

URSCHRIFT

Planbegründung

Bebauungsplan Nr. 959 "Dorfzentrum Bordenau" der Stadt Neustadt a. Rhod. - Stadtteil Bordenau

1. Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 959 "Dorfzentrum Bordenau" im Stadtteil Bordenau der Stadt Neustadt a. Rhod. wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rhod. in seiner Sitzung am 03.05.90 gefaßt.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 12.05.90.

Der Bebauungsplan Nr. 959 ist nur teilweise aus dem am 20.12.80 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rhod. entwickelt worden. Nicht entwickelt sind die ausgewiesenen WA-Gebiete, für die im Flächennutzungsplan noch Mischbauflächen dargestellt sind.

Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 43 ist am 17.12.92 genehmigt worden.

Eine Flächennutzungsplanänderung Nr. 44 für den Stadtteil Bordenau wird im Parallel-Verfahren aufgestellt. Für die gesamte Gemarkung Bordenau und damit auch für den Geltungsbereich dieses B-Planes ist ein Sanierungsverfahren gem. § 142 (4) BauGB eingeleitet worden. Die Sanierungssatzung ist am 28.7.89 in Kraft getreten.

2. 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.

Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden.

Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für weitere Maßnahmen nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes.

Ein Bebauungsplan ist aufzustellen, sobald und soweit er für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

3. Städtebauliches Konzept

Für Bordenau wurde im Rahmen des experimentellen Wohnungs- und Städtebaues ein Dorfentwicklungskonzept erarbeitet. Die Stadt Neustadt a. Rbge. hatte für folgende Bereiche gutachterliche Aufträge vergeben:

- Generalgrünplanung (Prof. Wöbse, Hannover)
- Erarbeitung eines Konzeptes für die soziokulturelle und wirtschaftliche Entwicklung (Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforchung, Hannover)
- Städtebauliche Bestandsaufnahme (GEWOS, Hamburg)
- Landwirtschaftliche Bestandsaufnahme (Professor Schäfer, Hannover)

Die Ergebnisse dieser Planungen wurden in einem Grobkonzept für den städtebaulichen Rahmenplan zusammengefaßt; sie wurden vom Ortsrat Bordenau in seiner Sitzung am 20.02.90 behandelt und beschlossen.

Wesentlicher Bestandteil des Grobkonzeptes ist die Entwicklung des Dorfzentrums von Bordenau. Der Ortsrat Bordenau, die beauftragten Planer und Institute sowie das Stadtplanungsamt haben sich für die Entwicklung des Bereiches "Am Dorfteich" entschieden. In diesem Bereich sollen öffentliche und private Dienstleistungen sowie kulturelle und sportliche Angebote konzentriert werden:

- Die vorhandenen öffentlichen Einrichtungen, wie Grundschule, Sporthalle, Volkshochschule und Kindergarten sollten auf der Fläche des heutigen Sportplatzes durch Bauflächen für ein Dorfgemeinschaftshaus, den Neubau einer wettbewerbsgerechten Sporthalle sowie für Kleinspielfelder für den Schul- und Vereinssport ergänzt werden. Dieser gesamte öffentliche Bereich wird als differenzierte Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen.
- Die privaten Dienstleistungen sollten gemäß Grobkonzept in unmittelbarer Nähe der öffentlichen Einrichtungen liegen, um möglicherweise alle wichtigen Dinge des täglichen Bedarfs an einem Standort erledigen zu können und die öffentlichen Einrichtungen wie Parkplätze und Grünanlagen multifunktional zu nutzen. Westlich der Bordenauer Straße wurden gegenüber dem Dorfteich Bauflächen für zusätzliche private Dienstleistungen wie Fachgeschäfte, einen größeren Lebensmittelmarkt, Fachärzte, Apotheke, Reinigung etc. vorgesehen. Es wurde geprüft, ob der räumlich beengte landwirtschaftliche Betrieb Egestorf ausgesiedelt werden kann, das Grundstück könnte dann von privaten Dienstleistungsbetrieben genutzt werden. Bei Bedarf können auch die Gebäude westlich des Kindergartens durch Umbau und Erweiterung in diesen Dienstleistungsbereich einbezogen werden. Diese Bauflächen werden entsprechend den geplanten Nutzungen durch Wohnen und Gewerbe als Mischgebiet ausgewiesen.

