

V.

URSCHRIFT

Planbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 960 "Altes Dorf Bordenau" der Stadt Neustadt a. Rbge. - Stadtteil Bordenau

1. Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 960 "Altes Dorf Bordenau" im Stadtteil Bordenau der Stadt Neustadt a. Rbge. wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 01.11.90 gefaßt.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 09.11.90.

Der Bebauungsplan Nr. 960 ist nur teilweise aus dem am 20.12.1980 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt worden. Nicht entwickelt sind die ausgewiesenen WA-Gebiete, für die im Flächennutzungsplan noch Mischbauflächen dargestellt sind.

Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 44 für den Stadtteil Bordenau umfaßt auch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 960; sie wird im Parallelverfahren aufgestellt.

Für die gesamte Gemarkung Bordenau und damit auch für den Geltungsbereich dieses B-Planes ist ein Sanierungsverfahren gemäß § 142 (4) BauGB eingeleitet worden. Die Sanierungssatzung ist am 28.07.1989 in Kraft getreten.

Dieser Bebauungsplan liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Hannover und im östlichen Anflugsektor des für den Militärflughafen Wunstorf angeordneten Bauschutzbereiches.

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.

Ein Schwerpunkt des Entwicklungskonzeptes für Bordenau war der Bereich Kirchplatz/Kirche mit dem alten Ortskern. Aus städtebaulichen Gründen ist dieser Bereich mit der dörflichen Bausubstanz zu erhalten und aufzuwerten. Nach den Untersuchungsergebnissen der GEWOS ist hier der Sanierungs- und Maßnahmenbedarf im öffentlichen wie im privaten Bereich sehr groß.

Aufgrund der bereits vorhandenen Infrastruktur sollte im Bereich des alten Dorfkernes der Schwerpunkt für soziale Dienste entstehen. Neben der ev. Kirche, die den Mittelpunkt des alten Dorfes bildet, befinden sich in unmittelbarer Nähe das ev. Gemeindehaus und die Verwaltungsstelle der Stadt Neustadt a. Rbge. Diese städtische Einrichtung sollte zu einer qualifiziert erweiterten Sozialstation entwickelt werden. In dem Bereich zwischen der geplanten Sozialstation und dem ev. Gemeindehaus sind planungsrechtliche Festsetzungen zum Bau von 15 - 20 Mietwohnungen für ältere Menschen vorgesehen.

Besonderes Gewicht hat im Rahmen der Planungsphase der Dorfentwicklung die Frage nach der erforderlichen und gewünschten Siedlungsentwicklung erhalten. Das Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforchung Hannover hat in seinem Gutachten einen Eigenbedarf von 40 - 60 Wohneinheiten, die möglichst kurzfristig geschaffen werden sollten, prognostiziert. Die Verwaltung der Stadt Neustadt a. Rbge. hat daraufhin ein Entwicklungskonzept vorgelegt, nachdem die Siedlungsentwicklung vorrangig über die innerörtlichen Baulücken erfolgen soll, um möglichst wenig landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch nehmen zu müssen. Sollten diese Flächen nicht ausreichen, sind im Bereich "Hausstelle" östlich der Straße "Alte Mühle" ca. 70 Wohneinheiten für die langfristige Siedlungsentwicklung konzipiert worden.

Im Bebauungsplan für das "Alte Dorf Bordenau" wird daher eine Verdichtung für den Bereich der Wohngebiete beabsichtigt. Durch diese Verdichtung und die Neuausweisung von Bauplätzen werden mit diesem Bebauungsplan kurzfristig ca. 10 Bauplätze sowie 15 - 20 Mietwohnungen für ältere Menschen planungsrechtlich ermöglicht.

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 Errich-

tung zusätzlicher Wohngebäude ermöglichen. Als höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird die Zweigeschossigkeit mit einer zulässigen Geschoßflächenzahl von 0,8 im Rahmen der ortsbildtypischen, offenen Bauweise festgesetzt. Die teilweise sehr tiefen Grundstücke sollen durch vorhandene Stichstraßen und über private Wege erschlossen werden.

