

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 963 „Bordenauer Straße/Ortsmitte“ in Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau

### 1. Lage des Baugebietes

Der Stadtteil Bordenau liegt ca. 4 km südlich der Kernstadt Neustadt a. Rbge. Er ist eine durch Einfamilienhausgebiete geprägte ländliche Wohnsiedlung mit einer geringen Anzahl landwirtschaftlicher Betriebe.

Bordenau hat zur Zeit ca. 2.700 Einwohner, es ist somit der größte Stadtteil der Stadt Neustadt a. Rbge. Er wird durch die Kreisstraßen 335 und 339 an das regionale Straßennetz angebunden. Sämtliche Infrastruktureinrichtungen, insbesondere Grundschule, Kindergarten und kirchliche Einrichtungen sowie Dienstleistungsbetriebe für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, sind vorhanden.

Die Haltestellen des ÖPVN liegen ca. 200 m vom Baugebiet entfernt, während Schule und Kindergarten ca. 350 m entfernt sind.

### 2. Planungsanlaß

Die starke Nachfrage nach Wohnbauland in guter Lage zur Kernstadt Neustadt a. Rbge., bei ebenfalls guter Anbindung an das übergeordnete Straßennetz, z. B. Bundesstraße 6, hat die Stadt Neustadt a. Rbge. veranlaßt, auf der Grundlage und in Anlehnung an ein Dorfentwicklungskonzept unter anderem als Wohnbauland den Bereich „Alte Mühle“ zu entwickeln. Das Gebiet (Bebauungsplan Nr. 961) wurde seit 1992 beplant; zwischenzeitlich ist das Gebiet mit ca. 60 Wohneinheiten bebaut; freie Grundstücke sind kaum noch vorhanden.

Die Nachfrage nach Wohnbauland ist im Stadtteil Bordenau ungebrochen. Es soll daher mit Zustimmung des betroffenen Landwirts eine innerörtlich gelegene landwirtschaftliche Fläche für eine verdichtete Bebauung erschlossen werden.

### 3. Planungsvoraussetzungen

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm 1990 für den Großraum Hannover ist die Stadt Neustadt a. Rbge. als Mittelzentrum ausgewiesen. Der Stadtteil Bordenau ist als ländliche Wohnsiedlung mit Eigenentwicklung und beschränktem Zuzug von außen charakterisiert. Die vorgeschlagene Bebauung entspricht daher den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den beabsichtigten Planbereich eine Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan wird daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **4. Inhalt des Bebauungsplanes**

##### **4.1 Wohnbauflächen**

Nach der Art der umgebenden Bebauung wird im Einklang mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Notwendigkeit einer Konfliktbewältigung zu anderen Nutzungen ist nicht gegeben. Der südlich an das Baugebiet angrenzende landwirtschaftliche Betrieb (zugleich Eigentümer der Flächen im WA-Gebiet) stellt aufgrund der Betriebsstruktur keinen Störfaktor dar. Dies gilt auch für den Betrieb „Am Steinweg“, dessen Entwicklungsmöglichkeiten im übrigen durch die vorhandene Wohnnutzung in näherer Umgebung eingegrenzt werden und der im übrigen in einigen wenigen Jahren aufgegeben wird.

Entlang der Bordenauer Straße soll zweigeschossiger Geschößwohnungsbau ermöglicht werden, um im Dorfzentrum neben Einfamilienhäusern den Anteil an Miet- oder Eigentumswohnungen zu erhöhen. Als Maß der Nutzung wird in diesem Bereich eine 2-Geschossigkeit mit einer GRZ von 0,3 und somit einer möglichen Geschößflächenzahl von (0,6) festgesetzt. Für eingeschossige Bebauung ist eine GRZ von 0,3 vorgesehen; um weitere Verdichtungsmöglichkeiten zu eröffnen, sollen neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zugelassen werden.

Durch diese Ausweisungen werden im Bereich des Bebauungsplanes ca. 35 WE für 80 bis 90 Einwohner geschaffen.

Um eine weitere Verdichtung des Baugebietes zu erreichen, soll gemäß § 1 der textlichen Festsetzungen die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu 75 % überschritten werden können.

Entlang der Bordenauer Straße ist zur Ortsbildverbesserung ein Streifen von 5 m Breite zum Anpflanzen und Erhalten von standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern festgesetzt worden; in diesem Streifen liegt auch eine vorhandene Weißdornhecke.

##### **4.2 Öffentliche Grünflächen**

Im Bereich des Bebauungsplanes ist eine öffentliche Grünfläche in einer Größe von ca. 650 qm ausgewiesen. Diese Fläche soll als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in Natur und Landschaft (hier Ackerfläche) angerechnet werden. Die Fläche soll mit standortgerechten Laubbäumen bepflanzt werden.