- Durch den Neubau des Dorfgemeinschaftshauses und der mittelfristigen Nutzung der heutigen Turnhalle als Mehrzweckraum sollen die kulturellen Aktivitäten im Zentrum Bordenaus verstärkt werden. Das geplante Dorfgemeinschaftshaus soll von allen Bürgern und Vereinen genutzt werden können und von der Dorfgemeinschaft verwaltet werden. Im Zusammenhang mit dem Dorfgemeinschaftshaus ist ein Treffpunkt für Jugendliche vorgesehen.
- Die sportlichen Möglichkeiten sollten durch den mittelfristig geplanten Bau einer wettbewerbsgerechten Sporthalle 18 x 36 m wesentlich verbessert werden. Durch die Verlagerung des Sportplatzes in einen Bereich nördlich "Alter Torfmoorweg" würde ausreichend Fläche frei für die erforderlichen Schulsportanlagen sowie für Kleinspielfelder für den Breiten- und Seniorensport. Der TSV Bordenau würde damit seinen Schwerpunkt in der Dorfmitte behalten, lediglich das störende Fußballfeld (Lärm, Flutlicht) sowie mögliche Tennisspielfelder werden in den Außenbereich verlagert. Der Schützenverein sollte langfristig in die Nutzung des Dorfgemeinschaftshauses integriert werden. Eine neue Schießanlage sollte unterirdisch parallel zur vorhandenen Sporthalle verlaufen.

Besonderes Gewicht hatte im Rahmen der Planungsphase der Dorferwicklung die Frage nach der erforderlichen und gewünschten Siedlungsentwicklung erhalten. Das Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforchung Hannover hatte in seinem Gutachten einen Eigenbedarf von 40 - 60 Wohneinheiten, die möglichst kurzfristig geschaffen werden sollten, prognostiziert. Die Verwaltung der Stadt Neustadt hatte daraufhin ein Entwicklungskonzept vorgelegt, nach dem die Siedlungsentwicklung vorrangig über die innerörtlichen Baulücken erfolgen sollte, um möglichst wenig landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch nehmen zu müssen. Sollten diese Flächen nicht ausreichen, sollten im Bereich "Hausstelle" östlich der Straße "Alte Mühle" ca. 70 Bauplätze im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 961 "Alte Mühle" ausgewiesen werden. Diese Neubaugebiete werden z. Z. erschlossen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes für das Ortszentrum wird versucht, den Bereich der Wohngebiete städtebaulich zu verdichten. Westlich und östlich der "Bordenauer Straße" bestehen sehr tiefe Baugrundstücke, die durch Ausweisung großzügiger überbaubarer Flächen Bauplätze für ca. 15 bis 20 weitere Wohneinheiten kurzfristig ermöglichen.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden nicht die Flächen aufgenommen, die lt. dem Generalgrünplan wertvolle innerörtliche Freiflächen darstellen (enge Verzahnung der Höfe mit den hofnahen Nutzflächen als Hinweis der landwirtschaftlichen Präsenz im Dorf). Insbesondere die "Hunte-Wiese" als Grünfläche zwischen Steinweg, Bäcker-gasse und Bordenauer Straße soll langfristig erhalten bleiben und nicht zu Bauland erklärt werden.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Bauliche Nutzung

- Allgemeine Wohngebiete (WA)

In den vorhandenen Wohngebieten wird im Zusammenhang mit dem oben erwähnten Entwicklungskonzept eine weitere städtebauliche Verdichtung angestrebt. Dafür wurden großzügige überbaubare Flächen ausgewiesen, die bei Inanspruchnahme der gemäß § 17 (1) BauNVO höchstzulässigen Obergrenzen von 0,4 für die Grundflächenzahl die Errichtung zusätzlicher Wohngebäude ermöglichen. Als höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird die ortsübliche Zweigeschossigkeit mit einer zulässigen Geschosflächenzahl von 0,8 im Rahmen der ortsbildtypischen offenen Bauweise festgesetzt.

Westlich der Bordenauer Straße bestehen sehr tiefe Wohnbaugrundstücke, die durch Ausweisung großzügiger überbaubarer Flächen Bauplätze für ca. 8 - 10 weitere Wohneinheiten kurzfristig ermöglichen.

Östlich der Bordenauer Straße besteht der Bebauungsplan Nr. 955 "Wakhorst" der Stadt Neustadt a. Rbge. In dem vom Bebauungsplan Nr. 959 überlagerten Bereich setzte der Bebauungsplan 955 ein Dorfgebiet mit einer - parallel zur Bordenauer Straße verlaufenden - überbaubaren Fläche fest. Der Rest der Grundstücke bis zu Bruchkante zum Leine-Altarm ist danach nicht für den Bau von Wohnhäusern nutzbar. Aufgrund der zwischenzeitlichen Aufgabe landwirtschaftlicher Betriebe in diesem Bereich stellt sich der Gebietscharakter jedoch heute, wie in den angrenzenden Wohngebieten, als allgemeines Wohngebiet (WA) dar. Während der bisherige Bebauungsplan Nr. 955 ein Dorfgebiet mit 2-geschossiger Bebauung bei einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,4 vorsah, sind diese städtebaulichen Werte auf GRZ 0,4 und GFZ 0,8, bei Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes, erhöht worden. Damit wird weitere landwirtschaftliche Nutzung ausgeschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll nunmehr auch in diesem Bereich eine städtebauliche Verdichtung der sehr tiefen Grundstücke ermöglicht werden. Die Erschließung der Grundstückstiefen soll über private Regelungen erfolgen, da die Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsstraße aufgrund eigener Bauwünsche oder Freihaltungsabsichten der Grundstückseigentümer nicht erforderlich ist. Gleichwohl wurden die großzügig ausgewiesenen überbaubaren Flächen beibehalten, um jedem Grundeigentümer die Möglichkeit weiterer Bebauung zu eröffnen.