Im Bereich des Ortsrandes im Westen Bordenaus soll zur freien Landschaft hin nur eingeschossige, offene Bauweise zugelassen werden. Dies entspricht der vorhandenen Bebauung und soll einen sanften Übergang von der Landschaft zur Bebauung erreichen. Diese Zielsetzung wird durch ein niedrigeres Maß der Nutzung von 0,3 GRZ bei eingeschossiger Bebauung gestützt.

Das Gebiet WA 1 liegt zwischen der städtischen Fläche, auf der eine Sozialstation für Bordenau eingerichtet werden soll und der Gemeinbedarfsfläche für das ev. Gemeindehaus. Wie bereits erwähnt, soll dieser Grundstücksteil aufgrund seiner günstigen Lage dem Bau von Wohnungen für ältere Menschen dienen. Auf der Grundlage des Gutachtens des Institutes für Entwicklungsplanung und Strukturforshung Hannover, das eine Zunahme der älteren Bevölkerung in Bordenau von heute ca. 300 auf etwa ~~500 Personen im Alter von 65 Jahren und mehr bis zum~~ Jahre 2010 prognostiziert, sind kurzfristig 7 - 15 Wohnungen für ältere Menschen zu errichten. Dabei wird in Betracht gezogen, daß künftig ein steigender Anteil der älteren Menschen möglichst selbständig wohnen möchte.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. beabsichtigt, diese Nutzung als Fläche für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB zu sichern. Auf dem festgesetzten Grundstücksteil sollen nur Wohngebäude zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse älterer Menschen ab 60 Jahre zulässig sein.

Die Ausweisung dieser Fläche soll entsprechend der umgebenden, verdichteten Bebauung mit einer GRZ 0,4 und einer GFZ 0,8 bei offener, zweigeschossiger Bebaubarkeit erfolgen. Die Geschossigkeit ist zwingend zweigeschossig festgesetzt, um den Kirchplatz städtebaulich zu schließen.

- Dorfgebiete

Die als Dorfgebiet MD ausgewiesenen Flächen werden heute noch weitgehend durch landwirtschaftliche Betriebe geprägt. Aufgrund der großen Grundstücksflächen wird bei landwirtschaftlichen Betrieben als Maß der Nutzung 0,3 GRZ gewählt, wobei in der Dorfmitte eine zweigeschossige Bauweise mit GRZ 0,4/GFZ 0,6 - 0,8 festgesetzt wird, während am Ortsrand zur freien Landschaft hin nur eingeschossige Gebäude zulässig sind.

Im Bereich zwischen Kreisstraße und Deich werden die Baugrenzen auf die vorhandene Bebauung reduziert. Zusätzliche Bauplätze werden südlich der Kreisstraße 335

nicht mehr ausgewiesen. Damit soll die vorhandene Pufferfunktion zur Leineau erhalten werden. Der im Niedersächsischen Deichgesetz (NDG) für Baumaßnahmen vorgeschriebene Mindestabstand von 50 m zum Deich kann jedoch aufgrund der vorhandenen Bebauung nicht mehr überall zugrunde gelegt werden. Die überbaubaren Flächen sind großzügig abgegrenzt, um der Umstrukturierung in der Landwirtschaft Rechnung zu tragen und damit für nicht landwirtschaftlich benötigte Grundstücksteile eine Wohnbebauung zu ermöglichen.

Im Baugebiet südlich der Straße "Am Kampe" befindet sich eine KFZ-Reparaturwerkstatt. Der KFZ-Werkstatt wurde im Jahre 1980 die Baugenehmigung für die Erweiterung des Betriebes einschließlich einer Lackierkabine auf der Grundlage der Nutzungskategorie "Dorfgebiet" erteilt. Heute stellt sich die Umgebung des Betriebes im wesentlichen als Wohngebiet dar. Da im nördlichen Bereich der Straße "Am Kampe" aufgrund teilweiser Pferdehaltung ebenfalls die Festsetzung "Dorfgebiet" getroffen wurde, soll im Sinne eines aktiven Bestandsschutzes für den KFZ-Betrieb und die westlich, südlich und östlich angrenzenden Bauflächen ebenfalls ein Dorfgebiet festgesetzt werden. Diese Ausweisung ist vertretbar, da es sich nach Einschätzung des Gewerbeaufsichtsamtes um ~~einen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb handelt,~~ dessen Existenz innerhalb der zulässigen Emissionsrichtwerte für MD-Gebiete gesichert werden soll.

