

1. Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 961 "Alte Mühle" der Stadt Neustadt a. Rbge.
- Stadtteil Bordenau

Verfahrensstand: **GENEHMIGUNG**

1. Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Beschuß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 961 "Alte Mühle" im Stadtteil Bordenau der Stadt Neustadt a. Rbge. wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 02.05.1991 gefaßt.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 14.09.91.

Der Bebauungsplan Nr. 961 ist nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Für die bestehende Bebauung östlich der Straße "Alte Mühle" ist eine Wohnbaufäche dargestellt, für die Grundstücksfläche des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes südlich des "Alten Torfmoorweges" sieht der Flächennutzungsplan gemischte Baufläche vor. Für das geplante Wohngebiet beinhaltet der Flächennutzungsplan die Darstellung "Landwirtschaftliche Nutzfläche", ausgenommen einer Teilfläche des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes. Im Bebauungsplan wird für das gesamte neuausgewiesene Baugebiet die Festsetzung (WA) Allgemeines Wohngebiet getroffen.

Parallel zu dem Bebauungsplanverfahren erfolgt die Flächennutzungsplanänderung Nr. 43, die entsprechende Darstellungen beinhaltet.

Für die gesamte Gemarkung Bordenau und damit auch für den Geltungsbereich dieses B-Planes ist ein Sanierungsverfahren gemäß § 142 (4) Baugesetz eingeleitet worden. Die Sanierungssatzung ist am 28.07.89 in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan 961 liegt im Bauschutzbereich des Zivilflughafens 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 Baugesetzbuches.

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

3. Städtebauliches Konzept

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

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

Die Ergebnisse dieser Planungen wurden in einem Grobkonzept für den städtebaulichen Rahmenplan zusammengefaßt.

Das Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforschung hat in seinem Gutachten auf Grundlage einer Haushaltsuntersuchung einen Eigenbedarf von 40 - 60 Wohneinheiten ermittelt, die möglichst kurzfristig geschaffen werden sollen.

Der aktuelle Nachfragedruck ist u.a. darauf zurückzuführen, daß sich die geburtenstarken Jahrgänge der 60er Jahre in der Haushaltsgründungsphase befinden und auf den Wohnungsmarkt drängen.

Sollte diesem Nachfragedruck nicht kurzfristig Rechnung getragen werden, so besteht die Gefahr, daß junge Bordenauer, die eigentlich im Ort bleiben wollen, in umliegende Gemeinden abwandern. Damit wäre ein zentrales Ziel der Bordenauer Dorfentwicklung, nämlich der Abwanderung entgegenzuwirken, in Frage gestellt.

Das Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforschung geht langfristig von einem sinkenden Wohnungsbedarf aus, wo bei nach dem Jahr 2010 mit einem Wohnraumüberschuß gerechnet werden muß. Die langfristige Prognose stützt sich auf die demographische Entwicklung, insbesondere die wachsende Überalterung der Bevölkerung.

Aufgrund der veränderten politischen Rahmenbedingungen durch die Wiedervereinigung muß jedoch mit neuen Wanderungsbewegungen gerechnet werden, die vorhandene Prognosen verändern und in Frage stellen können.

Es ist davon auszugehen, daß sich in Bordenau die Nachfrage überwiegend auf Bauland für Eigenheime erstreckt. Der Bedarf an Mietwohnraum liegt in ländlichen Regionen sehr niedrig.

Dies bestätigt auch die bestehende Wohnraumstruktur in Bordenau. Das Institut für Entwicklungsplanung geht von einem kurzfristigen Bedarf von 15 Mietwohnungen bis 1995 aus. Diese Wohnform kann insbesondere für jüngere Menschen mit noch geringem Einkommen und für alte Menschen attraktiv sein.

Auf Grundlage des Gutachtens hat die Verwaltung der Stadt Neustadt a. Rbge. ein Entwicklungskonzept vorgelegt, nachdem die Siedlungsentwicklung vorrangig über die innerörtlichen Baulücken erfolgen soll, um möglichst wenig landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch nehmen zu müssen.

Unter dieser Zielsetzung befinden sich die beiden Bebauungspläne Nr. 959 und Nr. 960 im Verfahren. Es zeichnet sich jedoch bereits ab, daß die vorhandene Baulandkapazität im innerörtlichen Bereich nicht im angenommenen Umfang realisiert werden kann, da u.a. das Verkaufsinteresse bisher gering ist.

Für den bereits bebauten Teilbereich des Bebauungsplanes 961 ist ebenfalls eine bauliche Verdichtung durch die Eröffnung rückwärtiger Baumöglichkeiten vorgesehen. Es ist auch hier davon auszugehen, daß nur ein Teil der erweiterten Baulandreserven genutzt wird.

Vor diesem Hintergrund wird deutlich, daß sich die aktuelle Nachfrage nach Bauland kurzfristig nicht allein mit Baulücken innerhalb der bebauten Ortslage decken läßt.

Für diesen Fall sieht das Gutachten des Institutes für Entwicklungsplanung im Bereich "Hausstelle" östlich der Straße "Alte Mühle" 3 kleinere Bauabschnitte (mit je ca. 20 Wohneinheiten) als langfristige Siedlungsentwicklung vor.