- Mischgebiete

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Mischgebiete bezeichnen den Bereich, in dem sich im Dorfzentrum Bordenau gewerbliche und Dienstleistungsfunktionen entwickeln sollen.

Die Mischgebiete MI 2 und MI 3 sind heute mit Wohn- bzw. Mischnutzung weitgehend bebaut. Die Ausweisung als Mischgebiet soll aber auch in diesem Bereich neben dem Wohnen die im MI-Gebiet zulässige gewerbliche Nutzung ermöglichen. Als Maß der Nutzung wird für dieses Entwicklungsziel eine Höchstgrenze von 2 Vollgeschossen, eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschößflächenzahl von 1,2 in der offenen Bauweise festgesetzt. Der vorhandene Vollerwerbsbetrieb befindet sich auf einer sehr beengten Hoflage und ist bestrebt, den schon teilweise in den Außenbereich verlagerten Betrieb vollends auszusiedeln, da er an dem bisherigen Standort aufgrund der Grundstücksgröße und der umgebenden Wohnbebauung keine betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten hat.

Die Anwendung der Obergrenze der zulässigen GRZ wird durch die besondere städtebauliche Zielsetzung der Entwicklung des Dorfzentrums Bordenau auf den relativ kleinen Baulandreserven in der Ortsmitte begründet, da der erforderliche Stellplatzbedarf einschließlich der Zufahrten nach der neuesten Fassung der Baunutzungsverordnung mitgerechnet werden muß und damit die tatsächliche Bebauungsmöglichkeit für Dienstleistungsbetriebe reduziert wird. Daher sollte die Bauaufsicht im Genehmigungsverfahren den § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung anwenden und eine Grundflächenzahl GRZ bis zu 0,8 zulassen. Die zulässige Geschößflächenzahl von 1,2 entspricht der Obergrenze gemäß ~~§ 17 (1) BauNVO.~~

- Flächen für Gemeinbedarf

Nördlich der Straße "Am Dorfteich" besteht bereits heute ein Bereich mit öffentlicher Infrastruktur wie Schule, Sporthalle, Kindergarten, Schützenanlage und Fußballplatz mit Vereinsheim. Wie bereits im Grobkonzept angedeutet, soll dieser Bereich neu geordnet und ergänzt werden. Der Kindergarten und die Schule bleiben unverändert bestehen, lediglich die Freiflächen sind neu zu ordnen. Die Sporthalle an der Schule soll mittelfristig durch einen normgerechten Neubau ersetzt werden, der auf der jetzigen Fläche des Fußballplatzes realisiert werden kann. Der Fußballplatz soll mittelfristig in den Bereich "Alter Torfmoorweg" verlegt werden.

Die vorhandene Sporthalle soll mit dem geplanten Dorfgemeinschaftshaus verbunden werden und zukünftig sportlichen wie kulturellen Zwecken dienen. Die Schützenanlage soll langfristig verlagert werden. Neben dem Neubau einer Sporthalle sollen auf der Fläche des heutigen Fußballplatzes weitere Kleinspielfelder für die Schule und den örtlichen Sportverein sowie die erforderlichen Stellplätze entstehen.

In diesem Bereich sollen auch Anlagen für erneuerbare Energien zur Versorgung des Baugebietes ermöglicht werden, eine entsprechende Ausnahme wird durch die textliche Festsetzung § 1 eröffnet.

Die Fläche für Gemeinbedarf wird geteilt in eine Fläche für Schule und Dorfgemeinschaftseinrichtungen, eine Teilfläche für den Kindergarten und eine Teilfläche für sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

Die Fläche für den Kindergarten entspricht dem heutigen Bestand.

Die Fläche für die Schule/Dorfgemeinschaftseinrichtungen ist um die Fläche für das geplante Dorfgemeinschaftshaus und um Freiflächen (Treffpunkt etc.) erweitert worden. Mit dem ausgewiesenen Maß der baulichen Nutzung sollte nicht wesentlich vom Maß der umgebenden Baugebiete abgewichen werden. So ist der Bereich des Kindergartens entsprechend der in der Umgebung zulässigen Nutzung mit einer GRZ 0,4 und einer GFZ 0,8 festgesetzt. Schule, Dorfgemeinschaftseinrichtungen und der Bereich Sporthalle weisen höhere Ausnutzungsziffern auf, weil die vorhandenen und geplanten Gebäude städtebaulich dominant aufgrund der geplanten Schwerpunktbildung sind und einen hohen Anteil an Stellplätzen und befestigten Freiflächen aufweisen, die bei der Ermittlung der überbauten Fläche zu berücksichtigenden sind.

