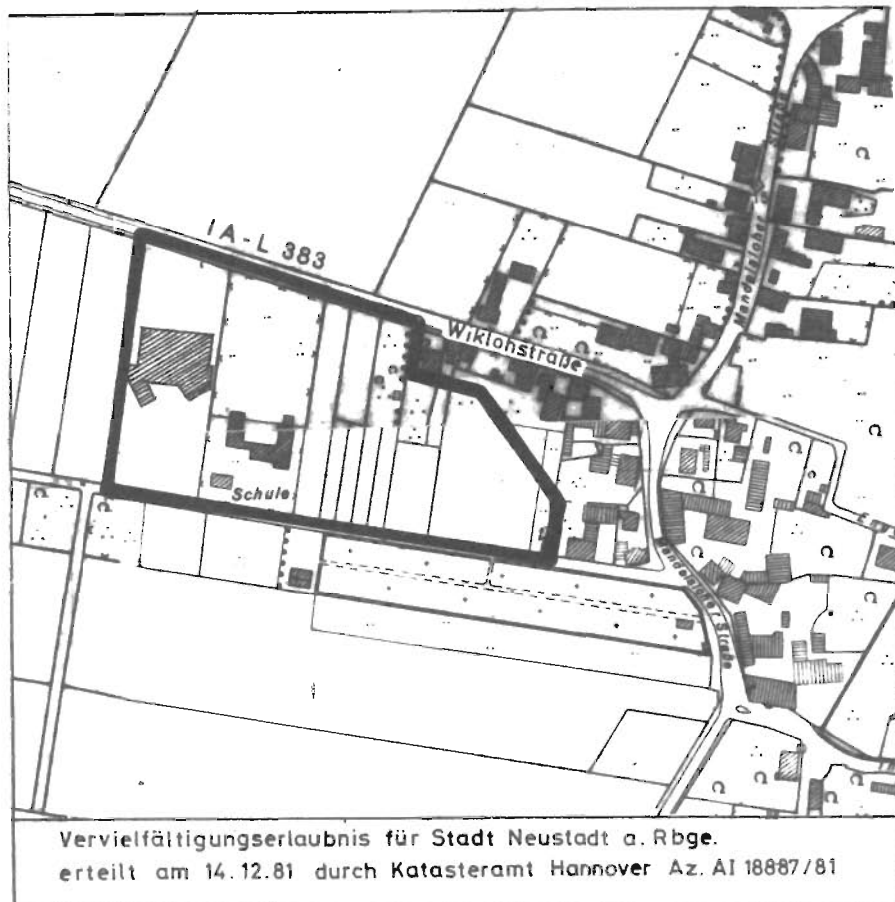


# Urschrift

## B E G R Ü N D U N G

für den Bebauungsplan Nr. 603 "Wiklohstraße"  
der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mandelsloh

Verfahrensstand: Satzungsbeschluß gemäß § 10 Bundesbaugesetz



### 1. Anlaß der Planaufstellung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Hannover RROP 81 und 86 ist für die Stadtteile Mandelsloh und Helstorf keine besondere zentralörtliche Funktionszuweisung vorgesehen. Die Stadt Neustadt jedoch betrachtet die beiden Orte gemeinsam als Nebenzentrum grundzentraler Funktion. Die Infrastruktureinrichtungen der unteren Versorgungsstufe werden in Mandelsloh weitgehend abgedeckt. Als Einzugsbereich kann der gesamte Nordbereich der Stadt Neustadt a. Rbge. angesehen werden. Die Siedlungsstruktur von Mandelsloh stellt sich als eine Mischung aus Straßen- und Haufendorf mit einem großen Neubaugebiet im nördlichen Ortsbereich dar. Die Einrichtungen des Dienstleistungsangebotes liegen über einen größeren Bereich entlang der Landesstraße 191 verstreut, in diesem Bereich liegen außerdem zahlreiche landwirtschaftliche Betriebe.