Gemäß regionalem Raumordnungsprogramm 1990 sind ländliche Wohnstandorte von den Gemeinden im Rahmen ihrer Bauleitplanung unter Beachtung der jeweiligen Ausgangslage, Ausstattung und Eignung zu sichern und/oder weiterzuentwickeln. In dafür besonders geeigneten ländlichen Situationen, wie beispielsweise Bordenau, ist danach die Funktionsvielfalt und Mischung zu stärken.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. beabsichtigt daher im Rahmen ihrer Schwerpunktaufgabe für Wohnen, den Stadtteil Bordenau in der vorgegebenen Größenordnung des Bebauungsplanes Nr. 961 über den Eigenbedarf hinaus zu entwickeln.

Diese Entscheidung wird bestätigt durch die sehr starke Nachfrage nach Grundstücken in Bordenau; schon zur Zeit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist die Hälfte der Grundstücke für das gesamte Baugebiet vergeben.

Die Siedlungsentwicklung Bordenau ist nicht nur nach dem Bebauungsplan Nr. 961 zu bewerten. Im Entwicklungskonzept Bordenau sind alle Reserveflächen im Dorfe durch Bauleitplanung überdeckt und größtenteils als zweigeschossig überbaubar mit Dichtewerten GRZ 0,4 / GFZ 0,8 ausgewiesen worden

(B-Pläne 959 und 960). Damit sind im überwiegenden Bereich des Stadtteiles Bordenau durch Festsetzung der höchstzulässigen Werte der Baunutzungsverordnung flächensparende Bau- und Siedlungsformen ermöglicht worden. Lediglich an den Ortsrändern im Übergang zur freien Landschaft ist eine eingeschossige Bebauung vorgesehen. Dieser Leitgedanke lag auch den Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 961 zugrunde, wobei die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße gerade aus städtebaulichen Gründen eine Verdichtung am Ortsrand verhindern soll. Die Grundstücksgröße von 600 bis 800 qm bei eingeschossiger Bauweise wird im wesentlichen in Bordenau nachgefragt; die Forderung im "regionalen Konzept der Wohnflächenentwicklung" des Zweckverbandes Großraum Hannover nach notwendiger Rückbesinnung von Bürgerinnen und Bürgern sowie den politisch Verantwortlichen auf städtische Wohnform auch in den weniger dicht besiedelten Bereichen ist realitätsfern und lässt persönliche Präferenzen der Wohnwünsche der Bevölkerung außer Betracht. Die exakte Anzahl und Größe der Grundstücke lässt sich im Planungsverlauf nicht ermitteln, sie ist abhängig von der Nachfrage. Sollte sich die Zahl der Eigenheimgrundstücke aufgrund der tatsächlichen Teilungen über den ermittelten Eigenbedarf hinaus erhöhen, dienen diese Grundstücke für den Zuzug von außen. Damit soll einerseits dem ab 2000 prognostizierten allgemeinen Bevölkerungsrückgang durch Ansiedlung junger Familien entgegengewirkt werden und andererseits der Zielzahl einer Mantelbevölkerung von 3.000 Einwohnern, die als solides Nachfragepotential z.B. für den Einzelhandel angesehen wird, möglichst nahegekommen werden.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hält den Bebauungsplan Nr. 961 in dem vorgelegten Umfang für siedlungspolitisch erforderlich und landschaftsplanerisch verträglich. Eine Konkurrenz zu den Bauleitplanungen der Kernstadt besteht nicht, wie die ungeborene Nachfrage nach Baugrundstücken in den Baugebieten westlich der Bundesbahn zeigt, die weiterhin den Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Neustadt a. Rbge. bilden.

Das Siedlungserweiterungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand zwischen den Straßen "Alter Torfmoorweg" und "Am Dorfteich". Der Standort entspricht weitgehend dem Vorschlag des Gutachtens zur Entwicklung Bordenaus.

Aus städtebaulicher Sicht sind die vorgesehenen Bauflächen im B-Plan 961 die günstigste Möglichkeit, in der Nähe des Dorfzentrums Siedlungsentwicklung zu betreiben.

Das Dorfzentrum mit wichtigen Infrastruktureinrichtungen, wie Kindergarten, Schule und zukünftigem Dorfgemeinschaftshaus, liegt in unmittelbarer Nähe und ist ohne weiteres fußläufig über das geplante Fußwegenetz zu erreichen.

Mit der Ausweisung des neuen Baugebietes soll das erweiterte Dorfzentrum in seiner Entwicklung weiter gestärkt werden.

In Abwägung zwischen dem Verbrauch landwirtschaftlich genutzter Flächen und dem städtebaulichen Konzept der Stärkung und Entwicklung des Dorfzentrums durch zentrumsnahen Ausweisung von Wohnbauflächen, überwiegt für die Stadt Neustadt a. Rbge. die städtebauliche Zielkonzeption.

Die durch Bebauung und Erschließung zwangsläufige Bodenversiegelung soll durch die Ausweisung von umfangreichen Grünflächen und die Ausbildung eines differenzierten Ortsrandes ausgeglichen werden.