Die verbleibenden und geplanten Kleinspielfelder sowie die geplante neue Sporthalle liegen in einem Bereich, der östlich und nördlich an Wohnbauflächen angrenzt, die als allgemeine Wohngebiete im Bebauungsplan Nr. 961 festgesetzt werden.

Für den von Sportanlagen, wie Fußballplätzen, Bolzplätzen oder Tennisanlagen ausgehenden Lärm, legt die Sportanlagenlärmschutzverordnung vom 18.07.91 für Konfliktfälle zwischen Sportlärm und Wohnruhe in der Nachbarschaft von Sportstätten Immissionsrichtwerte fest.

Mit der Verordnung wurde eine Regelungslücke geschlossen, die bei Streitigkeiten zwischen Betreibern von Sportanlagen und Nachbarn, die sich durch Sportlärm in ihrer Wohnruhe gestört fühlten, entstanden war. Die Verordnung legt hierzu, je nach Schutzbedürftigkeit des Gebietes, Immissionsrichtwerte für die Tages- und Nachtzeit sowie für die Mittagsstunden fest. Die Betreiber von Sportanlagen haben zur Einhaltung der Richtwerte Vorkehrungen zu treffen, u. a. durch technische und bauliche Schallschutzmaßnahmen, Verbot von Lärminstrumenten oder Gestaltung der Umgebung der Sportanlagen. Zur Einhaltung der Richtwerte können die Behörden, unter Abwägung der widerstreitenden Interessen, Betriebszeiten festsetzen. Schulsport und Hochschulsport sollen dabei privilegiert werden. Die Verordnung enthält ferner detaillierte Regelungen zur Ermittlung und Beurteilung von Geräuschemissionen.

Für ein allgemeines Wohngebiet, wie sich die umgebende Nutzung um die Sportflächen darstellt, dürfen danach folgende Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden:

tags außerhalb der Ruhezeiten	55 dB(A)
tags innerhalb der Ruhezeiten	50 dB(A)
nachts	40 dB(A)

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen diese Immissionsrichtwerte tagsüber um nicht mehr als 30 dB(A) sowie nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die Sportflächen werden vom TSV Bordenau als Fußballplatz und von der Grundschule Bordenau als Schulsportanlagen genutzt.

Die Immissionen, die vom Sportplatz heute auf die Umgebung einwirken, sind aufgrund der relativ geringen Frequentierung der Sportanlagen niedrig und für die Anlieger zumutbar. Der größte Teil der Mannschaftsspiele findet in der Sporthalle statt, von der kaum Lärmbelastungen nach außen dringen. Dies wird sich auch zukünftig nicht wesentlich ändern. Mit Verlagerung des Fußballfeldes wird die publikumsintensivste Sportart, von der offensichtlich auch die größte Lärmbelastung ausgeht, entfallen. Neu hinzukommen wird ein für Grundschulen obligatorisches Kleinspielfeld 26 x 44 m sowie möglicherweise Kleinspielfelder (Volleyball, Basketball etc.), die sowohl von der Schule als auch vom TSV Bordenau genutzt werden können.

Der Sportplatz dient damit auch in Zukunft dem Schulsport und steht darüber hinaus dem TSV Bordenau zur Verfügung.

Schulen - zu ihnen gehören auch Einrichtungen für den Schulsport - sind Anlagen des Gemeinbedarfs, die im Rahmen einer sinnvollen städtebaulichen Ordnung und Entwicklung ihren Standort in Wohnbereichen oder deren Nähe haben sollen. Der von Schulen, auch vom Schulsport, ausgehende Lärm ist im Rahmen des Üblichen auch in Wohngebieten zumutbar. Dabei spielt zum einen eine Rolle, daß die vom Schulsport ausgehenden Geräusche sich in Grenzen halten, weil die Teilnehmerzahlen nicht hoch sind, die Schüler den Sport unter Aufsicht von Lehrern ausüben und Beifalls- und Mißfallensbekundungen von größeren Zuschauermengen nicht zu erwarten sind. Zum anderen sind für die Beurteilung der belästigenden Wirkung von Geräuschen nicht nur physikalische Eigenschaften wie Schalldruck und Frequenz zu berücksichtigen, sondern auch Gesichtspunkte der Sozialadäquanz und der allgemeinen Akzeptanz in der Bevölkerung.

