

B e g r ü n d u n g

**zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 602 - Tegtberg -
der Stadt Neustadt a. Rbge. - Stadtteil Mandelsloh -
früher Nr. 2 Mandelsloh**

I. Vorbemerkung und Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 602 - I. Bauabschnitt - wurde von der ehemaligen Gemeinde Mandelsloh aufgestellt und wurde mit Verfügung vom 16. Oktober 1967 durch den Regierungspräsidenten in Hannover genehmigt.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hatte beschlossen, das von der früheren Gemeinde Mandelsloh eingeleitete Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 602 weiterzuführen. Die Träger öffentlicher Belange wurden im Januar 1976 gem. § 2 (5) BBauG benachrichtigt und um Stellungnahme gebeten. Gleichzeitig war für den II. Bauabschnitt das Anhörungsverfahren eingeleitet worden.

Aufgrund der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, der Änderungsabsicht für den Bereich I. Bauabschnitt und der bereits erteilten Baugenehmigungen im Bereich des früheren II. Bauabschnittes wurde die Neuaufstellung des gesamten Bebauungsplanes vorgenommen. Die Erfordernis der Bebauungsplanaufstellung gem. § 1 (3) BBauG ergibt sich aus dem Baulandbedarf und den mangelnden Möglichkeiten, diesen im Rahmen der Eigenentwicklung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage gemäß § 34 BBauG zu decken.

Der Stadtteil Mandelsloh hatte per 1.1.1979 1.013 Einwohner. Im Jahre 1975 waren es noch 983 Einwohner. Dieser Einwohnerzuwachs entspricht auch der nebenzentralen Funktion, die Mandelsloh nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm 1975 zugewiesen worden ist.

Strukturell wird Mandelsloh von ländlichem Wohnen und vorwiegend kleinbetrieblicher Landwirtschaft geprägt.

II. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. ist mit Verfügung vom 9.10.1980 von der Bezirksregierung Hannover genehmigt worden. Dieser sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbaufläche vor. Im Bebauungsplan wurde daraus Allgemeines Wohngebiet entwickelt. Dieses Wohngebiet soll später nach Westen weiter entwickelt werden.

III. Grenzen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird begrenzt

- Im Westen a) durch die Westgrenze der Flurstücke 158/4 bis 158/15 bis zur Nordgrenze der Parzelle 247/2, die Westgrenze des Flurstückes 247/2 und deren Verlängerung um ca. 15 m nach Süden, dann im Winkel nach Westen abbiegend auf einer Länge von ca. 11 m und dann etwa rechtwinkelig, abbiegend bis zur Nordgrenze der Parzelle 260/1 (nördl. Grenze der Straße Überm See),
- b) durch die Westgrenze der Flurstücke 86/3 bis 86/5 in Verlängerung bis zur Südgrenze der Straßenparzelle Mühlenweg.
- Im Süden durch die Straßenparzelle Überm See, Flurstück 260/1.
- Im Osten durch die Verbindungslinie zwischen der jeweiligen Ostgrenze des Flurstücks 151/26 und des Flurstücks 86/7.
- Im Norden a) durch die Nordgrenze der Flurstücke 86/7 und 86/3
- b) durch die Südgrenze der Wegeparzelle Mühlenweg.

IV. Planerische Ausweisung

a) Art der Nutzung

Der gesamte Planbereich ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Damit kann die bereits entlang der Straßen Überm See im Süden, Rosseeweg im Osten, Tegtberg bzw. Mühlenweg im Norden und der Mandelsloher Straße im Westen umbaute Freifläche im Nordostbereich des Stadtteils Mandelsloh entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt a. Rbge. zur Hälfte einer Bebauung zugeführt werden.

Nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt a. Rbge. sind westlich des Bebauungsplangebietes und südlich der Straße Überm See Mischbauflächen ausgewiesen, die insbesondere südlich des Plangebietes dazu dienen, vorhandene landwirtschaftliche Betriebe zu sichern.