Die für den Bebauungsplan Nr. 961 in Anspruch genommenen Flächen sind aufgrund des Gutachtens von Prof. Wöbse im Rahmen des Grünordnungsplanes für Bordenau als unschädlichster Eingriff ausgewählt worden; eine größere Bedeutung dieser Freiflächen als Nah- und Nächsterholungsgebiete sowie als Klimaausgleich für die Stadtregion ist hier nicht zu erkennen.

Entsprechend dem Grünordnungsplan von Prof. Wöbse, soll die "Bebauung von der bisher üblichen Aufreihung von Einfamilienhausgrundstücken entlang einer Straße abweichen, (...) in seiner Gestaltung neue Wege beschreiten und damit zu einer differenzierten Ortsrandgestaltung beitragen.

Zur Vermeidung einer starren Geradlinigkeit des Ortsrandes ist eine geschwungene Begrenzung vorgesehen, begleitet von einem Fuß- und Radweg, der zur Landschaft hin mit hochstämmigen Obstbäumen bepflanzt wird.

Der Fuß- und Radweg ist eine notwendige Nord-Süd-Verbindung, insbesondere zwischen der geplanten Sportanlage und dem Dorfzentrum. Er übernimmt des Weiteren eine wichtige Funktion für die Schulwegsicherung.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1. **Bauliche Nutzung**

- Allgemeine Wohngebiete (WA)

In den vorhandenen Wohngebieten an der Straße "Alte Mühle" wird im Zusammenhang mit dem oben erwähnten Entwicklungs-konzept eine weitere städtebauliche Verdichtung ange-strebt. 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 orts-übliche Eingeschossigkeit mit einer zulässigen Geschoßflächenzahl von 0,4 im Rahmen der ortsbildtypischen, offenen Bauweise festgesetzt. Die teilweise sehr tiefen Grundstücke können durch vorhandene Stichstraßen und über private Wege erschlossen werden.

In den neu ausgewiesenen angrenzenden allgemeinen Wohnge-bieten wird in Anlehnung an die ortstypische

- Bauabschnitt II

Der zweite Bauabschnitt wird ebenfalls über eine Stichstraße erschlossen, die ausschließlich der Anbindung der anliegenden Grundstücke dient. Die Erschließung erfolgt über die Straße "Alte Mühle". Die zwei Platzanlagen dienen als Wendemöglichkeit und sind grüngestalterische Anlagen im Rahmen der Verkehrsberuhigung.

Der am Ortsrand entlang führende Fuß- und Radweg mündet auf den südlichen Platz innerhalb des Wohngebietes. Von hier aus soll die Anbindung an das Dorfzentrum über die zentrale Erschließungsstraße erfolgen.

Ein Teil der Wegeverbindung dient als Zugang zu der landwirtschaftlich genutzten Restfläche im Anschluß an das Baugebiet. Zur Sicherung der Zugangsmöglichkeit für landwirtschaftliche Fahrzeuge, muß der Weg im Zugangsbereich entsprechend ausgebaut sein. Als Ausbaustandard werden Spurplatten empfohlen.

- Bauabschnitt III

Die Erschließung erfolgt ausgehend von der Straße "Am Dorfteich".

- vorhandene Bebauung

Die Erschließung der vorhandenen Bebauung erfolgt weiterhin über die Straße "Alte Mühle", die als Tempo 30-Zone deklariert werden soll. Da nicht die gesamte Straßentrasse im Eigentum der Stadt liegt, ist Grunderwerb für einige Straßenrandstreifen noch erforderlich.

Zwischen den Grundstücken "Alte Mühle 7 und 5" wird auf einer vorhandenen Parzelle 358/22 eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Dies ist eine Vorsorgeplanung für den Fall, daß die westlich an den Bebauungsplan angrenzende landwirtschaftliche Nutzfläche (Landwirt Trapphagen) zur Ausweisung von Bauland bereitgestellt wird. Eine Erschließung dieses möglichen Baugebietes könnte dann sowohl über die Straße "Alte Mühle" als auch über die Bordenauer Straße erfolgen.

Das Verkehrskonzept für Bordenau sieht für den Planbereich die Einrichtung von Tempo 30-Zonen vor. Im Bebauungsplan werden die Erschließungsflächen mit dieser Zweckbestimmung dargestellt.

Entsprechend dieser Vorgabe erfolgt ein verkehrsberuhigter Ausbau mit einer Verkehrsflächenbreite von 7,50 m - 8,00 m. Durch bauliche Maßnahmen wie Aufpflasterungen, Fahrbahnversatz und Parkflächenanordnung soll die Fahrgeschwindigkeit herabgesetzt werden.

Es wird vorgeschlagen, das Straßenprofil einseitig mit Parkmöglichkeiten und Bepflanzung zu versehen. Der Fußgän-

Bebauungsstruktur eine offene, eingeschossige Bauweise festgesetzt. In Teilbereichen wird die zulässige Geschoßzahl auf II Vollgeschosse erhöht, um auf den nicht am Ortsrand gelegenen Grundstücken eine höhere Dichte zu ermöglichen.

Die dichtere Bebauung führt zu einer besseren Grundstücksausnutzung und minimiert das Maß der Versiegelung. Darüber hinaus wird auch den inneren Wohnlagen durch die Zweigeschossigkeit der Blick in die freie Landschaft eingeräumt, da zur Verbesserung des Übergangs die bauliche Verdichtung zum Ortsrand hin abgestuft wird. In den Randlagen ist daher eine eingeschossige offene Bauweise mit einer GRZ und GFZ von je 0,4 vorgesehen.

