

Urschrift

Planbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 503 "Am Gänseberg", Stadtteil Hagen, der Stadt Neustadt a. Rbge.

Verfahrensstand: Genehmigung und Beitretungsbeschluß

1. Allgemeines

Die Stadt Neustadt a. Rbge. liegt am nordwestlichen Rand des Großraumes Hannover, an den Bundesstraßen 6 und 442, sowie der Bundesbahnstrecke Hannover - Bremen.

Das Stadtgebiet ist 357 qkm groß. Die Einwohnerzahl hat 1981 die Grenze von 40.000 Einwohnern überschritten. Neben der Kernstadt gliedert sich das Stadtgebiet in 33 überwiegend ländlich strukturierte Stadtteile, während Industrie und Gewerbe hauptsächlich in der Kernstadt angesiedelt sind.

Der Stadtteil Hagen, 8 km nordwestlich der Kernstadt gelegen, hat ca. 1078 EW (Stand 31.12.83) und ist mit der Kernstadt durch die L 192 verbunden. Außerdem besteht eine Verbindung durch die K 301 mit dem Stadtteil Nöpke und durch die K 342 mit dem Stadtteil Mariensee. Durch den Bahnhof Hagen besteht eine Verkehrsverbindung mit der Kernstadt und weiterführend mit der Stadt Hannover. Der Haltepunkt Hagen liegt im Bereich des Großraum-Verkehrs Hannover. Zusammen mit den Ortsteilen Borstel, Nöpke, Dudensen bildet Hagen eine Ortschaft im Stadtgebiet. Der alte, überwiegend ländlich geprägte Ortsteil hat sich entlang der Hagener Straße (K 301 und L 192) in Form eines Straßendorfes gebildet. Nördlich des alten Ortsgebietes, abgesetzt und getrennt durch die Auenlandschaft des Hagener Baches, ist durch Verwirklichung des Bebauungsplanes 502 "Beekefeld" in den 70er Jahren eine umfangreiche Neubausiedlung entstanden, die die an dieser Stelle bereits vor dem letzten Krieg begonnene Bebauung fortsetzte.

2. Erforderlichkeit

Begünstigt durch die guten Verkehrsbedingungen zur Kernstadt und nach Hannover hat sich Hagen in den letzten Jahren kontinuierlich entwickelt. Zur Deckung der Baulandnachfrage in Hagen im Rahmen der Eigenentwicklung ist die Ausweisung eines weiteren Baugebietes erforderlich, da im beplanten und bebauten Innenbereich Grundstücke nicht mehr zur Verfügung stehen.



Die vorstehende Abschrift / Fotokopie stimmt mit dem Original überein.

3057 Neustadt a. Rbge., d. 1.10.86

Der Stadtdirektor

[Handwritten signature]

3. Ziel und Zweck

Zur Erreichung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Um eine weitere Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden, wird die Ausweisung neuer Baulandflächen im Anschluß an das bereits vorhandene, nördlich von der alten Ortslage abgesetzte Wohngebiet vorgenommen. Dadurch wird erreicht, daß die Ausweisung neuer Wohnbauflächen nicht zu Konflikten mit der in der alten Ortslage überwiegenden landwirtschaftlichen Nutzungsstruktur führt. Ziel der Planung ist es, durch die Anordnung neuer Bauflächen östlich der Straße "Am Gänseberg", diesen in sich geschlossenen Siedlungsteil abzurunden. Daneben wird durch die Bebauung eine wirtschaftliche Ausnutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen erreicht. Für die tiefen Grundstücke westlich der Straße "Am Gänseberg" soll durch eine Erschließungsstraße weitere Bebauung ermöglicht werden.

4. Einordnung in die übergeordnete Planung

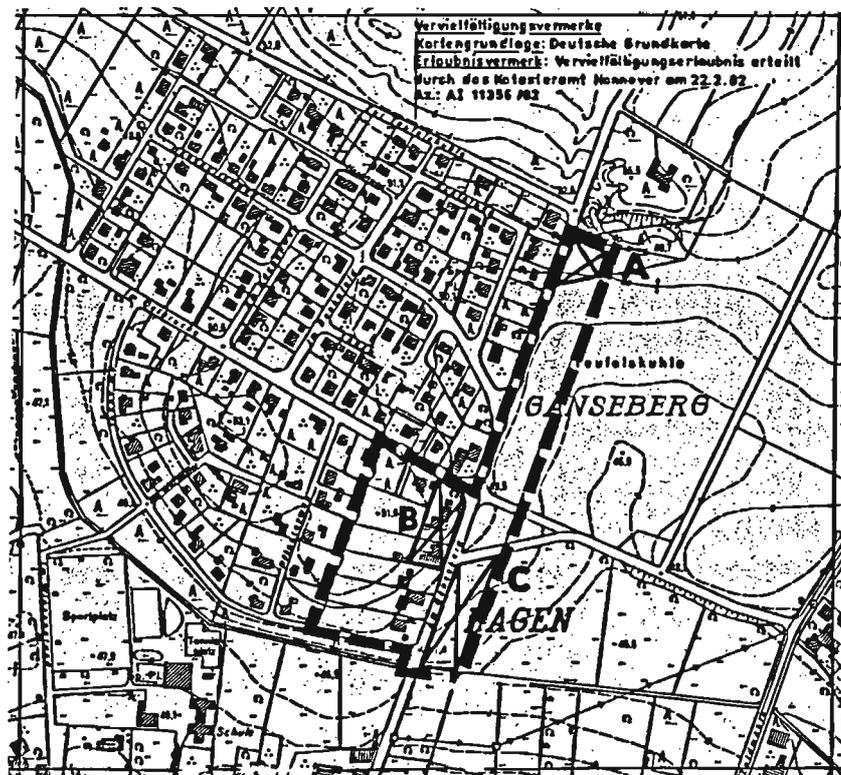
Die übergeordneten Ziele der Raumordnung und Landesplanung, an die sich der Flächennutzungsplan bei der Aufstellung anzupassen hatte, sind entwickelt aus dem Landes- sowie regionalen Raumordnungsprogramm - konkret im landesplanerischen Rahmenprogramm festgelegt.

