

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 958 „Westlicher Bueskamp“ der Stadt Neustadt a. Rbge.,
3. Änderung

1. Lage im Raum

Der Stadtteil Bordenau ist 5 km südlich vom Stadtgebiet der Stadt Neustadt a. Rbge. gelegen. Er ist mit der Kernstadt als übergeordnetem Mittelzentrum durch gut ausgebaute Kreisstraßen einmal über Poggenhagen, zum anderen über die Bundesstraße 6 (Dammkrug) verbunden.

Der Bereich der Bebauungsplanänderung liegt in der Flur 1 der Gemarkung Bordenau und wird wie folgt begrenzt:

- durch die Nordgrenze der Flurstücke 177/31, 177/24 und 177/25 im Norden,
- durch die Ostgrenze der Flurstücke 177/25, 177/26, 177/27, 177/30, 177/16, 177/33, 172/4, 172/9 und 170/8 im Osten
- durch die Südgrenze der Flurstücke 170/8 und 170/7 im Süden
- durch die Kreisstraße (K 335) „Bordenauer Straße“ im Westen.

2. Entwicklung des Bebauungsplanes/Rechtslage

Bordenau stellt sich nach dem dem regionalen Raumordnungsprogramm als Standort ländlicher Wohnsiedlung dar und hat sich nach 1949 großflächig, aber zusammenhängend entwickelt.

In dem im Verfahren befindlichen Flächennutzungsplan 2000 als vorbereitender Bauleitplan wird die betroffene Fläche als Mischgebiet dargestellt. Der entsprechende Bereich ist aus dem Neuaufstellungsverfahren ausgeklammert worden. Der B-Plan wird gem § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren entwickelt.

3. Grundlagen des Bebauungsplanes

Die Änderung des gekennzeichneten Bereiches des Bebauungsplanes Nr. 958 „Westlicher Bueskamp“ im Stadtteil Bordenau der Stadt Neustadt a. Rbge. in ein Mischgebiet soll eine dem dörflichen Charakter gerecht werdende Mischung bzw. Abstufung von gewerblichen Bauten bis hin zur Wohnbebauung, die den Ortsrand bildet, ermöglichen.

4. Aufgabe des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bauleitplan die Aufgabe, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, die gewährleisten, daß die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt. Er hat die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

Dabei sollten die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt werden.

Eine Bebauungsplanänderung sollte vorgenommen werden, sobald und soweit sie für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

5. Anlaß und Ziele der Bebauungsplanänderung

Den Anlaß zur Änderung des gegliederten Gewerbegebietes in ein Mischgebiet gaben zum einen die Anfragen kleinerer Handwerksbetriebe, die sich hier ansiedeln würden, und zum anderen haben die Eigentümer, die hier selbst mit ihren Gewerbebetrieben ansässig sind, vorgeschlagen, das Gewerbegebiet in ein Mischgebiet zu wandeln, um zusätzlich und in Verbindung mit kleineren gewerblichen Betrieben auch Wohnbebauung zu ermöglichen.

Die Änderung in ein Mischgebiet mit der Unterteilung in MI₁ (westl. Teil mit heute vorh. Gewerbebetrieben) und MI₂ (östl. Teil) widerspricht in keinem Fall der heutigen genehmigten Nutzung. Sie ermöglicht eine Abstufung von den Gewerbebetrieben entlang der Kreisstraße im Westen bis hin zur Wohnbebauung mit Kleingewerbe als Ausbildung des Ortsrandes im Osten.

6. Städtebauliches Konzept / Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

Es soll mit der Änderung in ein Mischgebiet eine Staffelung der Bebauung von West nach Ost, von der Kreisstraße zur Landschaft über die vorhandenen Gewerbebauten bis hin zu Wohnhäusern mit Kleingewerbe erfolgen.

Aufgrund der Bedarfslage soll im Rahmen der Eigenentwicklung und eines begrenzten Zuzuges von außen durch die Ausweisung des Mischgebietes die Ansiedlung kleinerer Handwerksbetriebe sowie zusätzliche Wohnbebauung ermöglicht werden.

Insgesamt wird durch diese Änderung mit einem Bevölkerungszuwachs von ca. 69 Personen gerechnet, davon ca. 16 Kinder von 0-2 Jahren, ca. 12 Kinder von 3-5 Jahren, ca. 7 Kinder von 6-9 Jahren und ca. 6 Kinder von 10-17 Jahren.

Ein öffentlicher Spielplatz wird gemäß NSpPG im südlichen Bereich des Plangebietes auf dem Flurstück 170/8 mit einer Nettospielplatzfläche von 300 qm vorgesehen. Diese Fläche wird der Stadt Neustadt kostenlos von den Eigentümern übertragen. Ein weiterer Spielplatz befindet sich im Burgsteller Weg in ca. 500 m Entfernung. Die Größe der nutzbaren Fläche dieses vorhandenen Spielplatzes liegt bei ca. 1.700 qm.