### 4.3 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der Bordenauer Straße aus. Die Planstraße mit Wendehammer soll als verkehrsberuhigter Bereich ausgestaltet werden. Die Straßenbreite von 8,0 m ermöglicht eine einseitige Bepflanzung der Verkehrsfläche mit großkronigen Laubbäumen. Von dem Wendehammer ausgehend ist eine Fuß-Radwegeverbindung zur Straße „Alte Mühle“ ausgewiesen. Über diesen Weg sind die zentralen Infrastruktureinrichtungen und die freie Landschaft für die Bewohner des B-Planbereiches leicht erreichbar.

Einzelne Grundstücke werden durch festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen. Falls jedoch, ggf. durch Teilung, auf der Grundlage des (unverbindlichen) Grundstücksplanes im südöstlichen Bereich an der Straße Alte Mühle ein Grundstück entsteht, dessen Erschließung nicht durch ein im Bebauungsplan festgesetztes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert ist, so muß dieses beim Verkauf privatrechtlich gesichert werden.

## 5. 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.

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

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

Die erforderliche Löschwasserbereitstellung ist lt. Angabe des Wasserverbandes Garbsen-Neustadt a. Rbge. sichergestellt.

## 6. Kinderspielplatz

Der nächstgelegene Kinderspielplatz befindet sich in ca. 300 m Entfernung im Bereich der Schule und des Kindergartens (B-Plan Nr. 959). Der vorhandene öffentliche Kinderspielplatz an der Schule hat eine ausreichende Größe zur Abdeckung des Spielplatzbedarfs. 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 Ortskerns mit Spiel- und Sportflächen ausgegangen werden kann. Der im Dorfzentrum befindliche Kindergarten unterhält darüber hinaus einen Kinderspielplatz für 3- bis 6-Jährige von ca. 1.000 qm.

### Spielplatznachweis

Einzugsbereich für den Spielplatz an der Schule  
(400 m entlang der Straßen/Wege Entfernung)

- Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 959	23.887 m <sup>2</sup> GF
1. WA mit GFZ 0,8 bei 29.859 m <sup>2</sup> =	11.340 m <sup>2</sup> GF
2. MI mit GFZ 1,2 bei 9.450 m <sup>2</sup> =	
- Gebiet südlich B-Plan Nr. 959 (Teilstück von B-Plan Nr. 955)	
WA mit GFZ 0,3 bei 7.800 m <sup>2</sup> =	2.340 m <sup>2</sup> GF
- Gebiet östlich B-Plan Nr. 959 (Teilstück von B-Plan Nr. 961)	
WA mit GFZ 0,4 bei 8.250 m <sup>2</sup> =	3.300 m <sup>2</sup> GF
- Gebiet nördlich B-Plan Nr. 959	
geschätzte GFZ 0,6 bei 12.357 m <sup>2</sup> =	9.825 m <sup>2</sup> GF
- Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 963	
1. WA mit GFZ 0,6 bei 4.258 m <sup>2</sup> =	2.555 m <sup>2</sup> GF
2. WA mit GFZ 0,3 bei 7.262 m <sup>2</sup> =	2.180 m <sup>2</sup> GF
	55.427 m <sup>2</sup> GF

davon 3 % als erforderliche Bruttospielplatzfläche  
=> 1.663 m<sup>2</sup>

vorhandene Spielplatzfläche :	1.200 m <sup>2</sup>
Größe der Festwiese:	ca. 3.025 m <sup>2</sup>
Größe des Bolzplatzes:	ca. 5.250 m <sup>2</sup>

Damit kann auf die Ausweisung eines Kinderspielplatzes im Bebauungsplan verzichtet werden. Ein entsprechender Antrag auf Ausnahmegenehmigung von den Vorschriften des NdsSpG wurde an die Bez. Regierung Hannover gerichtet, die Ausnahme wurde gemäß § 5 Abs. 2 NdsSpG erteilt.