Für einen Teilbereich des Bauabschnittes III soll mit der Festsetzung GFZ 0,8 bei zweigeschossiger Bauweise eine besondere städtebauliche Situation geschaffen werden. Eine höhere Bebauungsdichte und soll die Möglichkeit zur Verdichtung durch Reihenhäuser schaffen.

- Dorfgebiet (MD)

Die als Dorfgebiet (MD) ausgewiesene Fläche südlich der Straße "Alter Torfmoorweg" umfaßt einen Teil des Grundstückes des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes mit Wohn- und Hofgebäuden. Da noch geringe landwirtschaftliche Nutzungen im Übergang zur Wohnnutzung erfolgen, die im Allgemeinen Wohngebiet unzulässig sind, wurde eine Dorfgebietsnutzung festgesetzt. Die städtebaulichen Werte für diesen Bereich orientieren sich an der umliegenden Bebauung.

4.2. Verkehrsflächen

Die Anbindung der Baugebiete an den ÖPNV erfolgt über die Straße "Alter Torfmoorweg" und "Am Dorfteich" an den Haltepunkten "Siedlung" und "Schule" in der Bordenauer Straße. Die maximale Entfernung beträgt ca. 400 m.

Anstelle einer durchgehenden Verbindung für den motorisierten Verkehr werden die Baugebiete durch Stichstraßen erschlossen. Dadurch wird Durchgangsverkehr aus den Gebieten herausgehalten und das Verkehrsaufkommen auf den Anliegerverkehr beschränkt.

- Bauabschnitt I (südlich der Straße "Alter Torfmoorweg" und nördlich des Vorfluters zum Frielinger Graben)

Die Erschließung des ersten Bauabschnittes erfolgt über die Anliegerstraße "Alter Torfmoorweg" mit einer Stichstraße, die allein der Erschließung der ca. 20 Grundstücke dient.

gerbereich (2,00 m Breite) läge dann höhengleich zur Fahrbahn (3,00 m Breite) und würde nur durch eine besondere Pflasterung getrennt. Damit wären für den Fahrverkehr notwendige Ausweichmöglichkeiten vorhanden und die Erschließungsfläche könnte gering gehalten werden.

Angesichts des geringen zu erwartenden Verkehrsaufkommens wird eine strenge Trennung von Fuß-, Rad- und Autoverkehr durch bauliche Maßnahmen für nicht erforderlich gehalten.

Entlang des Ortsrandes wird in Anlehnung an die Vorschläge von Prof. Wöbse ein gesonderter Fuß- und Radweg geführt. Er dient der Anbindung der neu geplanten Baugebiete und des nordöstlichen Bordenauer Bereiches, insbesondere der geplanten Sportflächen, an das Dorfzentrum. Da im Dorfzentrum wichtige Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten und Schule angesiedelt sind, ist der Fuß- und Radweg ein notwendiger Beitrag zur Schulwegsicherung.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte beinhalten ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (§ 9 (1) Ziffer 21 BauGB).

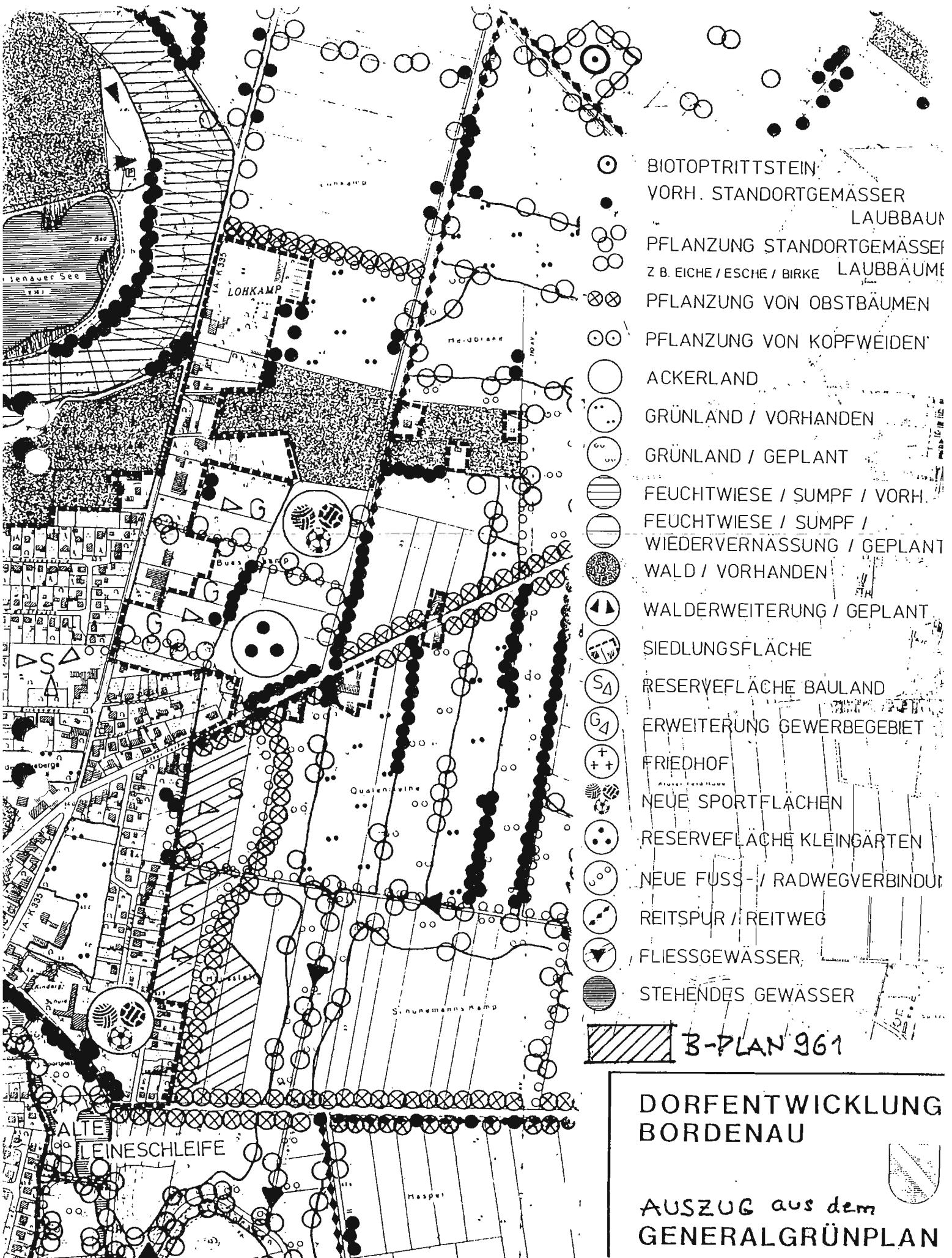
4.3. Öffentliche Grünflächen/Ausgleichsflächen