Das bedeutet jedoch nicht, daß auf Sportplätzen in der Nachbarschaft von Wohnnutzung überhaupt nur Schulsportbetrieben werden dürfe. Vielmehr kann auch die Nutzung des Sportplatzes durch Vereine und die Allgemeinheit zulässig sein. Das hängt von den konkreten Gegebenheiten ab, insbesondere davon, welche Sportarten und unter welchen Rahmenbedingungen sie betrieben werden, wie der Platz beschaffen ist, wie groß die Abstände zwischen Wohnhäusern und solchen Teilen des Sportplatzes sind, auf denen vornehmlich laute Geräusche entstehen. Die BauNVO 1990 läßt Anlagen für sportliche Zwecke in reinen Wohngebieten ausnahmsweise und in allgemeinen Wohngebieten allgemein zu (§ 3 Abs. 3 Nr. 2, § 4 Abs. 2 Nr. 3), ohne daß es einer darauf gerichteten, einen Standort im einzelnen bezeichnenden Festsetzung im B-Plan bedarf. Darin liegt die Wertung des Ordnungsgebers, daß Sport und Wohnen nicht zwei in Nachbarschaft zueinander von vornherein mitein-

ander unvereinbare Nutzungen und deshalb stets und unter allen Umständen voneinander zu trennen sind. Sie sollen durchaus in Nachbarschaft miteinander eine Existenz haben. Der Verordnungsgeber behält allerdings die Vermeidung von Unzuträglichkeiten einer Entscheidung im Einzelfall vor (§ 15 Abs. 1 BauNVO).

Die zukünftigen Immissionen werden auf der Grundlage der Sportanlagenlärmschutzverordnung niedriger sein als heute. Sowohl die Geräusche menschlichen Ursprungs, hervorgerufen durch sportliche Betätigung. Rufen, Klatschen Beifall usw., als auch die technischen Geräusche (u.a. von Lautsprechern oder technischen Sportgeräten) werden nicht die Grenzwerte der o. g. Immissionsrichtwerte erreichen, so daß insgesamt gesehen die durch die geplanten Sportanlagen verursachten Lärmbelastungen für die benachbarte Wohnnutzung zumutbar sind.

Die geplante Sporthalle soll räumlich den vorhandenen baulichen Anlagen Schule/alte Sporthalle/Dorfgemeinschaftshaus zugeordnet werden, um möglichst große, dorfgerechte Freiflächen zu der angrenzenden Wohnbebauung zu erhalten und die baulichen Anlagen - auch hinsichtlich multifunktionaler Nutzung - zu konzentrieren.

4.2 Grünflächen

Im Bebauungsplanbereich sind keine Ausweisungen nach Naturschutzgesetz vorhanden oder vorgesehen, der Landschaftsrahmenplan schlägt lediglich für einen Teilbereich die Aufstellung einer Baumschutzsatzung vor. Eine solche Satzung hat bereits Rechtskraft erlangt.

Die vorhandene öffentliche Grünanlage am Dorfteich wird als Rasenspielfläche sowie als Festplatz genutzt. Von diesen Flächen gehen sporadisch Belastungen für die angrenzende Wohnbebauung aus, insbesondere für die westlich gelegenen Flächen, die bisher als Dorfgebiet ausgewiesen waren und nunmehr als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden sollen. Das Rasenspielfeld dient sporadisch als Spiel- und Bolzplatz für die Dorfjugend, die hiervon ausgehenden Immissionen sind nicht mit sportlichen Einrichtungen vergleichbar, sondern eher als gering zu bewerten.

Der Festplatz wird für die traditionellen Dorffeste wie Schützenfest und Erntefest genutzt; ca. 2 - 3 mal im Jahr wird eine Zeltdisco durchgeführt, die wie die traditionellen Feste zu erheblichen Störungen weit über das Bebauungsplangebiet hinaus führt. Aufgrund der begrenzten Anzahl dieser Veranstaltungen und im Interesse der Förderung des Brauchtums auf dem Dorfe sind diese Belastungen der umliegenden Wohnbereiche zumutbar, solange die Zahl der Veranstaltungen nicht wesentlich größer wird. Auch die sportlichen Aktivitäten auf dem Rasenspielfeld sind unter dem Gesichtspunkt der nur gelegentlichen Nutzungen als grundsätzlich verträglich zu beurteilen. Als Immissions- und Blickschutz ist zu den neu ausgewiesenen Wohngebieten hin eine 8 m tiefe Fläche zum Anpflanzen

zen von landschaftsgerechten Baum- und Straucharten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a festgesetzt worden.

Die Gestaltung der vorhandenen öffentlichen Grünflächen am Dorfteich soll zurückhaltend als offener Grünbereich erfolgen. "Dieser Bereich ist Teil einer alten Leineschleife mit landschaftsgenetischer und kulturlandschaftlicher Eigenart. Um die Erlebbarkeit dieser Besonderheit zu erhalten und zu entwickeln, sollte dieser Bereich von anderen Nutzungen freigehalten und entsprechend gestaltet werden. Neben den genannten Gründen sind hier Gesichtspunkte des Arten- und Biotop-schutzes, der Biotopvernetzung sowie solche der Steigerung der Erlebniswirksamkeit für die Naherholung mit Überlegungen der Ortsrandgestaltung zu verbinden, die gerade in diesem Bereich unbedingt verbessert werden sollte" (aus Generalgrünplan, Prof. Wöbse).