Bordenau übernimmt Versorgungsfunktionen im Grundschulbereich. Nach Auskunft des zuständigen Schul- und Kulturamtes Neustadt ist die Grundschule Bordenau noch aufnahmefähig. Es sind noch ausreichende Kapazitäten an der zweizügig ausgelegten Grundschule Bordenau vorhanden, um weitere 7 Schüler, d.h. ca. 2 Schüler je Jahrgangsstufe, zu unterrichten.

Im Bereich der privaten Dienstleistungen besteht in Bordenau ein gutes Angebot, das die Versorgung des Dorfes in medizinischer Hinsicht und mit Gütern des täglichen Bedarfs sicherstellt.

Die Stadt Neustadt hält die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 958 „Westlicher Bueskamp“ in dem vorgelegten Umfang für städtebaulich sinnvoll und verträglich.

7. Inhalt des Bebauungsplanes / Begründung der wesentlichen Festsetzungen

7.1 Bauliche Nutzung

Mischgebiet

Die Unterteilung in MI₁: zweigeschossige Bauweise, GRZ = 0,7 und GFZ = 0,7
und in MI₂: eingeschossige offene Bauweise, GRZ = 0,4

ermöglicht zu der im Bereich des MI₁ vorhandenen Bebauung im MI₂ Wohnbebauung mit kleineren Handwerksbetrieben.

Die überbaubaren Flächen ändern sich wie folgt:

- an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches verschiebt sich die Baugrenze um 3 m nach Norden, dementsprechend muß nun ein Mindestabstand von 8 m mit baulichen Anlagen von der Grenze eingehalten werden,
- auf dem Flurstück 172/6 wird die Baugrenze in westliche Richtung weiter an das Teichufer verschoben, so daß die Baugrenze somit einen Mindestabstand von 10 m für bauliche Anlagen vorschreibt, um den überbaubaren Bereich zu vergrößern, die Bebaubarkeit der betroffenen Grundstücke zu verbessern.

Der Rat der Stadt Neustadt hat im Oktober 1996 beschlossen, aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 958 in ihrer ursprünglichen Fassung das festgesetzte Verbot für bestimmte Einrichtungen des Einzelhandels zu streichen. Dies wird im Sachverhalt in der Beschlußdrucksache 078/97 zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 958 „Westlicher Bueskamp“ erläutert.

7.2 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Mischgebietes MI₁ erfolgt wie bisher über die „Bordenauer Straße“. Sie ist eine 6 m breite vorhandene asphaltierte Kreisstraße (K 335) mit einem 3 m breiten Grünstreifen im Westen, einem 1 m breitem Grünstreifen und 1.80 m breitem Fuß- und Radweg im Osten.

Die Erschließung der hinteren Grundstücke des Mischgebietes MI₂ erfolgt über mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Erschließungsflächen, die von der „Bordenauer Straße“ abzweigen. Diese Erschließung ist zwischen 3.50 m bis 6.00 m breit und soll asphaltiert oder gepflastert werden, bzw. so angelegt werden, daß anfallendes Oberflächenwasser durch entsprechende Maßnahmen auf den Flächen versickern kann.

7.3 Grünflächen

Die im Bebauungsplan als Grünflächen festgelegten Flächen werden bis auf folgende Änderungen erhalten:

- an der nördlichen Grenze wird die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern standortheimischer Gehölze von 8 m auf 5 m Breite verringert. Mit der Baugrenze (s.o.) wird weiterhin ein Abstand von 3 m von der Pflanzfläche eingehalten.
- westlich des Teiches wurden die Breiten der privaten Grünfläche und der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern standortheimischer Gehölze von je 8 m auf 5 m verringert. Die Baugrenze (s.o.) schreibt wie vorher einen Abstand von 2 m von der Pflanzfläche vor.

Der sich aus der oben beschriebenen Verringerung der Grünflächen ergebende Minderbetrag wird durch die Verbreiterung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern standortheimischer Gehölze im Osten auf der gesamten Länge des Pflanzstreifens von 8 m auf 10 m mehr als ausreichend ausgeglichen (s. nachfolgende Flächenbilanz).