Durch die Erschließung und Bebauung des neu überplanten Gebietes werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wiesenbereiche versiegelt.

Die für die bauliche Erweiterung Bordenaus in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Flächen sind bis auf einen geringen Bewuchs am Grabenrand baum- und strauchlos. Es handelt sich insbesondere in der nördlichen Hälfte des gesamten Baugebietes um schluffige Böden, bei denen oberflächennahe Stellenweise auch humose, weiche Schluff- und Muddeschichten anzutreffen sind. Sowohl die schluffigen Feinsande als auch die unterlagernden gröberen Sande sind mit Grundwasser erfüllt, das sich je nach Höhenlage der Geländeoberfläche in Traßen zwischen ca. 0,65 m und ca. 3,20 m unter Geländeniveau einstellt.

Der erforderliche Eingriff in den Naturhaushalt soll ausgeglichen werden, indem gemäß Generalgrünplan von Prof. Wöbse (Anlage) am Ortsrand und auf den in das Baugebiet führenden Grünflächen im öffentlichen Bereich im wesentlichen Obstbäume bzw. an Wegen Obstbaumalleen angepflanzt werden, die wiederum anschließen an die geplanten Obstbaumpflanzungen an den Straßen "Alter Torfmoorweg" und "Am Dorfteich".

Die ausgewiesenen Grün- und Freiflächen sind ein notwendiger Ausgleich für die geplanten Baumaßnahmen und die daraus folgende Versiegelung. Sie bewirken weiter, daß der Charakter des ländliches Raumes, mit einem hohen Grün- und Freiflächenanteil erhalten bleibt und die ortsrandsbildenden Obstwiesen neu entwickelt werden.



AUSZUG GENERALGRÜNPLAN

6.2. Ortsrandbereich

6.2.1. Ortsrandgestaltung

Zwei Bereiche des östlichen Bordenauer Ortsrandes sollen in Zukunft ein neues Gesicht bekommen. Zum einen der Abschnitt zwischen dem Horster Bruchgraben und der Straße "Am Dorfteich" (Alte Leine-schleife siehe nächstes Kapitel), zum anderen der nördlich anschließende Abschnitt, wo in Verlängerung der Wohnbebauung an der "Alten Mühle" in leichtem Bogen nach Osten bis zum "Alten Torfmoorweg" ein neues Wohngebiet entstehen soll. Diese Bebauung sollte von der bisher üblichen Aufreihung von Einfamilienhausgrundstücken entlang einer Straße abweichen und in seiner Gestaltung (Anordnung der Gebäude, Material- und Farbwahl von Fassaden und Dächern) neue Wege beschreiten und zur Ortsrandgestaltung beitragen. Über unterschiedliche Möglichkeiten (Architekturwettbewerb, neue Wohnformen, Flexibilität der Wohneinheiten für kinderreiche Familien bis zum Altenwohnen, Trägerschaft, Wohneigentum, Mietwohnungen usw.) wurde mit der Verwaltung diskutiert.