Gleichwohl wird es für erforderlich gehalten, in diesem Bereich einen Grillplatz als Treffpunkt für die Dorfgemeinschaft auszuweisen. Um den Grünbereich möglichst zu schonen und um evtl. Emissionskonflikten zu begegnen, erfolgt die Festsetzung am äußersten, südöstlichen Rand der Grünfläche.

Zur Sicherung des Baumbestandes ist in Bordenau eine Baumschutzsatzung gemäß § 28 Niedersächsisches Naturschutzgesetz aufgestellt worden. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan Flächen zur Erhaltung des Baumbestandes an den Straßen "Am Dorfteich" und "Alte Mühle" fest. Nördlich der geplanten Sportanlagen sowie am Spielplatz ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die folgenden landschaftsgerechten Baum- und Straucharten (§ 2 der textlichen Festsetzungen) zu pflanzen:

CARPINUS BETULUS	-	Hainbuche
QUERCUS ROBUR	-	Stieleiche
QUERCUS PETRAEA	-	Traubeneiche
BETULA VERRUCOSA	-	Sandbirke
BETULA NIGRA	-	Schwarzbirke
PINUS SILVESTRIS	-	Gemeine Kiefer
SORBUS AUCUPARIA	-	Eberesche
POPULUS TREMULA	-	Zitterpappel
FRAXINUS EXCELSIOR	-	Esche
ALNUS GLUTINOSA	-	Roterle
RHAMNUS FRANGULA	-	Faulbaum
CRATAEGUS MONOGYNA	-	Weissdorn
ROSA CANINA	-	Hundsrose

sowie hochstämmige Obstbäume

Die Naturschutzverbände schlagen vor, die öffentlichen Parkplätze und verkehrsberuhigten Bereiche als wassergebundene Decke oder mit Rasensteinen zu befestigen, um die Bodenversiegelung zu minimieren. Lediglich die Flächen, die für Spiel- und Sport vorgesehen sind, sollten als Rasen angelegt werden. Abstandsflächen sollten entweder als Wiese gepflegt, bepflanzt oder der natürlichen Sukzession überlassen werden.

Das Ufer des Dorfteiches soll renaturiert, d.h. mit Schilf und anderen heimischen, wasserliebenden Pflanzen bepflanzt werden und durch Abpflanzungen soll ein unzugänglicher Rückzugsbereich für Tiere geschaffen werden. Im unmittelbaren Teichbereich wird eine Bepflanzung mit Schwarzerlen und Weiden vorgeschlagen. Diese Hinweise werden bei der weiteren Detailplanung nach Möglichkeit berücksichtigt, soweit sie mit dem Generalgrünplan von Prof. Wöbse vereinbar sind.

Der verrohrte Graben zwischen dem Dorfteich und dem Dorfgraben soll langfristig wieder geöffnet und mit standortgemäßen Pflanzenarten gestaltet werden. Auf diese Weise wird eine Biotopvernetzung vom Horster Bruchgraben, der durch entsprechende Maßnahmen aufzuwerten ist, über die gemäß Generalgrünplan vorgeschlagenen Teiche im Leine-Altarm, den Dorfteich und seinen Abfluß über den Ehlerskamp bis zur Leine geschaffen.

4.3 Verkehr

Der Planbereich wird von der Bordenauer Straße, die als überörtliche Hauptverkehrsstraße und als Kreisstraße 335 klassifiziert ist, in Nord-Süd-Richtung durchquert. Über diese Straße läuft der Hauptverkehr nach Neustadt - Nienburg bzw. nach Frieligen - Hannover. Darüber hinaus wird das Plangebiet von der örtlichen Hauptverkehrsstraße Steinweg tangiert, die zur Zeit noch die Verkehrsbeziehung aus dem Dorf über die Leinebrücke Richtung Wunstorf/Poggenhagen aufnimmt. Diagonal durchquert wird das Plangebiet durch die Straße "Am Dorfteich", die Anliegerstraße für die meisten öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen ist.