Die daran südlich angrenzenden Flächen sind Wohnbauflächen bzw. Flächen für den Gemeinbedarf, die u.a. eine Sozialstation und Altenwohnungen beinhalten. Diese Flächen sollen nach wie vor als WA-Gebiet ausgewiesen werden, um den zulässigen Störungsgrad in der näheren Umgebung dieser Einrichtungen zu verringern.

Für das Baugebiet nördlich der Bäckerstraße und westlich und östlich der Bäckerstraße wurde die Festsetzung "Dorfgebiet" getroffen. Nachdem klargestellt wurde, daß sowohl der angrenzende landwirtschaftliche Betrieb als auch die beiden Gewerbebetriebe fortgeführt und entwickelt werden sollen, ist an diesen Standorten von Immissionen auszugehen, die in einem Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig wären. Dies gilt auch für den gewerblichen Betrieb an der Bordenauer Straße. Dieser Bereich, der durch den vorhandenen Dachdeckerbetrieb und verschiedene, ehemals landwirtschaftlich genutzte Wirtschaftsgebäude geprägt wird, wird als Dorfgebiet mit der Grundstücksnutzung wie in den angrenzenden Wohngebieten ausgewiesen. Die Landwirtschaftskammer Hannover hat darüber hinaus vorgeschlagen, den südlich angrenzenden Bereich bis zum Steinweg und einen Bereich südlich der Bäckerstraße, östlich des Kirchplatzes, als Dorfgebiet auszuweisen. Dieser Anregung wurde mit der Begründung eines weiträumigen Immissionsschutzes gefolgt.

Die Haltung von Pferden und Ponys ist gem. § 4 BauNVO in "Allgemeinen Wohngebieten" unzulässig. Zur Sicherung des vorhandenen landwirtschaftlichen Nebenerwerbs bzw. der

Tierhaltung wird der Bereich nördlich der Straße "Am Kampe" als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.

Die restlichen Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind fast ausschließlich durch Wohnfunktionen geprägt, so daß auf der Grundlage des vorhandenen Gebietscharakters abweichend von den Darstellungen im Flächennutzungsplan allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt werden müssen. Landwirtschaftliche Betriebe werden hierdurch nicht unzulässig in ihrer Entwicklungsmöglichkeit beeinträchtigt, eine den städtebaulichen Zielen entsprechende Verdichtung dieser Bereiche ist daher unschädlich.

Bei dem nördlich an den Kirchplatz angrenzenden Dorfgebiet waren im Vorentwurf für die ortsbildprägenden Gebäude zum öffentlichen Straßenraum hin Baulinien festgesetzt. Die Gebäude sind nicht als Baudenkmäler nach dem Nds. Denkmalschutzgesetz klassifiziert. Es handelt sich jedoch bei der nördlich an den Kirchplatz angrenzenden Bebauung um Gebäude und Hofanlagen, die als Ensemble das Bild des alten Ortskernes charakteristisch prägen. Gemeinsam mit dem unter Denkmalschutz stehenden Kirchplatz stellen sie ein erhaltenswertes historisches Dorfbild dar. Mit der Festsetzung von Baulinien sollten die raumprägenden Gebäudekanten festgeschrieben werden. Durch diese Festsetzung muß der Grundstückseigentümer erhebliche Beschränkungen bei der baulichen Nutzung seines Grundstückes und bei der Umnutzung und Veränderung der vorhandenen Bausubstanz in Kauf nehmen. Unter Abwägung der denkmalpflegerischen Aspekte zu den Einschränkungen der Nutzung des Grundstückes ist die Stadt Neustadt a. Rbge. zu der Überzeugung gelangt, daß von dem betreffenden Grundstück durch seine Lage zum Kirchplatz keine so starke raumbildende Wirkung ausgeht, daß die bisher vorgesehenen Festsetzungen zwingend beibehalten werden müssen. Auf die Baulinien wurde daher verzichtet und die überbaubare Fläche wurde verändert.