Um eine starre Geraadlinigkeit des Ortsrandes zu vermeiden, wird eine leicht geschwungene Begrenzung vorgeschlagen (vgl. Plan 10 auf der folgenden Seite und Plan 15 auf Seite 90). Am Rande dieser neuen Siedlung soll ein Rad/Fußweg verlaufen, der zur Landschaft hin mit hochstämmigen Obstbäumen bepflanzt wird. Die Darstellung in Plan 15 ist als systematisch zu verstehen: es handelt sich nicht um eine starre Baumreihe, der Bestand sollte vielmehr bei der Detailplanung in das Siedlungsgebiet hinein ausgedehnt werden. Diese Pflanzung verbindet die als Obstbaumalleen zu gestaltenden Straßen Torfmoorweg und "Am Dorfteich" in Richtung Frielingen.

Die nördlich anschließenden Reserveflächen für die Anlage von Kleingärten und Sportanlagen sollen zu den Wegen hin mit heimischen Gehölzen in Form von Hecken, Einzelbäumen und Baumgruppen (siehe Plan 14, Seite 116) abgepflanzt werden, so daß sie von Osten und Südosten nicht sichtbar sind und zugleich einem Sichtschutz gegen das dahinterliegende Gewerbegebiet darstellen.

Die auf der Westseite aus dem Ort in die Leineaue führenden Wege sowie einige Gräben sollen mit Kopfweiden bepflanzt werden, die früher in diesen Bereichen häufig vorkamen, ein Charakteristikum der Flußniederung sind und eine große Bedeutung als Lebensraum für zahlreiche Tierarten haben. Die Pflanzung weiterer Bäume im Ortsrandbereich ist aus Plan 15 zu entnehmen.

Durch die Integration des Wassergrabens mit abwechslungsreich gestalteten Uferzonen, soll hier ein Erlebnisbereich für die Anwohner entstehen, der zu ihrer Erholung dient.

Die Grünanlage untergliedert sich in zwei Bereiche. Ein innerörtlicher, abgeschlossener Abschnitt, der sich in Richtung Osten zur Landschaft hin öffnet. Hier soll der erforderliche Spielplatz angesiedelt werden.

Als bebauungsbegleitendes Grün, setzt sich der Grünzug am Ortsrand in Nord- und Südrichtung fort. Durch eine schmale Grünverbindung werden am Rande des Baugebietes liegende Grünflächen miteinander verküpft und erschlossen.

In Anlehnung an den Grünordnungsplan von Prof. Wöbse wird der Dorfrand differenziert angelegt. Starre Kanten werden vermieden, Bebauung und Grünzonen wechseln sich ab und bieten somit ein abwechslungsreiches Bild. Die Grünflächen ragen in die Bebauung hinein und untergliedern die einzelnen Bauabschnitte in weitere Bereiche.

Bei der Anlage der Wege innerhalb der Grünbereiche ist eine wassergebundene Decke vorgesehen.

Bei den restlichen innerörtlichen Grünflächen handelt es sich um verkehrsbegleitendes Grün, das im Zuge der Verkehrsberuhigung zur Gestaltung von Wendeanlagen und Einmündungen beitragen soll.

4.4. Wasserflächen

Im Plangebiet liegt ein Vorfluter für den Frielinger Graben. Es handelt sich hierbei um ein Gewässer III. Ordnung. Nach der VO über die Unterhaltung der Gewässer III. Ordnung des Landkreises Hannover ist ein ausreichender Räumbereich von 5 m Breite beidseitig von Bebauung freizuhalten.

Die Ausweisung eines beidseitigen Räumstreifens in diesem späteren verdichteten Wohngebiet wird von der Stadt Neustadt a. Rbge. nicht vertreten, daher wird nur westlich des Grabens auf dem Grundstück des aufgegebenen, landwirtschaftlichen Betriebes eine entsprechende Festsetzung getroffen.

Diese Einschränkung der Nutzung des betroffenen Grundstückes ist zumutbar, weil andererseits ein Vorteil durch die Ausweisung von ca. 3.400 qm Bauland, welches nur über das Nachbargrundstück erschlossen wird, gegeben ist. Nachdem die Räumung des Grabens bisher nur von dem Grundstück östlich des Grabens aus erfolgte, ist es nur billig, daß diese Last bis zu einer späteren Verrohrung wechselt. Für nicht sinnvoll und realistisch wird die Erteilung von Ausnahmegenehmigungen mit der Übertragung der Räumungspflicht auf die 6 Anlieger angesehen.

Ein Nachweis der Leistungsfähigkeit des Vorfluters ist durch eine hydraulische Berechnung erbracht worden. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen soll eine naturnahe Gestaltung des Grabens unter Berücksichtigung der erforderlichen

Räumstreifen erfolgen. Der vom Landkreis Hannover gewünschte leichte mäandrierende Grabenverlauf innerhalb der Grünflächen kann mit Zustimmung der zuständigen Behörden geschaffen werden.

4.5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Entsprechend den Vorgaben des Grünordnungsplanes für Borde-nau, wonach ein begrünter und differenziert gestalteter Ortsrand gefordert wird, werden Festlegungen zum Erhalt der natürlichen Eigenart der Landschaft und zur Eingrünung der baulichen Anlagen getroffen.

Für die Grundstücke an der Ostgrenze des Plangebietes wird ein Pflanzstreifen von 5 m Breite gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB festgesetzt, in dem standortheimische Bäume und Sträucher anzupflanzen sind.

