

# **BEGRÜNDUNG**

## **zum Bebauungsplan Nr. 964 „Ricklinger Straße“ der Stadt Neustadt a. Rbge. – Stadtteil Bordenau**

### **1. Grundlagen des Bebauungsplanes/Rechtsverhältnisse**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 964 „Ricklinger Straße“ im Stadtteil Bordenau der Stadt Neustadt a. Rbge. soll die beidseitige Bebauung an der vollerschlossenen „Ricklinger Straße“ ermöglichen.

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes F 2000 stellt die betroffene Fläche als Wohnbaufläche dar.

(Verfahrensstand : liegt bei der Bezirksregierung zu Genehmigung).

Das RROP zeigt Siedlungsfläche. Derzeit liegt das Plangebiet noch im Landschaftsschutzgebiet LSG H 27.

### **2. Aufgabe des Bebauungsplanes / Ziel und Zweck**

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.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, eine dem Stadtteil Bordenau angemessene Wohngebietsentwicklung zu betreiben, um benötigten Wohnraum am stark nachgefragten Standort Bordenau zu ermöglichen.

### **3. Städtebauliches Konzept**

Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm 1996 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 Siedlungen ist danach die Funktionsvielfalt und –mischung zu stärken.

Der Stadtteil Bordenau liegt in zentraler Lage zwischen der Kernstadt Neustadt und der Nachbarstadt Garbsen sowie auch in unmittelbarer Nähe zu den zahlreichen Arbeitsstätten im Nordwesten von Hannover. Hier liegt ein großer Bedarf an Wohnbauflächen vor.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. beabsichtigt daher im Rahmen ihrer Schwerpunktaufgabe Wohnen, den Stadtteil Bordenau in der vorgegebenen Größenordnung des Bebauungsplanes Nr. 964 zu stärken und zu entwickeln.

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

Aufgrund der Bedarfslage soll im Rahmen der Eigenentwicklung und eines begrenzten Zuzuges von außen eine ergänzende Straßenbebauung ausgewiesen werden.

Die Erschließung ist durch die vorhandene Straße Ricklinger Straße gegeben.

Die Bebauung soll auf der westlichen Seite entlang der Ricklinger Straße als Arrondierung der vorhanden Bebauung bis zur neu errichteten Schmutzwasserpumpstation der Stadt Neustadt a. Rbge. erfolgen. Insgesamt wird durch diesen Bebauungsplan mit einem Bevölkerungszuwachs von ca. 33 Personen gerechnet.

## **4. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **4.1 Bauliche Nutzung**

Allgemeines Wohngebiet:

Die Festlegung (WA) Allgemeines Wohngebiet ist aus Gründen der Anpassung an das bestehende Wohnbaugewbiet gewählt worden. Der gesamte Planbereich ist unbeeinträchtigt von Emissionen, die von landwirtschaftlichen Hofstellen ausgehen können, daher kommt auch eine Ausweisung als Mischgebiet nicht in Frage.

Maß der Nutzung:

Die Festlegung 1 Vollgeschoss, Einzel- und Doppelhäuser sowie 0,3 GRZ werden wie nachfolgend ausgeführt begründet:

Der Ortsrand soll mit einer kleinteiligen sich der offenen Landschaft angepassenden Bebauung ergänzt werden. Durch die Festlegung 1 Vollgeschoss wird eine falsche Höhenentwicklung der zukünftigen Bebauung verhindert. Durch die Festlegung Einzel- und Doppelhäuser ist eine Bebauung mit Mehrfamilienhäuser nicht möglich. Durch die Festlegung der Grundflächenzahl 0,3 wird erreicht, daß die Bebauung nicht zu stark verdichtet werden kann und sich der vorhandenen Bebauungsdichte anpasst und die Gebäudestruktur zur Landschaft hin offen und durchlässig bleibt.

Die Fläche des Plangebiets beträgt rd. 19.466 qm, die Wohnbaufläche rd. 10.345 qm.