- Flächen für Gemeinbedarf

Mittelpunkt des alten Dorfes ist die ev. Kirche mit dem Kirchplatz. Die Kirche ist Baudenkmal, der Kirchplatz gehört zu einem Ensemble baulicher Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen. Der Kirchplatz wurde im Rahmen der Sanierungsmaßnahme experimenteller Städtebau Bordenau in Abstimmung mit der Denkmalpflege neu gestaltet. Dieser Bereich ist als Fläche für Gemeinbedarf mit der Kennzeichnung für Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ausgewiesen. Das Baudenkmal sowie die Umgrenzung der Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, sind gemäß Planzeichenverordnung dargestellt. Als Maß der Nutzung wird entsprechend dem Bestand eine GRZ von 0,25 und eine BMZ von 1,2 festgesetzt.

Die öffentliche Fläche westlich des Steinweges ist entsprechend der geplanten Nutzung als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "sozialen Zwecken dienende

Gebäude und Einrichtungen" und "Feuerwehr" ausgewiesen. Die Stadt Neustadt a. Rbge. beabsichtigt, die vorhandenen sozialpflegerischen Nutzungen zu erweitern. Neben den traditionellen Maßnahmen der Altenhilfe, wie beispielsweise Altenbegegnungsstätten, sind ambulante Dienste für medizinisch und pflegerisch zu versorgende ältere Bürger mit fachlich qualifiziertem Pflegepersonal konzipiert. Die vorhandenen Anlagen der Feuerwehr sowie der Kinderspielplatz bleiben bestehen. Die Fläche für den Kinderspielplatz wird innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Damit ist eine ruhige, abgeschlossene Lage gewährleistet, die direkt im Zusammenhang mit den geplanten sozialen Einrichtungen steht.

Die Ausweisung von zusätzlichen Spielflächen im Bebauungsplanbereich ist aufgrund fehlender Freiflächen nicht möglich. In der näheren Umgebung wird sowohl auf innerörtlichen Grünflächen im Dorfzentrum am Dorfteich als auch im Bereich der Leineau dem Spiel- und Bewegungsdrang der Jugendlichen ausreichend Rechnung getragen. (

Mit dem ausgewiesenen Maß der baulichen Nutzung sollte nicht wesentlich vom Maß der umgebenden Baugebiete abgewichen werden. So ist der Bereich der geplanten Sozialstation/Feuerwehr entsprechend der in der Umgebung zulässigen Nutzung mit einer GRZ 0,4 und einer GFZ 0,8 festgesetzt.

Das ev. Gemeindehaus wird entsprechend der vorhandenen Nutzung als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" ausgewiesen. Als Maß der Nutzung werden entsprechend den angrenzenden Baugebieten eine GRZ 0,3 bei eingeschossiger, offener Bauweise ausgewiesen. Damit soll dem verträglichen Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft des Leinetales Rechnung getragen werden.

4.2 Grünflächen/Naturschutz

Im Bebauungsplanbereich sind keine Ausweisungen nach Naturschutzgesetz vorhanden oder vorgesehen, der Landschaftsrahmenplan schlägt lediglich für einen Teilbereich die Aufstellung einer Baumschutzsatzung vor. Eine Baumschutzsatzung für den Stadtteil Bordenau ist zwischenzeitlich rechtskräftig geworden. Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes und des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes werden nachrichtlich übernommen, auch wenn sie außerhalb des Bebauungsplanes liegen.

Ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes wird durch diese Planung nicht vorbereitet, da nur die zur Zeit bestehende und planungsrechtlich zulässige Bodennutzung festgeschrieben wurde.

Öffentliche Grünflächen sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes innerhalb der Gemeinbedarfsflächen sowie beim Scharnhorstdenkmal vorhanden. Nördlich des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes schließen große private Grünflächen