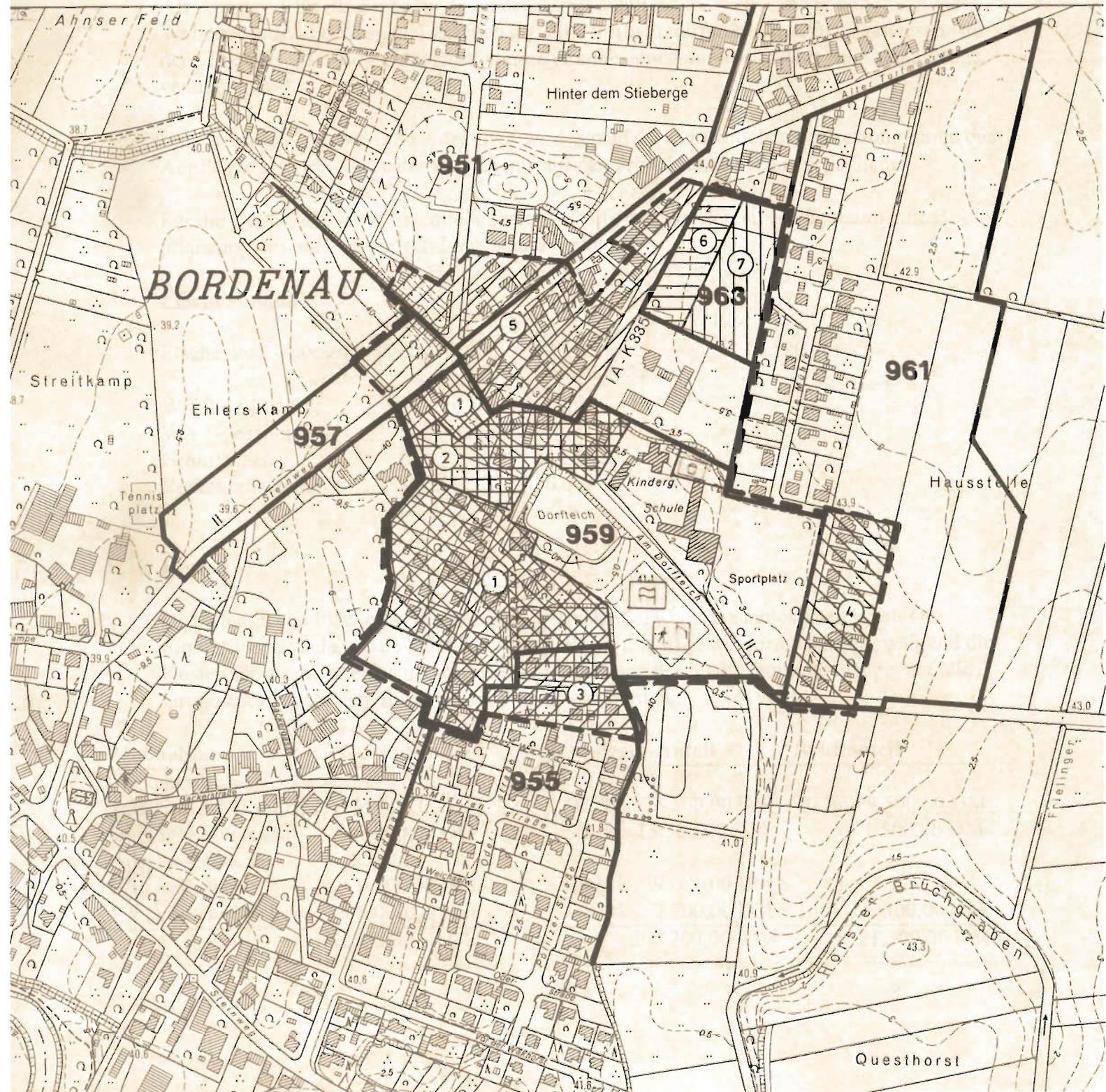
#### 7. Natur- und Landschaftsschutz

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Der als Baugebiet festgesetzte Bereich wird zur Zeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Er liegt inmitten eines Bereiches, der bereits als Wohngebiet genutzt wird. Nach den Zielsetzungen der städtischen Planung soll bei Neuausweisung von Baugebieten zunächst geprüft werden, ob innerörtliche Flächen vorrangig zur Ausweisung von Bauland zur

Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan Nr.963 in Bordenau  
Kinderspielplatz-Nachweis

Einzugsbereich für den Spielplatz an der Schule (Entfernung 400m entlang  
der Straße/Wege)

- 400m Einzugsbereich
- Bebauungsplan-Grenze
-  Teilgebiete der Berechnung



Verfügung stehen, bevor Grundstücke im Außenbereich in Anspruch genommen werden. Dieser Eingriff ist daher unvermeidbar, die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind gemäß § 8 a Abs. 1 BNatSchG zu ermitteln und auszugleichen.

Aufgrund der Lage und der Größe der Fläche innerhalb von Wohngebieten ist die ökologische Wertigkeit verhältnismäßig gering einzuschätzen. Die bisherige landwirtschaftliche Nutzung hat nicht zur Entwicklung wertvoller ökologischer Systeme führen können - sie stellt sich als völlig vegetationslos dar -, während die zukünftige Nutzung in der Regel umfangreiche Gartenanlagen und zahlreiche Baum- und Heckenpflanzungen erwarten läßt, die ökologisch wesentlich höher zu bewerten sind.