### **4.2 Gestalterische Festsetzungen**

Im Bebauungsplan wird festgesetzt:

- (1) Es sind nur Satteldächer mit gleicher Dachneigung oder gegenläufige Pultdächer zulässig.
- (2) Die Dachneigung darf bei Wohngebäuden nicht weniger als 35 ° betragen. Die Dachflächen sollen eine ortstypische Dachneigung erhalten die in der Regel über 35 ° liegt.  
Mit diesen Festlegungen sollen Flachdächer verhindert werden. Gleiche Dachneigungen ab 35 ° Neigung, sollen ruhige Dachlandschaften entstehen lassen die sich in das Ortsranderscheinungsbild gut einfügen.
- (3) Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen max. 2/3 der Dachlänge einnehmen. Der Mindestabstand muß min. 2 m betragen. Grund dieser Beschränkung ist die gestalterische Absicht, daß die Hauptdachflächen nicht durch zu große Dachaufbauten in ihrer Außenwirkung beeinträchtigt werden.
- (4) Garagen sind mit geneigten Dächern mit mindestens 14 Grad und höchstens 48 ° Neigung gegen die Horizontale auszuführen. Wenn sie mit Flachdächern ausgeführt werden, sind sie extensiv zu begrünen.  
Durch diese Festsetzungen wird angestrebt die Garagen möglichst durch geneigte Dächer den Hauptbaukörpern anzupassen. In Bereichen wo dies nicht möglich ist soll zumindest ein Ausgleich durch eine extensive Dachbegrünung erfolgen.
- (5) Als Dachziegeldeckung für geneigte Dächer dürfen nur rote bis rotbraune Dachziegel oder Dachpfannen im Rahmen der im RAL-Farbbregister mit den Bezeichnungen RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, 3016, 8003, 8004, 8007, 8008 und 8023 festgelegten Farben verwendet werden. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Erzeugung von Solarstrom und solarer Warmwassererzeugung. Grund der Festsetzungen ist hier die gestalterische Absicht, hier im ländlichen Raum die ortstypischen niedersächsischen Gebäude- u. Dachstrukturen mit ihren geneigten roten Ziegeldächern wieder in einen traditionellen Rahmen zum Ortsrand hin zu bringen.
- (6) Die Oberkante Fertigfußboden EG darf nicht höher als 0,30 m über Höhe Mitte Ricklinger Straße liegen. Durch die Höhenfestlegung soll verhindert werden daß möglicherweise Häuser auf „Hügeln“ entstehen, die aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zur Leinebruchkante und zum Landschaftsschutzgebiet hin, das Landschaftsbild nachhaltig stören könnten
- (7) Die Einfriedungen zur Straßenseite dürfen eine Höhe von 1,30 m nicht überschreiten. Grund der Einschränkung ist hier möglichst die offene Baustruktur zu erhalten und die Blickbeziehungen in den Landschaftsraum zu erhalten.

## **5. Verkehrserschließung**

### **5.1 Verkehr, ÖPNV**

Der am nächsten liegende Anschluß an den öffentlichen Personennahverkehr liegt in ca. 300 m Entfernung. (Bus-Haltestelle Frielinger Straße)

## **5.2 Verkehrsflächen:**

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Straße „Ricklinger Straße“. Sie ist eine vorhandene asphaltierte Anliegerstraße mit beidseitig begrünten und zum Teil befestigten Randstreifen. Die Festsetzung im B-Plan ist als Straßenverkehrsfläche gekennzeichnet.

## **5.3 Stellplätze:**

der Stellplatzbedarf pro Wohneinheit beträgt 1,5 Stellplätze und für freistehende Einfamilienwohnhäuser 2 Stellplätze. Die Anzahl der Besucherstellplätze wird wie folgt ermittelt: 9 Grundstücke a jeweils 2 Wohneinheiten = 18 WE x 0,3 = -6 Besucherstellplätze. Die erforderlichen Besucherstellplätze werden im Randbereich der öffentlichen Verkehrsfläche gem. Planvorlage ausgewiesen.

# **6. Technische Erschließung**

## **6.1 Ver- und Entsorgung**

Das Bebauungsplangebiet wird an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen für Trinkwasser, Elektrizität, Gas, Telefon und Schmutzwasser angeschlossen. Alle Leitungen sind in der vorhandenen Erschließungsstraße in ausreichender Kapazität bereits vorhanden. Eine Oberflächenentwässerung ist aufgrund des vorhandenen Bodenaufbaus auf den Grundstücken möglich. Der Nachweis der Versickerungsmöglichkeit wird durch ein Gutachten erbracht. Auf der östlichen Seite des Ricklinger Wegs befindet sich ein Regenwasserkanal der in den Graben Nr. 4 Stadt Neustadt mündet.

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

Die vorhandene Wasserleitung bringt eine Leistung von 650 l pro Minute. Die fehlende Kapazität von ca. 150 l pro Minute wird mittels eines Feuerlöschbrunnens hergestellt. Die Grundstückseigentümer werden zur Herstellung und Kostenübernahme vertraglich verpflichtet.