(Weideland) an, während im Westen und Süden die Leineniederung (Landschaftsschutzgebiet "Mittlere Leine - Rettmer Berg" LSG - H 27) an den Ortsrand Bordenau angrenzt. Der Anteil öffentlicher Grünflächen kann aufgrund der vorhandenen privaten Grundstücksnutzungen in dem gewachsenen Ortsbild im Bebauungsplan-Bereich nicht wesentlich erhöht werden. Dies wird aufgrund der das Dorf Bordenau unmittelbar umgebenden Grünflächen auch nicht für erforderlich gehalten. Darüber hinaus wird von den Naturschutzverbänden auf die mögliche Entsiegelung von bereits versiegelten Flächen und auf die Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte bei der Anlage und Pflege der öffentlichen Grünflächen hingewiesen. Die Ruderalvegetation im Dorf soll möglichst erhalten werden. Obwohl die ökologische Bedeutung der Ruderalvegetation in Bordenau nicht unterschätzt wird, ist es dem einzelnen Grundstückseigentümer wohl nicht zuzumuten, diese möglicherweise nur zufällige bzw. vorübergehende Nutzung des Grundstückes im Bebauungsplan festzuschreiben. Nach dem Generalgrünplan von Prof. Wöbse ist sowohl die Zahl der vorgefundenen Pflanzenbestände in Relation zur Größe Bordenau's als niedrig zu bezeichnen, zum anderen finden sich innerhalb der vorgefundenen Pflanzengesellschaft nur "Allerweltarten". Es wurden keine seltenen Arten mehr angetroffen, so daß dann auch aus wissenschaftlicher Sicht eine Festsetzung im Bebauungsplan nicht erforderlich ist.

Zur Sicherung des Baumbestandes über die Baumschutzsatzung hinaus setzt der Bebauungsplan Flächen zur Erhaltung des Baumbestandes im Straßeneinmündungsbereich Steinweg/Kreisstraße 335, am Gemeindehaus und im Norden des B-Planes bei dem landwirtschaftlichen Betrieb Hunte fest.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat nach Anhörung der Unteren Deichbehörde die überbaubare Fläche mindestens bis auf 50 m vom Deich zurückgenommen. Da gemäß Nds. Deichgesetz Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis zu 50 m nicht errichtet oder wesentlich geändert werden dürfen, kann die Stadt Neustadt a. Rbge. im Bebauungsplan für diesen Bereich auch keine Bauflächen ausweisen. Nach Anregung des Landkreises Hannover im Beteiligungsverfahren für die entsprechende F-Planänderung Nr. 44 wird diese 50 m Zone daher auch nicht mehr als Bauland ausgewiesen.

4.3 Verkehr

Die Verkehrsstruktur in Bordenau wird durch folgende Straßenzüge bestimmt:

- die K 335 im Verlauf der Bordenauer Straße/Steinweg/Am Kampe als Nord-Südwestverbindung
- die K 339 von Frielingen kommend, im Verlauf der Frielingener Straße/Am Leineufer bis zur Bordenauer Straße
- die Straße Am Steinweg.

Während über die Kreisstraßen vornehmlich der überörtliche Verkehr abgewickelt wird, dient der Steinweg überwiegend der Erschließung der angrenzenden Bebauungsplangebiete und hat eine erhöhte Bedeutung als innerörtliche Haupterschließungsstraße. Der Steinweg erfüllt weiterhin die Funktion einer Zubringerstraße zur K 335.

Während der Durchgangs- und Quellverkehr in Richtung Hannover die Bordenauer Straße belastet, wird für den Verkehr in Richtung Poggenhagen und Neustadt a. Rbge. bzw. Wunstorf in verstärktem Maße die Straße Steinweg frequentiert. Dies steigende Verkehrsaufkommen hat seine Ursache insbesondere darin, daß die Versorgung Bordenaus mit Infrastruktureinrichtungen und mit Gütern des täglichen Bedarfs zum größten Teil in dem für Bordenau verkehrsgünstig gelegenen südlichen Bereich des Mittelzentrums Neustadt a. Rbge. (Wunstorfer Straße) abgedeckt werden kann. Aus diesem Anlaß wurde bereits eine Flächennutzungsplanänderung durchgeführt, die dem Steinweg statt der Funktion "ergänzendes Straßen- und Wegenetz" die Bedeutung "überörtliche Hauptverkehrsstraße" zukommen ließ. Zwischenzeitlich wurde der Steinweg entsprechend ausgebaut.

Alle übrigen Straßen sind dem Grunde nach als Anliegerstraßen zu klassifizieren. Eine weitere Unterscheidung bzw. Klassifizierung nach Wohnwegen erscheint nicht notwendig, da fast allen Straßen ein entsprechender Ausbaustandard fehlt.

Der öffentliche Personennahverkehr wird mit einer Buslinie entlang der Frielinger Straße, Am Leineufer (Haltestelle), Bordenauer Straße (Haltestelle am Dorfteich) abgewickelt.