Als standortheimische Bäume und Sträucher empfehlen sich:

Stieleiche (*Quercus Robur*)
Traubeneiche (*Quercus Petraea*)
Hainbuche (*Carpinus Betulus*)
Esche (*Fraxinus Excelsior*)
Weißbirke (*Betula verucosa*)

Hinter dem Wohn- und Hofgebäude des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes befindet sich eine für den Dorfcharakter typische Obstwiese. Für diese Teilfläche wird eine Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgelegt gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b.

Eine entsprechende Festsetzung wird für den strassenbegleitenden Baumbestand an der Straße "Alte Mühle" getroffen.

4.6 Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen

Durch die Neuausweisungen am östlichen Ortsrand werden Flächen in Anspruch genommen, die bisher landwirtschaftlich genutzt werden. Die geplanten Bauflächen gehören zum Teil landwirtschaftlichen Betrieben, zum Teil sind sie an solche verpachtet.

Es handelt sich gemäß Gutachten Prof. Dr. Wöbse um staunasse Gley-Böden; meist mit knolligem Raseneisenstein, z.T. Torfresten im Oberboden. Vorkommen aus Geschiebelehm odér Hochflutlehm der Leine über Niederterrassensand sind anzutreffen. Die Bodengüte mit einer Bodenzahl von 25 - 35 ist eher als gering zu bewerten.

Eine größere betriebswirtschaftliche Beeinträchtigung der bisher auf diesen Flächen wirtschaftenden Betriebe ist daher nicht zu befürchten.

Eine verbleibende landwirtschaftliche Restfläche von ca. 1 ha wird durch einen für landwirtschaftliche Fahrzeuge befahrbaren Weg über das Baugebiet erschlossen. Sie ist in dieser Größe weiterhin zu bewirtschaften. Die Stadt Neustadt a. Rbge. gibt in diesem Fall der Gestaltung eines abwechslungsreichen Ortsrandes den Vorzug vor der optimalen Verwertung landwirtschaftlicher Flächen zu Bauland.

In der Abwägung zwischen dem Verbrauch landwirtschaftlich genutzter Flächen und dem Konzept der Stärkung und Entwicklung des Wohnstandortes Bordenau, überwiegt die städtebauliche Konzeption.

4.7. Ver- und Entsorgung

Bordenau ist an das vorhandene Regen- und Schmutzwasserkanalnetz der Stadt Neustadt a. Rbge. angeschlossen. Zur Abwasserentsorgung des neu ausgewiesenen Baugebietes ist eine Pumpstation notwendig. Diese wird entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

Wasser-, Elektrizitäts-, Gas- und Telefonversorgung ist vorhanden und wird bei Neubauten erweitert.

Für die Hastra ist im Bebauungsplan eine Trafostation festgelegt worden.

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

Die Hausmüllentsorgung wird im Einvernehmen mit der entsorgungspflichtigen Gebietskörperschaft, der Abfallbeseitigungs-gesellschaft des Landkreises Hannover, geregelt.

5. Kinderspielplatz

Aufgrund der Ausweisung ergibt sich rechnerisch folgender Spielplatzbedarf

Bauabschnitt I

WA mit GFZ 0,4 bei 18.800 qm = 7.520 qm GF

Gesamte mögl. Geschoßfläche = 7.520 qm GF

davon 3 % als erforderliche
Spielplatzfläche = 226 qm

Bauabschnitte II und III

WA mit GFZ 0,8 bei 3.500 qm = 2.800 qm GF

WA mit GFZ 0,4 bei 34.264 qm = 13.705 qm GF

Gesamte mögl. Geschoßfläche = 16.505 qm GF

davon 3 % als erforderliche
Spielplatzfläche = 495 qm
Spielplatzfläche insgesamt = 721 qm

Der Spielplatz wird in der Grünanlage zwischen den Bauabschnitten angelegt. Damit ist eine gute Erreichbarkeit für sämtliche Bauabschnitte gewährleistet.

6. Städtebauliche Flächenbilanz

Gesamtes Bebauungsplangebiet	132.460 qm
davon	
1. Allgemeine Wohngebiete	92.490 qm
- WA 0,4/0,8	3.250 qm
- WA 0,4/0,4	89.240 qm
2. Dorfgebiete 0,4/0,4	6.190 qm
3. Verkehrsflächen	12.470 qm
4. Öffentl. Grünfläche	12.000 qm
5. Wasserfläche	1.310 qm

7. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 961 "Alte Mühle" wird durch die Planzeichnung festgesetzt.

Er umfaßt die Bebauung an der Straße "Alte Mühle", sowie die Flächen der Flurstücke 360, 361, 353, 352 und 351. Im Norden wird der Geltungsbereich durch die Straße "Alter Torfmoorweg" begrenzt, im Süden bildet die Straße "Am Dorfteich" die Grenze.

8. Durchführung des Bebauungsplanes

8.1 **Bodenordnende Maßnahmen**

Für den Bebauungsplan ist ein Umlegungsverfahren angeordnet worden.