Im westlichen Randbereich von Mandelsloh südlich der "Wiklohstraße" liegen Infrastruktureinrichtungen für den Gemeinbedarf, wie Grundschule und Kindergarten. Diese öffentlichen Einrichtungen sind durch den Neubau einer Sporthalle mit Schießsportanlage erweitert worden und an das Ortszentrum zur Zeit nur durch eine lockere einzeilige Bebauung entlang der "Wiklohstraße" ungenügend mit dem Ortszentrum verbunden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll erreicht werden, daß die Flächen für den Gemeinbedarf bauleitplanerisch sichergestellt werden und durch die Ausweisung zusätzlicher Wohnnutzung die Anbindung der öffentlichen Infrastruktureinrichtungen an das Ortszentrum gestärkt wird sowie daß durch die Ausweisung von Wohnbebauung die im Bereich Mandelsloh bestehende Nachfrage nach Bauland gedeckt wird.

## 2. Planungskonzeption

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Ortsbereich von Mandelsloh. Es wird im Norden und Osten begrenzt von der einzeiligen Bebauung südlich der "Wiklohstraße" und westlich der "Mandelsloher Straße" (L 191), im Süden von der "Friedhofsstraße" und im Westen von der Fläche für Gemeinbedarf, die an den Außenbereich angrenzt.

Die westliche als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesene Teilfläche soll die öffentlichen Nutzungen für Grundschule, Kindergarten, Sportanlage, Spielplatz und Festplatz beinhalten; die östliche Teilfläche soll der Wohnnutzung dienen, in lockerer, der ländlichen Siedlungsstruktur entsprechender Bebauung.

Die Gemeinbedarfsfläche wird von Norden über die Wiklohstraße und von Süden über die Friedhofsstraße erschlossen. Der der Wohnnutzung vorbehaltene Bereich wird von der südlich angrenzenden Friedhofsstraße durch eine geplante Stichstraße im inneren Bereich erschlossen. Zur Abschirmung der öffentlichen Flächen sowohl zur angrenzenden Wohnnutzung als auch zur angrenzenden freien Landschaft wird ein Pflanzstreifen zur Anpflanzung von standortheimischen Bäumen und Sträuchern ausgewiesen.

## 3. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan liegt in der Flur 4 der Gemarkung Mandelsloh und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden , von der Nordgrenze des Flurstückes 210/3 (Schulgrundstück) und von der Südgrenze der "Wiklohstraße" (Flurstück 300/5),

im Osten von den Ostgrenzen bzw. Nordostgrenzen der Flurstücke 208/2, 208/3, 206/5, 206/7 und 201/4,

im Süden von der Nordgrenze der "Friedhofsstraße" (Flurstück 302/4) und von der Südgrenze des Flurstückes 210/3 (Schulgrundstück),

im Westen von der Westgrenze des Flurstückes 210/3.

#### 4. Topographie

Das Gelände im Planbereich ist eben.

#### 5. Bodenordnende Maßnahmen

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat mit Beschluß vom 25.9.1980 die Umlegung für den Planbereich angeordnet. Die Durchführung dieser Maßnahme obliegt dem von der Stadt Neustadt a. Rbge. gebildeten Umlegungsausschuß.

Durch die Umlegung sollen die Grundstücke in der Weise neu geordnet werden, daß diese nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung entsprechend den Festsetzungen des Planentwurfes geeignet sind.

#### 6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. wurde am 9.10.1980 von der Bezirksregierung Hannover genehmigt und ist durch Veröffentlichung am 20.12.1980 in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung - Leinezeitung - wirksam geworden. Die Genehmigung wurde außerdem am 22.1.1981 im Amtsblatt für den Landkreis Hannover bekanntgemacht.

Der Flächennutzungsplan in der Fassung von 1980/81 stellt einen Teil des im Bebauungsplan-Entwurf der Wohnnutzung zugeführten Bereiches als gemischte Baufläche und einen Teil als öffentliche Grünfläche sowie den westlichen Teilbereich der Fläche für Gemeinbedarf als Fläche für die Landwirtschaft dar. Aus diesen Darstellungen des Flächennutzungsplanes konnte der Bebauungsplan nicht entwickelt werden. Eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vorgenommen. Diese ist seit dem 19.6.1986 wirksam. Ihr Inhalt ist analog dem des Bebauungsplanes Fläche für Gemeinbedarf und Wohnbaufläche.