Daraus ergibt sich folgende Flächenbilanz:

	Bebauungsplan Nr. 985 2. Änderung		Bebauungsplan Nr. 985 3. Änderung	
	Norden	Osten	Norden	Osten
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern standortheimischer Gehölze	1.040 qm	2.432 qm	640 qm	3.040 qm
	3.472 qm gesamt		3.680 qm gesamt	

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern standortheimischer Gehölze im Westen entlang der „Bordenauer Straße“ kann zur Sicherung für die Erschließungsstraßen des MI₂ auf einer Länge von jeweils 6 m unterbrochen werden. Für die Grundstückszufahrten kann die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern standortheimischer Gehölze auf max. 6 m Länge je angefangene 50 m Straßenfrontlänge entlang der „Bordenauer Straße“ unterbrochen werden.

Durch die Reduzierung der GRZ von 0,7 auf 0,4 für den Bereich des MI₂ vergrößert sich die unversiegelte Fläche von 10.400 qm auf 20.800 qm (bei Erhöhung der GRZ um 50% gem. § 19 (4) BauNVO auf GRZ = 0,6 vergrößert sich die unversiegelte Fläche auf 13.866 qm). Damit ist eine deutliche Reduzierung potentiell versiegelter Flächen gegeben.

7.4 Ver- und Entsorgung

Das Mischgebiet ist bereits im Bereich des MI₁ und wird im Bereich des MI₂ an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen für Trinkwasser, Elektrizität, Gas, Telefon und Schmutzwasser angeschlossen. Alle Leitungen sind in der vorhandenen Kreisstraße „Bordenauer Straße“ in ausreichender Kapazität bereits vorhanden.

Nach Aussage eines Versickerungsgutachtens ist versickerungsfähiger sandiger Boden im Geltungsbereich vorhanden. Somit kann das Niederschlagswasser von hinzukommenden Neubauten auf den Grundstücken versickert werden, wie es heute bei den bestehenden Gewerbebetrieben bereits geschieht.

Die Bereitstellung des Löschwassers aus dem öffentlichen Trinkwassernetz wird vom Wasserverband Garbsen-Neustadt a. Rbge. entsprechend der Werte des Arbeitsblattes W 405 (Wasserversorgung Rohrnetz/Löschwasser, Technische Regeln vom DVGW) gesichert.

Für den Nachweis ist das Plangebiet in drei Teile unterteilt worden. Die vorhandenen Wasserleitungen bringen im südlichen Teil eine Leistung von 1.600 l pro Minute mit drei Unterflur-Hydranten, im mittleren Teil ebenso 1.600 l pro Minute mit zwei vorhandenen und drei geplanten Unterflur-Hydranten und im nördlichen Teil ca. 950 l pro Minute mit einem vorhandenen und drei geplanten Unterflur-Hydranten. Die geringere Löschwassermenge ist für den nördlichen Bereich – nach einem Vermerk des Brandoberates der Bezirksregierung Hannover ausreichend.

Die Hausmüllentsorgung wird im Einvernehmen mit der entsorgungspflichtigen Gebietskörperschaft der Abfallbeseitigungsgesellschaft des Landkreises Hannover geregelt.

8. Städtebauliche Flächenbilanz

Bereich der 3. Änderung, beide Teile des Mischgebietes

Gesamtfläche des Geltungsbereiches: 59.485 qm

davon:

- Mischgebiet 1	:	20.652 qm
- Mischgebiet 2	:	34.666 qm
- Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung: privat	:	4.167 qm
- Wasserfläche	:	476 qm
- Umgrenzung v. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur und Landschaft	:	415 qm
- Umgrenzung v. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen	:	6.136 qm
- private Grünfläche	:	1.705 qm

9. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich.

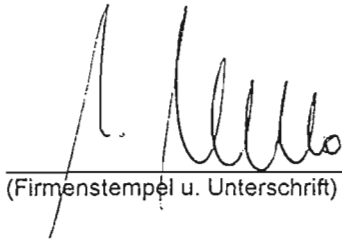
10. Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

11. Kosten der Gemeinde

Kosten entstehen der Stadt durch die Planänderung außer dem Verwaltungsaufwand nicht.

ausgearbeitet:
Neustadt, den 10.12.2001



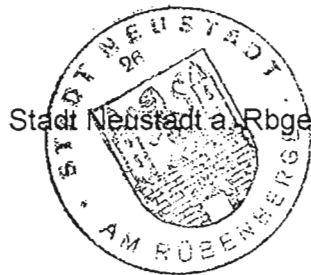
(Firmenstempel u. Unterschrift)

Architekt Dipl.-Ing.
Manfred Messner
Wunstorfer Str. 2
31535 Neustadt
Tel.: 05032 / 9815-0
Fax 05032 / 9815-50

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 26.06.2001 als Begründung gemäß §9 Abs.8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr.958 3.Änderung „Westlicher Bueskamp“ der Stadt Neustadt a. Rbge. vom 11.01.2001 bis 12.02.2001 öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den 18. Dez. 2001



Bürgermeisterin



Staddirektor