Nach den Ergebnissen des landwirtschaftlichen Fachgutachtens zum Flächennutzungsplan befindet sich die Konzentration der landwirtschaftlichen Betriebe auf der Südseite der Straße Überm See. Demgegenüber ist eine Entwicklung weiterer,

dem Eigenbedarf dienender Wohnbauflächen, auf der Nordseite dieser Straße vorgesehen, wie sie nunmehr durch den Bebauungsplan Nr. 602 entwickelt werden.

Insoweit erfolgte die Ausweisung eines Wohngebietes in Kenntnis der Problematik, die ein Aneinandergrenzen von Dorfgebiet und Wohngebiet mit sich bringt.

Während jedoch zwischen den neu ausgewiesenen Wohnbauflächen im vorliegenden Bebauungsplan und den südlichen Dorfgebieten die Straße Überm See und auf deren Nordseite eine vorhandene Wohnbebauung entlang dieser Straße besteht, grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 602 in seiner Südwestecke an einen bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb, von dem aus in den der öffentlichen Auslegung gemäß § 2 a (6) BBauG vorausgehenden Beteiligungsverfahren Bedenken gegen das geplante Wohngebiet angemeldet wurden.

Diese Bedenken wurden auf der Grundlage der Zielsetzungen und Darstellungen des Flächennutzungsplanes, die eine Bestandserhaltung und Konzentration der landwirtschaftlichen Betriebseinheiten nach den Ergebnissen des landwirtschaftlichen Fachgutachtens auf der Südseite der Straße Überm See beinhalten, abgewogen und abgewiesen.

Darüber hinaus bestehen bereits jetzt in unmittelbarer Nachbarschaft des obengenannten landwirtschaftlichen Betriebes reine Wohngebäude, die von sich aus bereits einschränkende immissionsrechtliche Wirkung auf evtl. Betriebserweiterungen oder -änderungen mit sich bringen.

Es ist davon auszugehen, daß durch die zusätzlich ermöglichte Wohnbebauung im Plangebiet keine weiteren Einschränkungen als derzeit bestehende für den landwirtschaftlichen Betrieb an der Südwestecke des Plangebietes zu erwarten sind.

Hierneben vollzieht der Bebauungsplan Nr. 602 die im wirksamen Flächennutzungsplan dargelegte Absicht, die im Rahmen der Eigenentwicklung und nebenzentralen Funktion Mandelslohs auszuweisenden Wohnbauflächen dort zu verwirklichen, wo eine städtebaulich verträgliche Arrondierung vorhandener Wohnbaugebiete ohne Störung der gewachsenen dörflichen Struktur entlang der Mandelsloher Straße und der Straße Überm See, aber dennoch in Wahrung der Einheit des Ortsbildes, möglich ist.

b) Maß der Nutzung

Für die westliche Bebauung und die Bebauung um den Kinderspielplatz ist die eingeschossige Bauweise bei einer Grundflächenzahl 0,3 und Geschoßflächenzahl 0,3 vorgesehen. Entlang des Mühlenweges im Norden, beiderseits entlang des Rosseeweges im Osten und entlang der Straße Überm See im Süden ist eine zweigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl von 0,5 möglich. Diese Ausweisung wurde gewählt, um eine städtebau-

bauliche Staffelung zu erreichen und um die Bebauung um den Kinderspielplatz niedrig zu halten. Ferner wird damit der vorhandenen Bebauung im Maß der Nutzung entsprochen.

Maßgebende Kriterien für die Festsetzung waren:

- Die vorhandene Rechtslage nach dem gültigen Bebauungsplan Nr. 2 der ehemaligen Gemeinde Mandelsloh nicht zu verändern,
- die städtebauliche Staffelung des Plangebietes,
- die städtebauliche Einfügung in die vorhandene Dorfstruktur,
- die reale Nutzung der bereits bebauten Teile des Plangebietes.