## 7. Entwicklungsplanung

Für den Bereich des Stadtteiles Mandelsloh der Stadt Neustadt a. Rbge. liegt keine ausdrücklich beschlossene Entwicklungsplanung gemäß § 1 Abs. 5 BBauG vor.

## 8. Planentwurf

### a) Art der Nutzung

Der Bebauungsplanentwurf soll sowohl die im westlichen Teil des Plangebietes bereits vorhandenen und geplanten öffentlichen Infrastruktureinrichtungen als auch die im östlichen Planbereich im Rahmen der Eigenentwicklung vorgesehenen Wohnnutzungen sicherstellen. Der der Allgemeinheit vorbehaltene Teilbereich ist als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt mit den Nutzungsarten Schule, Kindergarten, Sportanlage, Spielplatz und Festplatz. Zur Abschirmung gegenüber der angrenzenden Wohnnutzung und zur freien Landschaft ist ein Pflanzstreifen zum Anpflanzen von standortheimischen Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Der übrige Planbereich ist als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, um zu gewährleisten, daß störende gewerbliche Nutzungen zum Schutz der beplanten Wohnbebauung ausgeschlossen werden. Die an den Planbereich unmittelbar angrenzende Bebauung besteht überwiegend aus Wohnnutzung und einzelnen Dienstleistungsbetrieben, die die Wohnruhe zur Zeit nicht stören. Dabei handelt es sich um ein kleines Einzelhandelskaufhaus, einen Frisiersalon, einen Fleischereibetrieb, einen weiteren Einzelhandel, die Poststelle und einen Dachdecker (mit Baumarkt). Diese Betriebe sind ggf. mit Ausnahme des Baumarktes in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Insofern dürfte es zu keinen Störungen kommen. Der Baumarkt im gegenwärtigen und vorhandenen Umfang ist in einem Mischgebiet zulässig, in dem auch Wohnen allgemein zulässig ist; ein Nebeneinander derartiger Nutzungen ist allgemein üblich und vertretbar. Da die Betriebs- und Lagerflächen des Baumarktes sich darüber hinaus nach Osten orientieren, dürfte eine Beeinträchtigung kaum gegeben sein.

Landwirtschaftliche Hauptnutzungen grenzen nicht an den Planbereich an. Die nächstgelegenen landwirtschaftlichen Hofstellen befinden sich östlich des Planbereiches, östlich der Mandelsloher Straße (L 191). Die landwirtschaftlichen Betriebe sind durch die sie umgebenden Wohnnutzungen in ihren Entwicklungsmöglichkeiten bereits eingeschränkt, so daß die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Planentwurf zu keinen zusätzlichen Einschränkungen führt, da der Abstand der geplanten Wohnbebauung zu den landwirtschaftlichen Hofstellen mehr als doppelt so groß ist wie der Abstand der bestehenden Wohnnutzungen zu den landwirtschaftlichen Gebäuden in dem Dorfgebiet.

Die Entfernung und die betriebliche Struktur der gesamten Umgebung rechtfertigt daher keine Festsetzung eines Dorfgebietes (MD) anstelle des Wohngebietes (WA). Eine derartige Festsetzung entspricht auch nicht dem Ziel, Wohnbauflächen zu schaffen; sie könnte auch nur vorgenommen werden, wenn beabsichtigt wäre, hier auch landwirtschaftliche oder ähnliche Betriebe unterzubringen.

b) Maß der baulichen Nutzung

In dem als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Bereich ist eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,4 festgesetzt. Aus der Sicht der städtebaulichen Ordnung entspricht das gewählte Maß der baulichen Nutzung dem Ziel, den Planbereich mit der im Stadtteil Mandelsloh üblichen Dichte zu entwickeln.

c) Geschoßzahl

Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes wird die Geschosigkeit entsprechend der bestehenden, umliegenden Wohnbebauung als eingeschossig festgesetzt.

