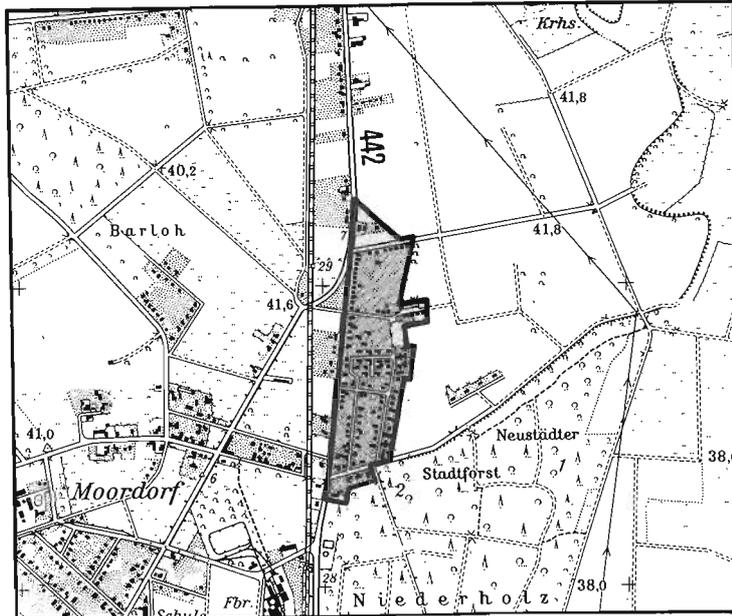




Urschrift

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 146 "Hachland" der Stadt Neustadt
a. Rbge. (vergrößerter Bereich des Bebauungsplanes Nr. 117)
- Kernstadt -



Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt.
Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers: Nieders. Landesverwaltungsamt
- Landesvermessung - B 4/03/80. Kartengrundlage: TK .1:25.000 /
... 3522 / 1974 / Vervielfältigung nicht gestattet.

Übersichtsplan

Vorbemerkung

Für den Bereich "Hachland" besteht seit 1967 ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit der Bezeichnung Nr. 117 (vor der Gebiets- und Verwaltungsreform von 1974 unter der Bezeichnung Nr. 17 laufend), der allerdings nicht den gesamten Bereich des Hachlandes planerisch abdeckt, dessen Erweiterung sich jedoch im Rahmen verschiedener Änderungsverfahren als notwendig erwies, weil zwischenzeitlich angrenzende Bereiche einer baulichen oder sonstigen Nutzung zugeführt wurden, welche nur im Rahmen einer Bauleitplanung geregelt werden kann.

Folgende Planungsschritte wurden durchgeführt:

1. vorgezogene Bürgerbeteiligung - § 2a (2) BBauG - für den Bebauungsplan Nr. 117.1 Änderung vom 11.12.78 - 15.1.79 sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB).
1. öffentliche Auslegung vom 5.6. - 6.7.79 aufgrund des Ratsbeschlusses vom 5.4.79
2. öffentliche Auslegung vom 8.12.80 - 14.1.81 aufgrund der Beratung des Rates über die Anregungen und Bedenken (Beschluß vom 4.10.79)

Bei der Bearbeitung der erneut eingegangenen Stellungnahmen und bei der Vorbereitung des Satzungsbeschlusses wurde festgestellt, daß eine Vergrößerung des Geltungsbereiches und somit ein erneutes Aufstellungsverfahren von Anfang an vorgenommen werden mußte.

Demgemäß wurde ein erneuter Aufstellungsbeschuß am 3.9.81 gefaßt; das Verfahren wurde nun unter der neuen Bezeichnung "Bebauungsplan Nr. 146 - Hachland - " wiederholt:

2. vorgezogene Bürgerbeteiligung vom 29.9. - 12.10.81
3. öffentliche Auslegung vom 20.10. - 20.11.81

1. Grundlagen

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der seit 20.12.1980 wirksam ist. Dieser weist überwiegend Wohnbauflächen und zu einem geringen Teil Mischbauflächen aus.

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 zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes.

Der Bebauungsplan ist erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sicherzustellen.