Aufgrund dieser Planungsziele wurde der Anregung, die im Plan festgesetzte Baugrenze von 8,00 m vom Rosseeweg - südlicher Abschnitt des Rosseeweges - auf 5,00 m, wie im nördlichen Abschnitt, zu reduzieren, nicht entsprochen. Hier handelt es sich nur um ein Gebäude, welches die im Vorgängerplan festgesetzte Baulinie mit Nebengebäuden überschreitet, während alle anderen Gebäude innerhalb der im Vorgängerplan Nr. 2 der ehemaligen Gemeinde Mandelsloh wie auch im Bebauungsplan Nr. 602 festgesetzten Bauflächen errichtet sind.

c) Sonstige Festsetzungen

Hier muß darauf hingewiesen werden, daß der Anregung des Großraumverbandes Hannover, entlang der östlichen Planzeitsgrenze Flächen für das Anpflanzen von Bäumen vorzusehen, nicht entsprochen wurde, da diese Grenze durch die bestehenden Hausgärten entlang des Rosseeweges gebildet wird und insoweit von einer Abpflanzung des Baugesbietes gegenüber der offenen Landschaft auszugehen ist bzw. ausgegangen werden kann.

d) Erschließungskonzept

Der Rosseeweg und die Straße Am Tegtberg einschl. des ausgewiesenen öffentlichen Parkplatzes sind bereits gebaut worden. Für die südlich der Straße "Am Tegtberg" liegenden Flächen ist entgegen früher aufgestellten Entwürfen ein neues Konzept entwickelt worden. Befahrbare Wohnstraßen in einer Breite von insgesamt 7,00 m münden in einen Wendehammer ein. Diesem Konzept liegt die Absicht zugrunde, streunenden Verkehr aus den Wohngebieten zu drängen.

Der Querschnitt der Wohnstraßen von 7,00 m setzt sich aus der Fahrbahn von 4,75 m und 2,25 m Fußweg zusammen, deren

Trennung optisch durch materialmäßige Markierung erfolgen soll. An diesen Wohnstraßen liegen maximal 8 Wohneinheiten. Bei einer empirisch ermittelten 50 %igen Begegnungshäufigkeit ist diese als geringfügig anzusehen. Der Gesamtquerschnitt lehnt sich an die RAST-E an. Mit dem gewählten Querschnitt wird der vielfältigen Funktion der Wohnstraße (Begegnung LKW-PKW, Fußgänger, Aufenthalt, spielende Kinder etc.) Rechnung getragen. Ferner wird dadurch eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit erreicht.

Unter Berücksichtigung der möglichen Längsaufstellung in der Straße Am Tegberg stehen 66 öffentliche Stellplätze einer maximal anzunehmenden Anzahl von 97 Wohneinheiten gegenüber. Dieses sehr günstige Verhältnis ist darauf zurückzuführen, daß der Parkplatz und die Straße Am Tegberg mit nachstehendem Querschnitt bereits ausgebaut sind:

Fußweg, 1,60 m; Straße 6,00 m; unbefestigter Seitenstreifen 2,30 m.

Die Straße Rosseeweg hat folgenden Querschnitt
Grünstreifen 1,90 m; Gehweg 1,80 m; Fahrbahn 5,50 m; Grünstreifen 2,60 m.

e) Spielplätze

Nach dem Niedersächsischen Kinderspielplatzgesetz vom 6.2.1973 sind die Gemeinden zur Errichtung von Spielplätzen für Kinder von 6 - 12 Jahren in Wohngebieten verpflichtet.

Nachweis:

Zulässige Geschoßfläche rd. 42.000 m²

2 % = 840 m²

ausgebaut werden 1.250 m² Spielfläche

Für den Spielplatz wird noch ein gesonderter Entwurf aufgestellt.

V. Sicherung der Erschließung

- a) Die Straßen "Rosseeweg" und "Am Tegtberg" sind bereits ausgebaut bzw. teilausgebaut.

Die anderen Erschließungsanlagen sollen im Rahmen der Verwirklichung stufenweise errichtet werden. Der Beginn der Arbeiten zur Kanalisation soll voraussichtlich im Frühsommer 1981 beginnen und voraussichtlich im Herbst 1981 abgeschlossen werden.

b) Ver- und Entsorgung

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 602 wird an die zentrale Wasserversorgung des Wasserbeschaffungsverbandes Garbsen angeschlossen. Die Ableitung der Abwässer erfolgt über das Kanalnetz zur Kläranlage Schwarmstedt. Die Bauarbeiten für den Anschluß an die Kläranlage in Schwarmstedt sind abgeschlossen.