d) Bauweise

Als Bauweise wird, entsprechend der umliegenden bestehenden Bebauung und der dörflichen Struktur, die offene Bauweise ausgewiesen. Um die für ein dörfliches Gebiet nicht geeignete städtische Wohnform der Reihenhausezeile auszuschließen, sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

e) Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausreichend groß ausgewiesen und so angeordnet, daß eine im Umlegungsverfahren vorzunehmende sinnvolle Grundstücksaufteilung ermöglicht wird und so den künftigen Bauherren durch die Festlegung der Baugrenzen ausreichende Möglichkeiten für die Standortwahl und Bauform der Gebäude eröffnet werden.

Der nördliche Bebauungsplanbereich liegt entlang der Landesstraße Nr. 383 "Wiklohstraße". Bei Beginn des Aufstellungsverfahrens war diese noch größtenteils sog. "freie Strecke"; dieses hätte nach § 24 (1) Nds. Straßengesetz eine Bauverbotszone und somit eine Rücknahme der dortigen Baugrenzen erfordert. Zwischenzeitlich wurde die OD-Grenze soweit nach Westen verlegt (Einfahrt zur Schule), daß die Bauverbotszone entfallen konnte.

f) Erschließung

Das Baugebiet wird durch eine im Norden und eine im Süden angrenzende vorhandene öffentliche Verkehrsfläche erschlossen. Zusätzlich erfolgt durch die Ausweisung einer geplanten Stichstraße mit Wendehammer und öffentlichen Parkplätzen eine innere Erschließung des geplanten Wohngebietes. Die neu anzulegende Stichstraße wird in 7,00 m Breite ausgebaut, sowohl mit Fahrbahn als auch mit einem Fußweg. Diese Stichstraße dient gleichzeitig als Leitungstrasse der für die Erschließung notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen.

Zur Zeit kann lediglich das Schmutzwasser aus dem Plangebiet durch Anschluß an das vorhandene Kanalnetz abgeführt werden. Für das anfallende Regenwasser besteht gegenwärtig keine Beseitigungsmöglichkeit. Der nächste Anschluß hierfür befindet sich in der Mandelsloher Straße, der dortige Kanal ist jedoch nur für die Entwässerung der Straßenfläche dimensioniert und nicht zur Aufnahme des Oberflächenwassers aus diesem Baugebiet.

Er soll zusammen mit dem Ausbau der Ortsdurchfahrt der L 383 (etwa 1990/91) neu dimensioniert werden; er entwässert dann die "Mandelsloher Straße", die Straße "In der Wiek" und "St.-Osdag-Straße" mit Einleitung in den Seegraben als Vorflut.

Zur Zeit ist lediglich die Regenwasserentsorgung für das Schulgrundstück durch einen eigenen Kanal mit Einmündung in den westlich gelegenen Hallerbruchgraben gewährleistet. Für die anderen Grundstücke ist eine dauerhafte Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken selbst nicht möglich.

Wenngleich die Realisierung des Baugebietes (Bebauung) dadurch verzögert wird, so soll dennoch das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes weiterverfolgt werden.

Die Absicht ist dabei, zumindest das Schulgrundstück vorerst planungsrechtlich abzusichern. Darüber hinaus soll der Bebauungsplan als Grundlage für ein bereits eingeleitetes Umlegungsverfahren dienen, nach dem zweckentsprechend und in vertretbarer Größe zurechtgeschnittene Grundstücke gebildet werden können. Ein derartiges Umlegungsverfahren beansprucht erfahrungsgemäß Zeit, daher wird das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan vor Herstellung der Erschließung vorgezogen.

Die Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasser-Rohrnetz soll den Werten des Arbeitsblattes W 405 (Wasserversorgungs-Rohrnetz/Löschwasser, Technische Regeln DVGW) entsprechen.