Aus den Umfrageergebnissen des Institutes für Entwicklungsplanung und Strukturforchung geht hervor, daß überhöhte Geschwindigkeiten des Autoverkehrs und daraus folgende Belastungen durch Lärm und Gefahren ein allgemeines Problem in nahezu allen Dorfbereichen sind. Besonders kritische Bereiche sind dabei die Ortseingänge, an denen oft erst verspätet die zulässige Höchstgeschwindigkeit eingehalten wird, sowie die Ortsdurchfahrten der Kreisstraßen. Insbesondere die Ortszufahrt aus Richtung Norden über die Bordenauer Straße stellt sich dem Verkehrsteilnehmer als sehr lange Gerade ohne irgendwelche Einengungen, Verschwenkungen usw. dar. Neben dem häufig zu schnell fahrenden Pkw-Verkehr ist vor allem die Durchfahrt von Lastzügen ein Problem: Neben der Lärmerzeugung sind hier insbesondere die negativen Auswirkungen durch Erschütterungen zu beobachten.

Die Durchfahrtsstraßen werden nach Kriterien wie Verkehrssicherheit und insbesondere auch Schulwegsicherung ausgebaut, wobei allerdings eine Begrünung der Verkehrsflächen nicht vernachlässigt wird.

Verschiedene bauliche und optisch wirkende Maßnahmen sollen nach dem Wunsch des Arbeitskreises Dorferneuerung an bestimmten Gefahrenpunkten sowie an den Ortseingängen die Geschwindigkeit der Kraftfahrzeuge auf das erforderliche Maß im Ortsverkehr senken.

Im Bereich der Ortseingänge Leinebrücke, Frielinger Straße und Bordenauer Straße/Dammkrug werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Bau von Mittelinseln und dadurch Verschwenkung der Fahrbahn,
- auffallend farbige oder gemusterte, eventuell erhöhte Aufpflasterungen,
- Anlage von Baumtoren und leichte seitliche Verengung der Fahrbahn durch Baumscheiben unter Berücksichtigung der von landwirtschaftlichen Fahrzeugen benötigten Fahrbahnbreite (4 m)
- Entfernung der markierten Mittellinie innerhalb der Ortschaft, direkt im Anschluß an die Ortseingänge;

Innerhalb der Ortschaft stehen insbesondere die Schulwegsicherungsmaßnahmen durch Querungshilfen im Vordergrund:

- Frielinger Straße/Am Stellberg
- Bushaltestelle zwischen Bordenauer Straße und Vor der Wakhorst
- Querung der Kreisstraße im Bereiche Kirche/Gemeindehaus
- ~~Straßenbegrenzung Am Dorfteich/Bordenauer Straße~~
- Einmündung Steinweg/Burgsteller Weg/Am Dorfteich
- Straßenquerung Ahnser Feld/Gewerbegebiet (geplante Sportflächen)
- Straßenquerung Wanderweg nördlich Gewerbegebiet.

Die Querungshilfen können durch Einengung der Fahrbahn, farbig abgesetzte Aufpflasterungen vor den Übergängen, besondere Hinweisschilder für Tempolimits, spielende Kinder etc. und die Einrichtung optischer Fahrbahnverengungen z.B. durch Ziergeländer entlang der Bürgersteige im Bereich des Kirchplatzes und des neuen Dorffentrums erfolgen.

Im Bereich der Einmündung Burgsteller Weg/Steinweg sollen neben dem Burgsteller Weg auch die Annäherungszonen auf dem Steinweg verkehrsberuhigend aufgepflastert werden.

Öffentliche Stellplätze im Bereich der Kirche werden für erforderlich gehalten, da in der Kirche auch Veranstaltungen mit überörtlichen Teilnehmern (z.B. Hochzeiten, Trauerfeiern etc.) stattfinden.

Im Planbereich sind vorrangig die Verkehrsverhältnisse an der Kreisstraße 335 zu verbessern. Ein Ausbau der Fahrbahn auf 5,50 m Breite sowie die Anlegung eines kombinierten Fuß- und Radweges auf der Nordseite von der Einmündung Bordenauer Straße bis zur Leinebrücke ist dringend erforderlich, der Landkreis Hannover beabsichtigt hierfür in 1993 die Vergabe eines Planungsauftrages. Zusätzlich sollte zumindest in Höhe des ev. Gemeindehauses eine Fahrbahnverengung mit Überweg sowie am Ortseingang Leinebrücke eine Fahrbahnverschwenkung und ein Fahrbahnteiler vorgesehen werden.