3. Städtebauliches Konzept

Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117 bzw. der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 ist es, die Nutzungen des Plangebietes dem heutigen Baurecht anzupassen. Dabei wurde das Erschließungskonzept überprüft und die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen liberalisiert. Die Geschößflächenzahl wird allgemein reduziert, d.h. den Gegebenheiten angepaßt. Damit wird eine gerechtere Verteilung der Erschließungskosten - die Kanalisation steht bevor - erreicht.

Von der Möglichkeit der Gliederung der Nutzungen wird Gebrauch gemacht, um störende Einflüsse weitgehend auszuschließen. Das entwickelte Gewerbe im Westen und Süden des Planbereiches mußte als eingeschränktes Mischgebiet ausgewiesen werden, wie auch der landwirtschaftliche Betrieb im Osten in seinem Bestand festgeschrieben wurde. Von einer Verbreiterung der bestehenden Verkehrserschließung wird Abstand genommen, da die meisten Wohnwege nur reine Erschließungsstraßen (sogenannte Wohnbereichsstraßen) sind. Das Erschließungssystem im Nordosten wurde neu entwickelt.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan weist im wesentlichen allgemeine Wohngebiete aus in einer Weise, daß die vorhandenen Nutzungen festgeschrieben werden, aber auch in geringem Umfang Nutzungen erlauben, die entsprechend der Baunutzungsverordnung in allgemeinen Wohngebieten zulässig sind.

Darüber hinaus weist das im Westen und Süden eingeschränkte Mischgebiet mit einer GFZ von 0,6 und 0,7 aus und im Osten eingeschränktes Dorfgebiet mit einer GFZ von 0,3.

Dabei wird einerseits auf die vorhandene Bebauung, andererseits auf die Festsetzungen des noch rechtskräftigen Bebauungsplanes Bezug genommen.

In den Grundstücksbereichen (WA) beiderseits der Fliederstraße wird gegenüber den Planfassungen der 1. Änderung Nr. 117 eine Vergrößerung der überbaubaren Fläche mit einer GRZ und GF von 0,3/04, vorgenommen. Diese kombinierte Maßnahme erlaubt eine Teilung der Grundstücke mit angemessener Bebauungsmöglichkeit. Ebenfalls ist damit eine gerechte Abrechnung der Erschließungskosten gewährleistet. Diese Ausweisungen wurden vorgenommen, um dem Bedarf nach erschlossenem Bauland nachzukommen.

Für den Bereich westlich der Fliederstraße ist die Erschließung von der Wunstorfer Straße gegeben.

Die rückwärtige Bebauung östlich der Fliederstraße ist durch private Zuwegungen zu erschließen. Gegenüber einer früheren städtebaulichen Lehrmeinung muß diese Form der Grundstücksaufteilung (Pfeifengrundstücke) als durchaus sinnvoll angesehen werden (Baulandverknappung), intensivere Nutzung der Infrastrukturen).

Bedingt durch die Ausweitung des Plangebietes im Wegbereich Hasenphal nach Nordosten ist die Zufahrtsmöglichkeit zu der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche neu geregelt.

5. Städtebauliche Werte

Der Bebauungsplan Nr. 146 umfaßt eine Fläche von ca. 17,26 ha.

Er gliedert sich wie folgt:

	m ²	%
Verkehrsfläche	18 246	10,57
Öffentlicher Spielplatz	1 161	0,67
Fläche für Versorgungsanlagen	128	0,07
Private Grünfläche	1 394	0,81
Grabenparzellen	1 125	0,65
Nettobauland	150 560	87,22

Im Geltungsbereich sind ca. 135 WE vorhanden, ca. 50 WE sind noch zu erwarten, dabei sind etwa 15 als zusätzliche WE gegenüber dem Plan Nr. 117 anzusehen.