Die Stromversorgung wird durch die HASTRA Neustadt a. Rbge. gewährleistet.

VI. Hochwasserschutz

Nach den Angaben des Wasserwirtschaftsamtes Hannover ist das Plangebiet teilweise hochwassergefährdet. Das bisher höchste beobachtete Hochwasser hatte sich auf die Ordinate 31,40 NN eingestellt. Die Straße Überm See liegt entlang des Plangebietes zwischen NN 31,70 und NN 32,00. Teile des Plangebietes liegen auf der Höhenordinate 31,00 NN. Die Planstraßen innerhalb des Plangebietes werden unter Berücksichtigung der Anschlußhöhenlage der vorhandenen Regenwasserkanalisation auf NN-Höhen zwischen 31,27 und 31,68 gebracht. Im Baugenehmigungsverfahren ist darauf hinzuweisen, daß die Marke 31,40 (HHW 1946) zu berücksichtigen ist.

VII. Kosten und Finanzierung

Unter Berücksichtigung der teilweise vorhandenen Erschließungsanlagen und der bereits im städtischen Besitz befindlichen Flächen entstehen der Stadt nach Abzug der bereits getätigten Investitionen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes voraussichtlich folgende Gesamtkosten in Höhe von DM 800.500,--.

Die Finanzierung erfolgt bei

1. Schmutzwasserkanalisation durch Kanalbaubeiträge zu 100 %.
2. Regenwasserkanalisation zu 50 % durch Kanalbaubeiträge nach Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit der Entwässerungsabgabensatzung. 50 % der Regenwasserkanalisation fließen in die Erschließungskosten ein und werden gemäß § 129 BBauG zu 90 % durch Beiträge gedeckt.
3. Straßenbeleuchtung, Erschließungswege, Kinderspielplatz werden gemäß § 129 BBauG zu 90 % durch Beiträge gedeckt.
4. Grunderwerbskosten entstehen der Stadt Neustadt a. Rbge. voraussichtlich nicht, da die öffentlichen Flächen der Stadt im Umlegungsverfahren kostenlos zugeteilt werden.
Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hatte in seiner Sitzung am 05.04.1979 ein Umlegungsverfahren für die noch nicht bebauten Flächen gemäß § 46 BBauG angeordnet.

Im einzelnen ergeben sich folgende Kosten nach Beiträgen und allgemeinen Deckungsmitteln gegliedert.

	<u>Beiträge</u>	<u>Stadtanteil</u>
1. Kosten für die Planunterlagen		500,-- DM
2. Kosten für die Erschließung		
2.1.1 Erschließungswege 6.000 m ² à 70,-- DM	378.000,-- DM	42.000,-- DM
2.1.2 Straßenbeleuchtung ca. 25 Stck. à 1.200,-- DM	27.000,-- DM	3.000,-- DM
2.1.3 450 lfdm. Kanalisation Schmutzwasser à 300,-- DM	135.000,-- DM	-,-- DM
450 lfdm. Kanalisation Regenwasser à 200,-- DM	85.000,-- DM	4.500,-- DM
2.1.4 1.250 m ² Kinderspielplatz à 100,-- DM	112.500,-- DM	12.500,-- DM
	<u>738.000,-- DM</u>	<u>62.500,-- DM</u>
	=====	

Summe aus Beiträgen und
allgemeinen Deckungsmitteln

800.500,-- DM
=====

Aufgestellt:

Neustadt a. Rbge., 05.05.1981

- Stadtplanungsamt -

Im Auftrage:

Preimes

Vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 602 "Tegtberg"
der Stadt Neustadt a. Rbge. - Stadtteil Mandelsloh - ist vom
Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. als Begründung gemäß § 9 Abs. 8
BBauG in seiner Sitzung am 2.7.1981 beschlossen worden.

Neustadt a. Rbge., 22. April 1982

STADT NEUSTADT A. RBGE.

[Signature]
Bürgermeister



[Signature]
Stadtdirektor