Als Ausgleich für die Eingriffe durch die voraussichtliche Flächenversiegelung durch die Wohngebäude sind Ausgleichsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB ausgewiesen worden, deren Bepflanzung mit hochstämmigen Laubbäumen durch die Stadt Neustadt a. Rbge. veranlaßt wird.

Eine zulässige Überschreitung der GRZ wird gemäß § 1 der textlichen Festsetzung durch das Anpflanzen standortgerechter Laubbäume auf den Privatgrundstücken ausgeglichen.

Für die Versiegelung der Erschließungsstraße soll als Ausgleich im Straßenraum eine Bepflanzung mit hochstämmigen Laubbäumen erfolgen.

## 8. Flächenbilanz

Fläche des Geltungsbereiches	13.520 qm
WA 2-geschossig	ca. 4.260 qm
WA 1-geschossig	ca. 7.260 qm
Grünflächen	ca. 650 qm
Verkehrsflächen	ca. 1.350 qm

## 9. Kosten

Die öffentlichen Flächen werden der Stadt Neustadt a. Rbge. kostenlos übereignet. Der Straßenausbau belastet die Stadt Neustadt a. Rbge. mit 10 % der Ausbaurkosten, während die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen gemäß Satzung der Stadt Neustadt a. Rbge. auf alle Grundstücke nach Verteilungsmaßstab umgelegt werden.

Maßnahme	Gesamtsumme	Anlieger-Anteil	Stadtanteil
Verkehrsfläche:			
1.350 qm à 145,00 DM	195.000,00 DM	90 %: 175.500,00 DM	10 %: 19.500,00 DM
anteiliger NW Kanal	15.000,00 DM	90 %: 13.500,00 DM	1.500,00 DM
Ausgleichsfläche:			
F 1 (Anlieger)	9.000,00 DM	100 % 9.000,00 DM	
F 2 (Verkehrsfläche)	3.000,00 DM	90 % 2.700,00 DM	10 % 300,00 DM
	222.000,00 DM	200.700,00 DM	21.300,00 DM
	=====	=====	=====

## 10. Deckung eines dringenden Wohnbedarfs

Durch den bestehenden Mangel an frei zur Verfügung stehenden Baugrundstücken in Bordenau ist ein erheblicher Siedlungsdruck entstanden. Da auch in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil keine weiteren Bauflächen durch Nachverdichtung zur Verfügung stehen, soll der Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung durch diesen Bebauungsplan entsprochen werden. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes kann der absehbare erhöhte Wohnbedarf gemäß § 1 Abs. 1 BauGB-MaßnG zu einem Teil gedeckt werden.

## 11. Hinweise

- a) Dieser Bebauungsplan liegt in einem Sanierungsgebiet.
- b) Dieser Bebauungsplan liegt im Bauschutzbereich des Zivilflughafens Hannover und im östlichen Anflugsektor des für den Militärplatz Wunstorf angeordneten Bauschutzbereiches, daraus ergibt sich
  - bei einer Überschreitung der vorgenannten Bauhöhe die Wehrbereichsverwaltung II gem. § 12 LuftVG im Baugenehmigungsverfahren erneut zu beteiligen ist,
  - das Aufstellen von Baukränen u.ä. ca. 14 Tage vor Auf-/Abbau mit der Flugsicherung des Flugplatzes Wunstorf abzusprechen ist, wenn die Geräte die vorgenannte Höhe übersteigen und
  - durch den Flugbetrieb auf dem Flugplatz Wunstorf Immissionen auf das Planungsgebiet einwirken, für die keine Entschädigungen gezahlt werden können.
- c) Der Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich einer örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung.
- d) Die Grundwasserspiegellhöhen befinden sich zwischen 1,40 und 2,00 m unter Gelände. In niederschlagsreichen Jahreszeiten muß mit einem Anstieg des Grundwassers um ca. 1 m gerechnet werden.

61kn0701.beg

Neustadt a. Rbge., den 11.08.1997

- Stadtplanungsamt -  
Im Auftrage



(Knieriem)

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 15.05.1997 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 963 „Bordenauer Straße/Ortsmitte“ der Stadt Neustadt a. Rbge. - Stadtteil Bordenau - vom 16.07.1997 bis einschließlich 16.08.1997 öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den 11.08.1997

STADT NEUSTADT A. RBGE.

  
Bürgermeister



  
Stadtdirektor



Her. 20.03.96