6. Sicherung der Erschließung

Das Plangebiet wird voll erschlossen, vorhandene Straßen befinden sich im Ausbau. Das Plangebiet wird an die zentrale Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch Verkehrsstraßen (PKW- und sonstiger üblicher Verkehr), öffentliche Fußwege auf gesonderter Trasse oder innerhalb öffentlicher Grünstreifen (z. B. südlich der Straße "An der Stadtforst" und durch Festsetzung von Geh- und Fahrrechten zugunsten bestimmter Gruppen-Anlieger.

7. Durchführung

Zur Durchführung des Bebauungsplanes ist für die Erschließung und den Bau eines Kinderspielplatzes der Erwerb von Grundstücken erforderlich.

8. Kosten für die Stadt

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen Kosten wie folgt:

Die Schmutzwasserkanalisation einschl. Pumpwerk in Höhe von 1,3 Mio DM wird gemäß Satzung zu 100 % durch Kanalbaubeiträge und Gebühren gedeckt.

Die sonstigen Erschließungskosten werden zu 10 % von der Stadt getragen.

a) Grunderwerb - Verkehrsflächen, Spielplatz, Versorgungsanlagen, Grabenparzelle

ca. 20.760 m² à 70,-- DM = 1,45 Mio DM

b) Ausbau

ca. 20.760 m² à 110,-- DM = 2,28 Mio DM

bei der Stadt verbleibend

= 10 % von 3,73 Mio DM = ca.

373.000,-- DM
=====

Im Grunderwerb sowie im Ausbau ist die Stadt in den vergangenen Jahren schon in hohem Maße tätig gewesen. Eine Abrechnung ist jedoch noch nicht erfolgt.

9. Ergebnis der Abwägung

Da der Bebauungsplan wiederholt der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange vorgelegt worden war, war der Inhalt fortschreitend im Sinne eines Kompromisses "verbessert"

worden und den Betroffenen hinlänglich bekannt; so konnte erwartungsgemäß das ursprüngliche Konzept beibehalten werden. Nur in einem Falle erwies sich eine Änderung der Festsetzungen als sinnvoll, diesem wird auch im Rahmen einer Änderung analog § 2a (7) BBauG Rechnung getragen:

Im Bereich der Bebauung an der noch herzustellenen Wohnbereichsstraße zwischen Hudeweg und Hachland-Weg ist anstelle der ursprünglich beabsichtigten Einzelhausbebauung eine Bebauung mit Doppelhäusern gewünscht worden, um bei den gegebenen schmalen Grundstückszuschnitten mehr bzw. sinnvoller zugeschnittene Freiflächen im Bauwuch bei Erweiterung oder auch Neubau zu erhalten.

Für einen landwirtschaftlichen Betrieb, der im eingeschränkten Dorfgebiet im östlichen Planbereich besteht, haben die Landwirtschaftskammer und das Amt für Agrarstruktur, um den Betrieb langfristig zu sichern, eine Sicherheitszone von bis zu 130 m gefordert, in der "Dorfgebiet" festgesetzt werden sollte. Diese Forderung mußte zurückgewiesen werden, da in der Umgebung aufgrund des Rechtsvorgängers des Bebauungsplanes bereits ein reines Wohngebiet entstanden ist und eine Ausweisung als Dorfgebiet daher dem Charakter des Wohngebietes nicht entsprechen kann.

10. Sonstiges

Nachweis der Spielplatzflächen
nach dem Nieders. Gesetz über Spielplätze

I. Spielplatz an der Stadtforst, vorhanden 4.500 m²

	GFZ	Fläche (m ²)	GF
Südl. Stadtforst			
Mi	0,7	2.640	1848
	0,25	4.850	1213
westl. Fliederstr.			
	0,4	12.960	5184
	0,25	1.790	478
östl. Fliederstr.			
	0,4	13.000	5200
	0,35	1.290	452
	0,25	9.050	2263
östl. Eichenweg			
	0,4	4.300	1720
	0,35	3.440	<u>1204</u>
Gesamtgeschoßfläche:			19562

2 % Spielplatz (netto) $0,02 \times 19562 = 391 \text{ m}^2$
Brutto-Spielplatzfläche (Netto + 50 %) = 587 m^2