Die Straße "Am Dorfteich" soll zwischen dem "Steinweg" und der "Bordenauer Straße" (K 335) verkehrsberuhigt werden, sowie als öffentlicher Parkplatz genutzt werden. Der landwirtschaftliche Verkehr soll jedoch weiterhin ungehindert passieren können. Dazu muß die Mindestbreite der Verkehrsflächen aus landwirtschaftlicher Sicht 3,5 m betragen. Die Straße "Am Dorfteich" soll im Rahmen der Verkehrsberuhigung und Schulwegsicherung verkehrsgerecht ausgebaut werden. Einzelheiten werden erst in den jeweiligen Projektfeststellungen festgelegt. Größere Parkraumkapazitäten für multifunktionale Nutzung werden im Bereich des derzeitigen Sportplatzes ausgewiesen. Darüber hinaus sind weitere Parkplätze in den Straßenseitenräumen und bei Dienstleistungsbetrieben auf den Privatgrundstücken erforderlich. Mit der eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit dieses Straßenabschnittes werden einerseits die erheblichen Verkehrsprobleme in den jeweiligen Einmündungsbereichen "Am Steinweg" und an der "Bordenauer Straße" gelöst, andererseits ergibt sich dadurch eine sichere Fuß- und Radwegverbindung zwischen dem Baugebiet Ahnser Feld sowie der geplanten Wegebeziehung am "Ehlerskamp" und den Infrastruktur- und Freizeitbereichen am Dorfteich und am Leinealtarm. Dieses Teilstück stellt ein bedeutendes Glied in der Hauptwanderwegbeziehung Frielinger Straße - Leinealtarm - Dorfzentrum - Ehlerskamp - Leinewiesen / Ahnser Feld auch in Bezug auf die Schulwegsicherung dar. Die Kreisstraße 335 sollte im Bereich

der fußläufigen Übergänge eingeengt werden (Beispiele Hagen und Otternhagen), der Abschnitt zwischen dem landwirtschaftlich genutzten Grundstück Egestorf und der Einmündung "Am Gänsefuß" sollte zur Geschwindigkeitsminderung aufgepflastert werden.

Diese Maßnahmen werden vom Straßenbaulastträger zur Zeit nicht verfolgt, da dieser Straßenabschnitt erst im Jahre 1988 ausgebaut und mit einem Radweg versehen wurde; es ist aber nicht auszuschließen, daß im Rahmen von Maßnahmen der Schulsicherung bzw. der Geschwindigkeitsreduzierung im Ortskern Maßnahmenträger gefunden werden, die dann auch die erforderlichen Abstimmungen mit dem Amt für Kreisstraßen und dem Zweckverband Großraum Hannover als Träger des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) vornehmen.

Von den Naturschutzbehörden wird angeregt, zur Vermeidung großflächiger Bodenversiegelung verkehrsberuhigte Bereiche und Parkplätze mit Rasensteinen o. ä. zu pflastern oder wassergebundene Decken vorzusehen.

4.4 Ver- und Entsorgung

Die Dorfmitte Bordenau ist an das vorhandene Regen- und Schmutzwasserkanalnetz der Stadt Neustadt a. Rbge. angeschlossen, Wasser-, Elektrizitäts-, Gas- und Telefonversorgung ist vorhanden und wird bei Neubauten erweitert. Für die Hastra wird die vorhandene Trafostation festgesetzt.

Altablagerungen (geschlossene Müllplätze usw.) sind im Planbereich nicht bekannt.

Die Hausmüllentsorgung wird im Einvernehmen mit der entsorgungspflichtigen Gebietskörperschaft, der Abfallbeseitigungsgesellschaft Landkreis Hannover mbH, geregelt.

4.5 Eingriffsregelung siehe Rückseite (11a)

5. Kinderspielplatz

Der vorhandene öffentliche Kinderspielplatz an der Schule hat eine ausreichende Größe zur Abdeckung des Spielplatzbedarfs. Dieser Kinderspielplatz besteht bereits seit vielen Jahren, ohne daß es zu Konflikten mit der bestehenden Schießanlage gekommen wäre, da die Anlage geschlossen betrieben wird und die Nutzungszeiten sich kaum überschneiden. Darüber hinaus wird zwischenzeitlich ein Anbau zwischen Spielplatz und Schießbahn errichtet, der mögliche Immissionen weiter reduziert. Hinzu kommt der vorhandene Bolzplatz am Dorfteich, die Grünanlage "Am Dorfteich" sowie die Nutzung des Schulhofes und zukünftig die Nutzung der Rasenspielfelder in der Fläche für Gemeinbedarf, so daß von einer sehr guten Versorgung des Ortskernes mit Spiel- und Sportflächen ausgegangen werden kann. Der im Dorfzentrum befindliche Kindergarten unterhält darüber hinaus einen Kinderspielplatz für 3 - 6 Jährige von ca. 1.000 qm.