Der Ortsteil Bordenau ist an die Gasversorgung (Stadtwerke Neustadt) angeschlossen, so daß durch die dazukommenden Wohnbereiche die Ölabhängigkeit des ländlichen Raumes nicht vergrößert wird.

Die Stromversorgung wird ebenfalls durch die Stadtwerke Neustadt gewährleistet.

Es sprechen keine Indizien für Altablagerungen (geschlossene Müllplätze usw.) im Planbereich, es sind auch keine bekannt.

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

# **7. Grünplanung, Landschaftsschutz, Ökobilanz, Umweltverträglichkeitsprüfung**

## **7.1 Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen**

Für die Neuplanung im Bereich der Baufläche „Ricklinger Straße“ werden Flächen in Anspruch genommen, die bisher landwirtschaftlich genutzt wurden.

Der Ertragswert dieser Böden die bisher als Ackerland genutzt wurden, ist gering. Der Grundstückseigentümer hat daher der Umwandlung der überplanten Flächen in Bauland uneingeschränkt zugestimmt. Die Abgrenzung der Bauflächen erlaubt für die verbleibenden landwirtschaftlichen Restflächen weiterhin eine befriedigende Bewirtschaftungsweise von den angrenzenden Wirtschaftswegen aus. Die Nutzungsmöglichkeiten der Wirtschaftswege werden durch die Planungen nicht beeinträchtigt. In der Abwägung zwischen dem Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen und der zentrumsnahen Siedlungsentwicklung überwiegt daher die städtebauliche Zielkonzeption.

## 7.2 Landschaftsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt die ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete H-27. Die Herausnahme der Grundstücksflächen aus dem Landschaftsschutz ist beim Amt für Naturschutz des Landkreises Hannover beantragt worden. Das Herausnahmeverfahren wird in Kürze abgeschlossen.

## 7.3 Eingriffsregelung

Den Eingriff in Natur und Landschaft und die entsprechenden Kompensationsmaßnahmen werden gemäß dem vorliegenden Grünordnungsplan bewertet und die Ergebnisse in den Bebauungsplan übernommen

- Bestandsaufnahme der heutigen Nutzungsstruktur:

Gesamtfläche des Plangebietes	19.466 qm		
Ackerfläche	15.195 qm x 2,0 (Flächenwert)	=	30.390 Ökopunkte
Graben (naturfern)	733 qm x 4 "	=	2.932 "
Pumpenhaus befest. Flächen	88 qm x 0	=	0 "
Grünbereich Pumpenstation	137 qm x 4,0	=	548 "
Straßenfläche	3.313 qm x 0 "	=	0 "
			ges. 33.870 Pkt.

Der Eingriff in die Arten- und Biotopstruktur „Acker“ und „Graben“ muss mit der ökologischen Verbesserung an anderer Stelle kompensiert werden, die dadurch eine Aufwertung um 9.310 Punkte erfährt.

- Ökologische Bewertung des Planungsraumes
- |                            |                            |   |        |           |
|----------------------------|----------------------------|---|--------|-----------|
| Straßenfläche              | 3.300 qm x 0 (Flächenwert) | = | 0      | Ökopunkte |
| Bebaute Fläche             | 4.655 qm x 0               | = | 0      | "         |
| Privates Grün (Hausgärten) | 5.690 qm x 2,0             | = | 11.380 | "         |
| Ackerfläche                | 4.850 qm x 2,0             | = | 9.700  | "         |
| Graben                     | 733 qm x 4 "               | = | 2.932  | "         |
| Pumpenhaus befest. Flächen | 88 qm x 0                  | = | 0      | "         |
| Grünbereich Pumpenstation  | 137 qm x 4,0               | = | 548    | "         |
|                            |                            | = | 24.560 | "         |

Es werden im Bebauungsplangebiet nur 24.560 Ökopunkte erreicht. Es besteht ein Defizit von 9.310 Punkten. Dies soll auf der ausgewiesenen Kompensationsfläche ausgeglichen werden.

Auf einer Ackerfläche sollen 2.328 qm Gehölze/Sträucher angepflanzt werden. Die Ackerfläche (2,0 Punkte) wird auf Feldgehölz (8 Punkte) in ihrem ökologischen Wert erhöht.

$$\text{Feldgehölz } 2.328 \text{ qm} \times 4,0 = 9.312 \text{ Ökopunkte}$$

Die Bepflanzung soll mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern wie

Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera caprifolium	Geißblatt
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Zaunrose
Rubus idaeus	Himbeere
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

durchgeführt werden.

Hiermit ist der Eingriff ausgeglichen.