II. Spielplatz am Buchenweg, geplant 1160 m^2

GFZ	Ca.-Fläche (m ²)	GF
nördl. Hudeweg		
0,4	740	296
0,3	10.160	3048
nordöstl. Hachland		
0,25	7.480	1370
0,3	2.600	780
0,35	3.700	1295
nordwestl. Hachland		
0,3	16.740	5022
0,35	2.360	826
0,5	1.470	735
südwestl. Hachland		
0,6	6.540	3924
0,4	2.860	1144
0,35	2.920	1022
0,3	6.470	1941
südl. Platanenweg		
0,5	2.710	1355
0,3	11.960	3588
östl. Buchenweg		
0,4	2.050	820
0,35	4.120	1442
0,3	4.370	1311
Gesamtfläche:		30419

2 % Spielplatz (netto) $0,02 \times 30419 = 608 \text{ m}^2$
Brutto-Spielplatzfläche (netto + 50 %) = 912 m^2

11. Verfahrensstand

Diese Begründung hat gemäß § 10 i.V. mit § 9 (8) BBauG am Satzungsbeschuß des Rates am 1.9.1983 teilgenommen.

Neustadt a. Rbge., d. 13. Dez. 1983

Stadt Neustadt a/Rbge.


Bürgermeister




Stadtdirektor

Aufgestellt:
Stadtplanungsamt


(Knieriem)

Neustadt a. Rbge., den 29.3.1983



Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gemäß § 2 a (6) Bundesbaugesetz durchgeführt vom 20.10.1981 - 20.11.1981.

Das Verfahren gemäß § 2 a (7) BBauG wurde durch Beteiligung der Betroffenen in der Zeit vom 24.3. - 15.4.1983 durchgeführt.

Neustadt a. Rbge., den 13.12.1983


Bürgermeister




Stadtdirektor

Ergänzung s. nächste Seite!

Ergänzung der Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 146 "Hachland" - Neustadt a. Rbge.
gemäß Ergänzungsbericht vom 6.3.1984 zur Genehmigung

1. Grünflächenfestsetzungen:

Die privaten Grünflächen östlich des Buchenweges sind als begrünte Flächen anzusehen, desgleichen die öffentliche Grünfläche (verrohrter Schiffgraben) südlich der Straße "An der Stadtforst". Bei den öffentlichen Grünflächen im Bereich des Hudweges handelt es sich um straßenbegleitende, begrünte Flächen.

2. Immissionsschutz Wunstorfer Straße:

Die Wunstorfer Straße ist im nördlichen Bereich Bundesstraße (B 442), im südlichen jedoch Kreisstraße (K 33). Die Verkehrsbelastung, die gfs. Lärmschutzmaßnahmen erforderlich machen könnte, ist natürlich im nördlichen Bereich erheblich größer. Hier ist jedoch schon fast jedes Grundstück entlang der Straße bebaut und somit sind dort entsprechende Maßnahmen (Schallutzfenster etc.) bereits vorgenommen. Daher konnte auf eine diesbezügliche Festsetzung verzichtet werden. Soweit die Grundstücke, vor allem südlich des Westkampweges, noch unbebaut sind, so wurde hier eine schallschluckende Bepflanzung von ca. 5,-- m vorgesehen, dessen Wert sicherlich mehr im psychisch-optischen Ergebnisfeld liegen mag, sie zwingt allerdings auch dazu, einen größeren Abstand von der Wunstorfer Straße mit der Bebauung zu halten.

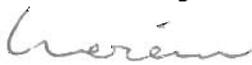
3. Finanzierung:

Die Kosten für Straßenbau in Höhe von 910.000,-- DM und für Abwasserbeseitigung (Kanalisation) in Höhe von 900.000,-- DM sind im Haushaltsplan 1984 eingeplant; diese Kosten gelten für den sog. 2. Bauabschnitt. Hiermit wird die Erschließung des Hachlandes vollständig abgeschlossen sein. Der 1. Bauabschnitt wurde bereits 1981 abgeschlossen.

Ergänzt:

Stadtplanungsamt
Neustadt a. Rbge., den 12. April 1984

Im Auftrage:


(Knieriem)