Die Versorgung dieses Gebietes mit Elektrizität ist gewährleistet; diese erfolgt über eine bereits vorhandene Trafostation, für die eine entsprechende Festsetzung zur Sicherung der Nutzung vorgenommen wird.

g) Öffentliche Spielplätze

Nachweis des Bedarfes an Spielfläche für das Plangebiet nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze:

GFZ für Allgemeines Wohngebiet	0,4
Netto-Wohnbaufläche für WA	13 288 qm
Geschoßfläche	5 315 qm
2 % der Netto-Wohnbaufläche (Geschoßfläche) als Spielfläche	106 qm
Brutto-Spielplatzfläche (Netto + 50 %)	160 qm

Diese Größe liegt weit unter der vom Niedersächsischen Spielplatzgesetz geforderten Mindestgröße von 300 qm, daher wird entsprechend den Ausweisungen im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan-Entwurf eine Spielfläche im erforderlichen Umfang im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf auf dem städtischen Grundstück vorgesehen, die den Nutzern der Schule und des Kindergartens dient und auch der Allgemeinheit zugänglich ist, so daß der durch das Allgemeine Wohngebiet erforderliche Bedarf an öffentlicher Spielfläche hierdurch gedeckt wird.

Die Anlage ist in der beabsichtigten Weise bereits hergestellt und wird entsprechend genutzt.

9. Städtebauliche Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes	36 535 qm	=	100 %
Allgemeines Wohngebiet	13 288 qm	=	36,5 %
Fläche für Gemeinbedarf	21 980 qm	=	60 %
Öffentliche Verkehrsfläche	1 267 qm	=	3,5 %
Zulässige Grundfläche			
Allgemeines Wohngebiet	3 986 qm		
Zulässige Geschoßfläche			
Allgemeines Wohngebiet	5 315 qm		

10. Kosten für die Gemeinde

Der Umfang und die Verteilung der Erschließungskosten richten sich nach der gemeindlichen Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen gemäß § 132 und 133 (3) BBauG. Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen Kosten gemäß § 127 und 128 BBauG, getrennt nach

- a) Grunderwerb
- b) Freilegung
- c) Ausbau.

Da für den Planbereich ein Umlegungsverfahren durchgeführt wird, entstehen allerdings der Stadt Neustadt a. Rbge. für den Grunderwerb und die Freilegung der öffentlichen Verkehrsflächen keine Kosten.

Art der Erschließungsanlage	Anzahl qm Stck. m	Kosten je qm Stck. m	Kosten insges. 100 %
1. Ausbau der Stichstraße mit Wendehammer und öffentlichen Stellplätzen	1 267 qm	125,--	160.000,-- DM
2. Verlegen RW-Kanal in der Stichstraße, 250,--, hiervon 50 % (als Entwässerung der Straßenfläche)	150 m	125,--	19.000,-- DM
3. Beleuchtung	5 Stck.	1.800,--	9.000,-- DM
<u>Kosten insgesamt</u>			<u>188.000,-- DM</u> =====
Hiervon beträgt der städt. Anteil 10 % =			18.800,-- DM =====

Für den in der Stichstraße zu erstellenden Schmutzwasserkanal ergeben sich folgende Kosten:  
150 m x 300,-- DM = 45.000,-- DM. Diese Kosten werden gemäß städt. Kanalbaubeitragssatzung durch Kanalbaubeiträge gedeckt.



Aufgestellt:

STADT NEUSTADT A. RBGE., den 13.1.1987  
- Stadtplanungsamt -  
Im Auftrage:

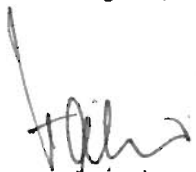


(Knieriem)

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 603 "Wiklohstraße" der Stadt Neustadt a. Rbge./Mandelsloh hat zusammen mit dem Bebauungsplan-Entwurf ausgelegen vom 16.12.1985 bis 31.1.1986.

Die Begründung hat am Satzungsbeschuß zum Bebauungsplan Nr. 603 am 5.3.1987 gemäß § 10 Bundesbaugesetz teilgenommen.

Neustadt a. Rbge., den 19. Okt. 1987



Bürgermeister

Stadt Neustadt a. Rbge.



Stadtdirektor