#### **7. 4 Umweltverträglichkeitsprüfung**

eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gem. Anlage 1 UVPG Nr. 18.2, 18.6 und 18.7 nicht erforderlich, da die max. bebaute Grundfläche bei 3.103 qm liegt und den Wert von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche (Festlegung ab dieser Größe ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich) nicht überschreitet.

#### **8. Kinderspielplatz**

Aufgrund der Ausweisungen ergibt sich rechnerisch folgender Spielplatzbedarf nach Nds. Spielplatzgesetz:

WA mit GRZ/GFZ 0,5 bei 10.345 qm =	5.173 qm
Gesamte mögliche Geschossfläche:	5.173 qm
davon 3% als erforderliche Spiel-	
Platzfläche	155 qm, jedoch min. 300 qm

Dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder wird hier durch die in unmittelbarer Nähe liegenden Grün- und Waldflächen (Außenbereich) sowie wegen den jeweils über 1000 qm großen Grundstücke auf andere Weise entsprochen.

Seitens der Gemeinde wird ein Antrag auf Ausnahme gem. § 5 Abs. (2) NSpPG an die zuständige Verwaltungsbehörde gestellt.

## 8. Kinderspielplatz

Aufgrund der Ausweisungen ergibt sich rechnerisch folgender Spielplatzbedarf nach Nds. Spielplatzgesetz:

WA mit GRZ/GFZ 0,5 bei 10.345 qm =	5.173 qm
Gesamte mögliche Geschossfläche:	5.173 qm
davon 2% als erforderliche Spielplatzfläche	104 qm, jedoch min. 400 qm (brutto)

Die Spielplatzfläche wird direkt im Anschluss an das private Grundstück Flur 3/23 ausgewiesen. Die Erschließung und Zugänglichkeit wird durch den 4m breiten freizuhaltenen Grabenräumstreifen gewährleistet. Der Spielplatz wird durch ein Gehrecht für die Allgemeinheit auf dem Flurstück 3/23 und 3/22 erschlossen. Gleichzeitig wird ein Fahrrecht für Pflegearbeiten des Spielplatzes per Baulast gesichert.

## 9. Lärmimmissionen

Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Abwasserpumpstation. Die durch den Pumpenbetrieb entstehenden Geräusche wurden durch einen Gutachter gemessen und in einem Gutachten dokumentiert. Es wurde ein Wert von 39 dB (A) ermittelt, der auch nachts in einem WA zulässig ist. Darüber hinaus ist auf dem Grundstück südlich des Grabens (Flurstück 3/22) zu Gunsten des Flurstücks 3/12 eine Grunddienstbarkeitserklärung betreffend der Pumpenanlage bestellt worden. Außerdem ist durch die Festlegung der Abstandsmaße des Pumpstationsgebäudes zum zukünftigen angrenzenden Wohnhaus mit einem Mindestabstand von 8 m gem. Gutachten einer möglichen Lärmimmission Rechnung getragen worden. Zum Schutz vor weiteren Lärmimmissionen müssen die unmittelbar an die Pumpstation angrenzenden Gebäudeseiten (Außenwandbauteile) der Wohn- und Schlafräume ein Schalldämmmaß von 35 dB (A) aufweisen.

## 10. Städtebauliche Flächenbilanz

- Gesamtes Bebauungsplangebiet

Allgemeines Wohngebiet		
WA GRZ 0,3	10.345	qm
Verkehrsflächen vorhanden	3.313	qm
Landwirtschaft/Fläche	4.450	qm
Fläche Kinderspielplatz	400	qm
Grabenfläche	733	qm
Fläche Pumpstation	225	qm
Gesamtfläche:	19.466	qm

## 11. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird durch die Planzeichnung festgelegt. Er umfaßt den Bereich zwischen der nördlichen vorhandenen Bebauung und dem Pumphaus der Stadt Neustadt a. Rbge. Die Grundstückstiefe wird auf 50 m beschränkt.

## 12. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich

## 13. Kosten der Gemeinde

Kosten entstehen der Stadt nicht. Die Planung wird von einem Planungsbüro übernommen. Erschließungsmaßnahmen werden nicht erforderlich. Mit den Eigentümern der Grundstücke werden städtebauliche Folgekostenverträge abgeschlossen um Infrastrukturkosten auf die Bauherren gemäß § 11 Abs. 1 BauGB zu übertragen.

Aufgestellt: Architekturbüro Messner  
Wunstorfer Str. 2  
31535 Neustadt a. Rbge.  
Neustadt a. Rbge., den 1.2.2001, geä. März 2001 geä. Nov. 2001 geä.  
Dez. 2001 geä. Febr. 2002

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