4.5 Eingriffsregelung

Eingriffe in Natur und Landschaft finden nur in einem sehr geringen Umfang statt, weil die Ausweisungen des Bebauungsplanes überwiegend bereits baulich genutzte Flächen bzw. Baulücken gem. § 34 BauGB betreffen. Als Eingriff können daher bestenfalls die Bauflächen für eine weitere Sporthalle innerhalb der Sportfreiflächen, der Grillplatz im Bereich der zentralen öffentlichen Grünfläche sowie die wenigen zusätzlichen Bauflächen an der Bordenauer Straße gewertet werden. Diese Bauflächen in der "zweiten Reihe" sind bereits durch die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes planungsrechtlich gesichert; sie dienen der Verdichtung bereits vorhandener Baugebiete und sollen gemäß Entwicklungskonzept für Bordenau vorrangig vor Neuausweisungen im Außenbereich erschlossen werden, was gleichzeitig eine Vermeidung weiterer Eingriffe in der freien Landschaft beinhaltet. Der Grillplatz soll nach dem Willen des Ortsrates Bordenau in unmittelbarer Nähe der Gemeinschaftseinrichtungen errichtet werden. Die Beeinträchtigung des durch die alte Leineschleife gebildeten Landschaftsraumes ist durch diese Randlage gering einzuschätzen. Die langfristig geplante Sporthalle muß in unmittelbarer Nähe zur Grundschule Bordenau errichtet werden, alternative Standorte sind bei Erhalt der öffentlichen Grünflächen am Bordenauer Dorfteich nicht gegeben.

Als Ausgleichsmaßnahmen sind Flächen zum Anpflanzen von landschaftsgerechten Bäumen und Sträuchern nördlich der Sportfläche und am südwestlichen Rand der öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Darüber hinaus soll eine bisher verrohrte Verbindung zwischen dem Dorfteich und dem Dorfgraben als offene Wasserfläche naturnah gestaltet werden.



Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. ist der in der Verfügung vom 08.03.1994 aufgeführten Bedingung der Bezirksregierung Hannover zur Bereinigung der geltend gemachten Verletzung von Rechtsvorschriften in seiner Sitzung am 01.09.1994 beigetreten. Danach wurde der Punkt 4.5 "Eingriffsregelung" in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. (siehe Seite 11a)

Neustadt a. Rbge., den 06.10.1994

STADT NEUSTADT A. RBGE.
- Stadtplanungsamt -
Der Stadtdirektor
im Auftrage



Busse

Spielplatznachweis:

1. WA mit GFZ 0,8 bei 29.859 qm	= 23.887 qm GF
2. MI 1 - 3 GFZ 1,2 bei 9.450 qm	= 11.340 qm GF
	<hr/>
	35.227 qm GF
Gesamte mögliche Geschoßfläche	= 35.000 qm GF
davon 3 % als erforderliche Brutto-Spielplatzfläche	= 1.050 qm
Vorhandener Spielplatz an der Schule einschließlich gepl. Erweiterung	= 1.200 qm

Darüber hinaus bestehen großzügige Spielflächen im Grünflächenbereich am Dorfteich (Festplatz, Rasenspielfläche).

6. Städtebauliche Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes ca.	87 389 qm
davon	
- Allgemeine Wohngebiete GFZ = 0,8	ca. 29859 qm
- Mischgebiete 1-3 GFZ = 1,2	ca. 9450 qm
- Gemeinbedarfsflächen	ca. 22600 qm
- Verkehrsflächen	ca. 8255 qm
Straßenverkehrsfläche	7050
Wegeflächen	1205
- Grünflächen	ca. 15125 qm
- Wasserflächen	ca. 2100 qm

7. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 959 "Dorfzentrum Bordenau" wird durch die Planzeichnung festgesetzt. Er umfaßt die Dorfmitte mit dem Dorfteich als Mittelpunkt.

8. Durchführung des Bebauungsplanes

8.1 Bodenordnende Maßnahmen

Ein Umlegungsverfahren sowie sonstige bodenordnende Maßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich.

8.2 Kosten der Gemeinde zur Durchführung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Grunderwerb	
a) Graben	19.600,-- DM
2. Ausbaurkosten	
a) Grabenausbau	<u>26.000,-- DM</u>
Gesamtkosten	45.600,-- DM =====

Diese Kosten können nicht auf Anlieger umgelegt werden.

Aufgestellt: Stadtplanungsamt Neustadt a. Rbge.

Neustadt, den 20.08.93

i. A. Schlupp

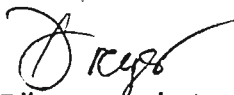


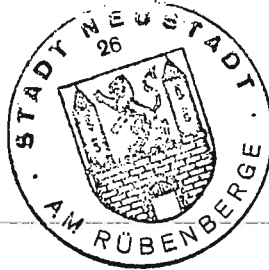
Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am **02.12.93** als Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 959 "Dorfzentrum Bordenau" der Stadt Neustadt a. Rbge. - Stadtteil Bordenau - vom **15.02.93** bis einschl. **16.03.93** öffentlich aus-
gelegen.

Neustadt a. Rbge., den 06.12.93

STADT NEUSTADT A. RBGE.


Bürgermeister




Stadtdirektor

61Sc385.BEG