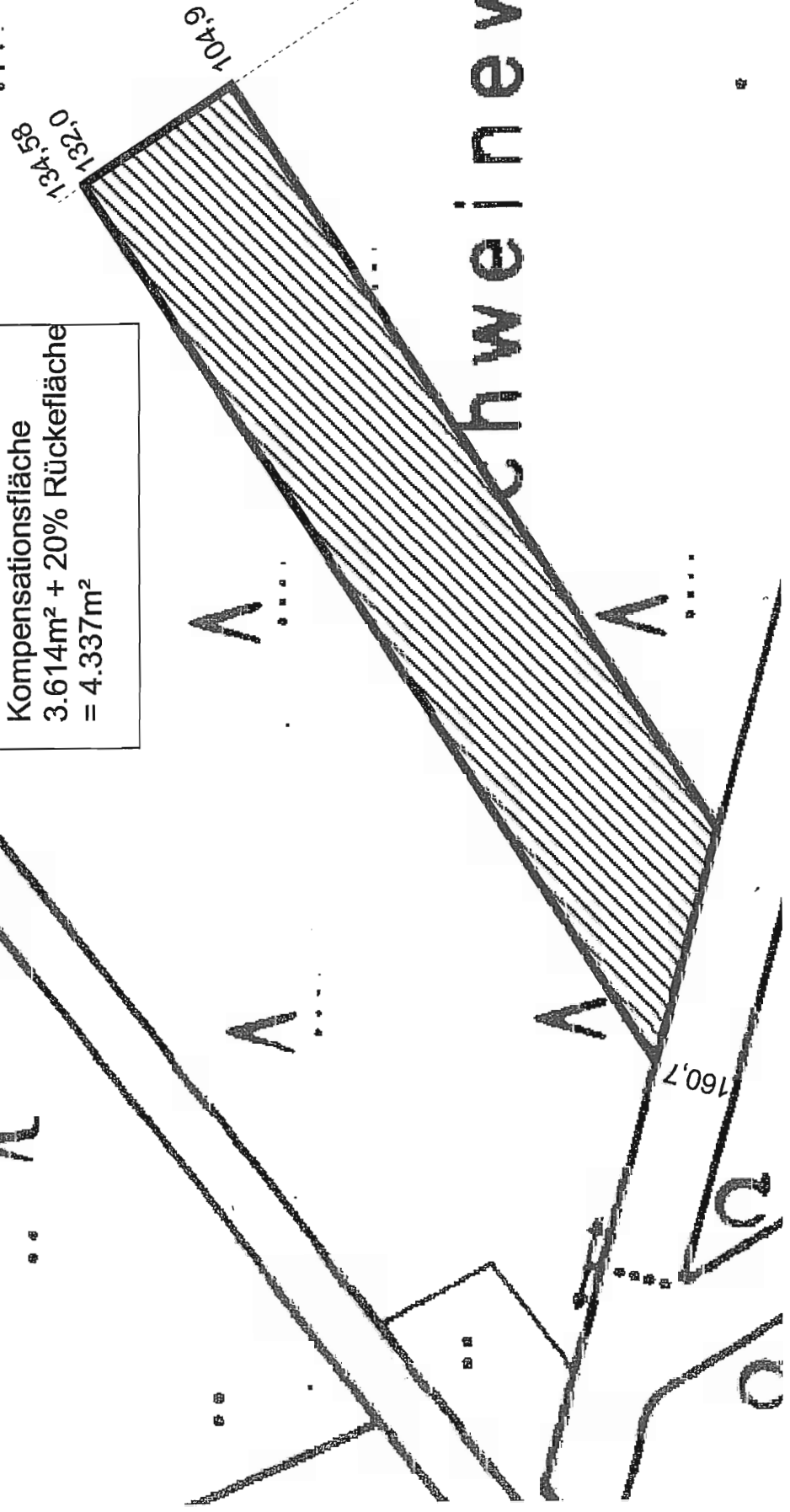
Die Kosten werden gemäß der städtischen Satzung nach §§ 135 a – c BauGB abgerechnet.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung für diese Planung ist gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vom 05.09.2001 nicht erforderlich.



Computerkartografie: 21.07.2004 B.Grote

Kompensationsfläche
3.614m² + 20% Rückefläche
= 4.337m²



Kompensationsfläche nach §8a-c BNatSchG

Ersatzmaßnahme für den Eingriff in die Natur und Landschaft für den Bebauungsplan Nr.431 "Gewerbegebiet Wulfelade" im Stadtteil Basse

Kompensationsfläche: Gemarkung Basse, Flur 1, Flurstück 149/1
Flächengröße 4.337 m²
Entwicklungsziel: ökologische Wardsanierung

M. 1 : 1.000

1

7. Spielflächennachweis

Gebietstyp	Fläche	GRZ	Geschosse	Geschossfläche	2 %
MI	3.178 m ²	0,4	x 1	= 1.271 m ²	25,42 m ²
+ 33 % für Nebenanlagen					8,39 m ²
erforderliche Brutto-Spielplatzfläche					≈ 34 m²

In etwa 150 m fußläufiger Entfernung befindet sich ein 410 m² großer, ausgebauter Kinderspielplatz. Dieser ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 430 „Am Denkmalsplatz“ als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt und steht somit auch langfristig zur Verfügung. Unmittelbar daneben befindet sich der etwa 1.550 m² große, ebenfalls festgesetzte Dorfgemeinschaftsplatz, der als Bolzplatz genutzt wird. Darüber hinaus ist hier ein Beachvolleyballfeld angelegt.