Die Straßeneinmündung Steinweg/Kreisstraße 335 wird durch den Ausbau Kirchplatz neu gestaltet und beruhigt, dazu kommen weitere öffentliche Stellplätze in diesem Bereich.

Die Straße "Am Kampe" ist als Sackgasse neu ausgebaut worden; die "Bäckerstraße" ist aufgrund der Fahrbahnbreite wenig befahren, hier besteht zur Zeit kein Ausbaubedarf. Alle anderen Straßen und Wege im Planbereich haben reine Anliegerfunktion.

Ein geplanter Rad-/Fußweg, der den Bereich an der Kirche im Mittelpunkt des alten Dorfes (soziales Zentrum) mit dem Zentrum für die öffentlichen und privaten Dienstleistungen am Dorfteich (Infrastruktur-Zentrum) verbinden sollte, ist aufgrund politischer Entscheidungen entfallen.

4.4 Ver- und Entsorgung

Das alte Dorf 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 werden die vorhandenen Trafostationen 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.

5. Kinderspielplatz

Aufgrund der Ausweisungen ergibt sich rechnerisch folgender Spielplatzbedarf:

1.	WA mit GFZ 0,8 bei 29.000 m ²	=	23.200 m ² GF
2.	WA mit GFZ 0,6 bei 4.700 m ²	=	2.800 m ² GF
3.	WA mit GFZ 0,3 bei 5.000 m ²	=	<u>1.500 m² GF</u>

gesamte mögliche Geschoßfläche	=	26.500 m ² GF
davon 3 % als erforderliche		
Brutto-Spielplatzfläche	=	795 m ²
		=====

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr, soziale Einrichtungen" besteht ein Spielplatz von ca. 900 m² Größe. Die Ausweisung von zusätzlichen Spielplätzen im Bebauungsplanbereich ist von der Stadt Neustadt a. Rbge. nicht beabsichtigt, da in der näheren Umgebung sowohl in der Leineaue als auch auf innerörtlichen Grünflächen dem Spiel- und Bewegungsdrang der Jugendlichen ausreichend Raum gegeben wird.

6. Städtebauliche Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes ca. 165.600 m²
davon:

- Allgemeine Wohngebiete	GFZ = 0,8 =	29.000 m ²
" " "	GFZ = 0,6 =	4.700 m ²
" " "	GFZ = 0,3 =	5.000 m ²
- Dorfgebiete	GFZ = 0,3 =	66.600 m ²
	GFZ = 0,6 =	6.000 m ²
	GFZ = 0,8 =	29.900 m ²
- Gemeinbedarfsflächen		8.300 m ²
- Verkehrsflächen		
Straßenverkehrsfläche		16.150 m ²
- Grünflächen		
öffentliche		600 m ²
- Wasserflächen		250 m ²

7. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 960 "Altes Dorf Bordenau" wird durch die Planzeichnung festgesetzt. Er umfaßt allgemein den alten Dorfkern und die Bebauung zwischen Steinweg und Bordenauer Straße.

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

Für die Gemeinde entstehen nach Fortfall des geplanten Rad-/Fußweges keine Kosten mehr!

Aufgestellt: Stadtplanungsamt Neustadt a. Rbge.
Neustadt a. Rbge., den 22.08.93
l. A. Schlupp

 - - -

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 3. Februar 1994 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

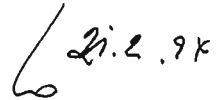
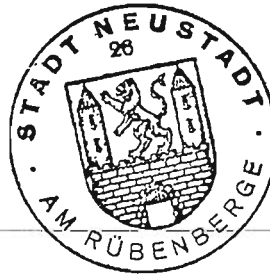
Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 960 "Altes Dorf Bordenau" der Stadt Neustadt a. Rbge. - Stadtteil Bordenau - vom 15. Februar 1993 bis einschließlich 16. März 1993 öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den 11.02.1994

STADT NEUSTADT A. RBGE.



Bürgermeister



Stadtdirektor

(61SC383.BEG)