8.2 **Kosten der Gemeinde zur Durchführung der Festsetzungen des Bebauungsplanes**

siehe Anlage

9.0 **Gestalterische Festsetzungen**

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 06.02.92 eine Gestaltungssatzung (ÖBVG) für Bordenau beschlossen, durch die jedoch das Neubaugebiet mit Ausnahme des Grundstückes 359/1 nicht erfaßt ist, weil ursprünglich versucht werden sollte, einen Bauträger zu finden, der eine einheitliche Gestaltung zumindest von Teilen des Bebauungsplanbereiches sichert. Nachdem sich nunmehr abzeichnet, daß die Baugrundstücke einzeln veräußert werden, sollten die

gestalterischen Bestimmungen der Bordenauer Gestaltungssatzung (Zone II) auf den Neubaubereich übertragen werden.

Ziel der Gestaltungssatzung ist es, die städtebauliche Ordnung und Entwicklung innerhalb des im Zusammenhang bebauten, städtebaulich wertvollen Dorfgebietes zu gewährleisten und den historisch gewachsenen Ortscharakter zu erhalten. Hierzu sollen für die im Zusammenhang bebaute Ortslage und für die durch z.Z. in Aufstellung befindliche Bauleitplanung angegliederten zukünftigen Bauflächen Anforderungen formuliert werden, die die ortstypischen Gestaltungselemente der bestehenden Umgebung aufnehmen und langfristig eine Dorferneuerung einleiten, die den historischen, gewachsenen Ortscharakter erhält und verfestigt.

Es sollen bestimmte Anforderungen an die Gestaltung der Gebäude gestellt werden, insbesondere an die Auswahl der Baustoffe und der Farben der von außen sichtbaren Bauteile sowie an die Form und die Neigung der Dächer als auch an Einfriedungen.

Für den Neubaubereich werden dabei Festsetzungen über die Dachform, Dachneigung, Farben und Materialien der Dacheindeckung getroffen, um den typischen Ortsrand mit den das Ortsbild prägenden roten Dächern im Zusammenhang mit der geplanten Begrünung zu erhalten.

Für die Gestaltung von Dächern werden die historischen Materialien und Formen sowie neuzeitliche, in den allgemeinen Rahmen passende Gestaltungselemente vorgeschlagen. Dabei sollen bestimmte Dachaufbauten als ortsfremde Gestaltungselemente ausgeschlossen werden.

Durch die Begrenzung der Traufhöhen soll erreicht werden, daß bei den vorgefundenen hohen Grundwasserständen das Erdgeschoß nicht weit aus der Bodenoberfläche herausragen kann und dadurch ortsunübliche Baukörper mit angeschütteten Terrassen entstehen.

Abweichende Dachformen und -deckungen sollen nur für untergeordnete Gebäude von geringer Baufläche gelten.

Bei den Einfriedungen soll die ortsübliche Grundstücksbegrenzung nach Material und Gestalt beibehalten werden.

Aufgestellt:

STADT NEUSTADT A. RBGE.
- Stadtplanungsamt -

Neustadt a. Rbge., den 04.03.92

i.A.


Schlupp

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am **03. Sept. 1992** als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 961 "Alte Mühle" der Stadt Neustadt a. Rbge. - Stadtteil Bordenau - vom **30. Juni 1992** bis einschließlich **31. Juli 1992** öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den 10. Sept. 1992

STADT NEUSTADT A. RBGE.

 **Bürgermeister**

L. S.


Stadtdirektor i. V.

(61sc092.beg)

**2. Z. d. A
B. Pl. Nr. 961**

**8.2 Gesamtkosten der Gemeinde für den
Bebauungsplan Nr. 961 "Alte Mühle"
der Stadt Neustadt a. Rbge. - Stadtteil Bordenaу**

Art der Erschließungsanlage	Anzahl qm Stck. m	Kosten je qm Stck. m	Kosten insgesamt 100 %	%	Anlieger-beiträge	Gemeinde-anteil
1. Grunderwerb						
a) Straße "Alte Mühle"	450 qm	20,00	9.000,00	90 %	8.100,00	900,00
b) Planstraßen	7.400 qm	Kostenlose Zuteilung im Umlegungsverfahren	-	-	-	-
c) öffentl. Grünflächen	12.000 qm	Kostenlose Zuteilung im Umlegungsverfahren	-	-	-	-
2. Ausbaukosten						
a) Straße "Alte Mühle"	7.400 qm	weiterer Ausbau zunächst nicht erforderlich				
b) Planstraßen	11.250 qm	160,00	1.184.000,00	90 %	1.065.600,00	118.400,00
c) öffentl. Grünflächen		10,00	112.500,00		nicht umlegbar	112.500,00
d) Spielplatz	750 qm	pauschal	45.000,00		165.000,00	45.000,00
e) Straße "Am Dorfteich"	1.150 qm	160,00	184.000,00			18.400,00
3. Regenwasserkanal	980 m	350,00	171.500,00	n.S.	148.500,00	23.000,00
			171.500,00	90 %	154.350,00	17.150,00
4. Schmutzwasser Pumpwerk Druckleitung	980 m 1 230 m	450,00 50.000,00 50,00	441.000,00 50.000,00 11.500,00	n.S.	410.000,00	31.000,00 50.000,00 11.500,00
5. Beleuchtung	30 Stck.	1.800,00	54.000,00	90 %	48.600,00	5.400,00
			2.434.000,00		2.000.750,00	433.250,00

n.S. - Nach Beitragsatzung

Aufgestellt: 04.03.1992
Im Auftrage *Blümig*