Von den 410 m² sind 45 m² Bruttospielflächenbedarf von der Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 430 in Anrechnung zu bringen, 528 m² Bruttospielflächenbedarf basiert auf der bestehen Bebauung im 400 m-Radius. Davon resultiert 175 m² Nettospielflächenbedarf aus einer Bebauung im unbeplanten Innenbereich, der einem Dorfgebiet zuzuordnen wäre und somit nicht unter die Anforderungen des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes fällt. Somit kann der für dieses Plangebiet erforderliche Spielflächennachweis von 34 m² in dem bestehenden Spielplatz und Dorfgemeinschaftsplatz erbracht werden.

Spielflächenbilanz

	Bruttospielfläche	Nettospielfläche
Kinderspielplatz	409 m ²	abzügl. 15 % 348 m ²
Dorfgemeinschaftsplatz	1.555 m ²	abzügl. 15 % 1.322 m ²
Kompensationsanpflanzung	649 m ²	abzügl. 100 % 0 m ²
vorhandene Spielfläche gesamt	2.613 m ²	1.706 m ²

Bebauung im Spielplatzbereich gem. § 2 Abs. 2 NSpPG	Nettospielflächenbedarf
Bebauungsplan Nr. 430	45 m ²
Bebauungsplan Nr. 431	25 m ²
§ 34-Bereich / W Darstellung im FNP	283 m ²
§ 34-Bereich / M Darstellung im FNP	175 m ²
gesamt	528 m ²

Zur Erreichbarkeit des Spielplatzes muss die Wulfelader Straße überquert werden. Hierbei handelt es sich um den innerörtlichen Verlauf der L 191.

Im Nachmittagsbereich (von 14:00 bis 18:00 Uhr) wurden hier an Werktagen durchschnittliche Kraftfahrzeugverkehrsstärken von ca. 150 Fahrzeugen je Stunde gezählt.

Bei diesen Verkehrsmengen werden Fußgängerüberwege weder empfohlen noch sind sie laut Richtlinien für die Anlage und Ausstattung von Fußgängerüberwegen (R-FGÜ 2001) möglich.

Darüber hinaus besteht ein gerader Streckenverlauf, so dass die Einsichtnahme günstig ist und der Verkehr gut beobachtet werden kann.

Es wird davon ausgegangen, dass die Erreichbarkeit des Spielplatzes gefahrlos gegeben ist, d. h. ohne besondere über das sozialadäquate Maß hinausgehende Gefahr erreicht werden kann.

Der überwiegende Einzugsbereich – bezogen auf die Wohnbebauung – des vorhandenen Kinderspielplatzes liegt nördlich der Wulfelader Straße.

Das Mischgebiet im Bebauungsplan Nr. 431 „Gewerbegebiet Wulfelade“ besteht aus lediglich 3 Bauplätzen, wobei zwei Gebäude bereits Bestand darstellen.

Der zu erwartenden geringen Anzahl an Kindern ist unter dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit die Überquerung der Landesstraße zuzumuten.

Den Anforderungen des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes wird entsprochen.

**Bebauungsplan Nr.430
"Am Denkmalsplatz"
(rechtswirksam)**

**Dorfgemein-
schaftsplatz**

**Dorfgemein-
schaftshaus**

Kinderspielplatz

**einseitiger Fußweg mit
Hochbord**

**Bebauungsplan Nr.431
"Gewerbegebiet Wulfelade"**

Lageplan Kinderspielplatz

Planung: Frau Kull

Planerstellung: Her. 01.04.2004



8. Flächenbilanz

Mischgebiet		3.178 m ²
Dorfgebiet		5.115 m ²
Gewerbegebiet	3.695 m ²	} 5.725 m ²
eingeschränktes Gewerbegebiet	2.030 m ²	
Straßenverkehrsfläche		1.537 m ²
Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes		15.555 m ²

9. Kostenschätzung

Bei der Stadt Neustadt a. Rbge. verbleiben die Verwaltungs- und Verfahrenskosten sowie der 10%-Anteil nach Erschließungsbeitragssatzung für den Ausbau des Raiffeisenweges. Der 10%-Anteil liegt voraussichtlich in der Größenordnung von 12.000 €.

Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen werden gemäß der städtischen Satzung abgerechnet.

10. Eigentumsverhältnisse und Grundstücksneuordnung

Die öffentliche Verkehrsfläche befindet sich bis auf die zusätzliche 3 Meter breite Wendehammerfläche im städtischen Eigentum.

Die bebauten Grundstücke im Mischgebiet sind in Privateigentum. Eine Neuordnung der Grundstücke ist nicht erforderlich.

Die Grundstückszuschnitte im Gewerbegebiet verlaufen so, dass derzeit eine zweckmäßige Bebauung und gewerbliche Nutzung nicht möglich ist. Da hiervon nur drei Eigentümer betroffen sind, die in Vorgesprächen grundsätzliche Zustimmung signalisiert haben, ist die Grenzregelung das geeignete Instrument zur Grundstücksneuordnung, um geeignete Baugrundstücke zu erhalten. Die Umlegungsstelle beim Katasteramt Hannover wird dieses Verfahren begleiten.

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am **07.10.2004** als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 431 „Gewerbegebiet Wulfelade“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Wulfelade, vom 27.07.2004 bis einschließlich 27.08.2004 öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den 19.10.2004



STADT NEUSTADT A. RBGE.

Uwe Sternbeck

Uwe Sternbeck
Bürgermeister