Eine ortsteilweise Festschreibung von Funktionen wird nicht mehr vorgenommen. Diese wird den Städten und Gemeinden bei der Aufstellung der Flächennutzungspläne überlassen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar. Im Erläuterungsbericht ist die beabsichtigte Neuausweisung der Bebauung dargelegt. Die zwischen der alten Ortslage und dem Baugebiet am Gänseberg, dem Verlauf des Hagener Baches folgende Auenlandschaft soll als Grünzone erhalten bleiben und sowohl der Naherholung dienen als auch Gemeinschaftseinrichtungen im Zusammenhang mit den Sportanlagen aufnehmen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 503 "Gänseberg" wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 35 und 33/4, Flur 1, der Gemarkung Hagen, sowie ihre Fortsetzung über das Flurstück 226, Flur 4, Gemarkung Hagen, die nördliche Grenze des Flurstückes 225, Flur 4, Gemarkung Hagen, die nördlichen Grenzen der Flurstücke 38/14, 38/16, 38/17 und 38/11, Flur 1, Gemarkung Hagen und die Westgrenze der Flurstücke 38/11, 38/14, 38/5, 38/4, 38/20 und 38/2, Flur 1, Gemarkung Hagen.
- Im Süden: durch die Südgrenze des Flurstückes 38/2, Flur 1, Gemarkung Hagen, ein Teilstück der Westgrenze des Flurstückes 225, Flur 4, Gemarkung Hagen sowie der Verlängerung der Südgrenze des Flurstücks 67/1 in westlicher Richtung bis zur Ostgrenze des Flurstückes 39/1, alle Flur 1, Gemarkung Hagen.
- Im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 35/2 der Flur 1, Gemarkung Hagen.
- Im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstückes 225, ausgehend von der nördlichen Grenze des Flurstückes 239 in nördlicher Richtung bis zum vorhandenen Feldweg in 110 m Entfernung. Entlang der Südgrenze des Feldweges bis zum Schnittpunkt mit einer parallel zur Straße "Am Gänseberg" gedachten Linie von 40 m Breite in 125 m Entfernung von der nördlichen Grenze des Flurstückes 239. Von diesem Schnittpunkt durch eine neu zu bildende Grenze parallel zur Straße "Am Gänseberg" im Abstand von 40 m zur östlichen Parzellengrenze dieser Straße in nördlicher Richtung bis zum Schnittpunkt mit der südlichen Grenze des Flurstückes 35/2 der Flur 1, Gemarkung Hagen.



6. Entwicklungsplanung

Für den Bereich des Stadtteiles Hagen der Stadt Neustadt a. Rbge. liegt keine ausdrücklich beschlossene Entwicklungsplanung gemäß § 1 Abs. 5 BBauG vor. Der Landkreis Hannover ist mit der Erarbeitung eines Dorferneuerungsplanes beauftragt. Vorbehaltlich der Ergebnisse dieser Bearbeitung ist nachfolgend eine mögliche weitere Bebauung des Bereiches "Teufelskuhle" angenommen worden, um mögliche Erschließungen durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes 503 nicht zu verbauen. Diese zukünftige bauliche Erweiterung Hagens wird bei diesem Erschließungsentwurf in 4 Entwicklungsstufen eingeteilt.



7. Planentwurf

Der Bebauungsplanentwurf soll die Bebauung der nördlich des gewachsenen Ortes gelegenen, durch die Hagener Aue getrennten Baugebiete mit Wohnbauflächen für die Eigenentwicklung sicherstellen. Die vorgesehene Bebauung östlich der Straße "Am Gänseberg" rundet das bereits bestehende, durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan städtebaulich geordnete Baugebiet ab. Entsprechend der vorhandenen Bebauung werden die Bauflächen des Plangebietes im wesentlichen als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das "Allgemeine Wohngebiet" östlich der Straße "Am Gänseberg" eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,3 festgesetzt. Mit diesen Ausweisungen wird der Dorfrand-Situation Rechnung getragen, die entstehenden Grundstücke sollen einen größeren Freibereich mit entsprechender Bepflanzung ermöglichen. Das "Allgemeine Wohngebiet" im Baugebiet "Gänseberg" wird entsprechend der stärkeren Verdichtung der umgebenden Bebauung mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,4 ausgewiesen.

Als Anzahl der Geschosse wird die Eingeschossigkeit festgesetzt. Dies entspricht einerseits der angrenzenden vorhandenen Bebauung, andererseits wird hierdurch die Begrenzung der Ortsrandlage verdeutlicht.

Als Bauweise wird die offene Bauweise gewählt, die ebenfalls die vorhandene Struktur berücksichtigt. Zugelassen ist nur die Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern, da die städtische Wohnform der Reihenhauszeile nicht zur Gestaltung eines Dorfrandes geeignet und erwünscht ist.

Die überbaubaren Flächen entlang der Straße "Am Gänseberg" sind relativ großzügig festgesetzt, um neben der Stellung der Baukörper in Nord-Süd-Richtung auch die aus energietechnischer Sicht günstigere West-Ost-Ausrichtung der Baukörper zu ermöglichen.

8. Verkehrerschließung

Das Plangebiet wird über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen der Straßen "Am Gänseberg", "Im Ortbruche" und "Am Anger" erschlossen, die bis auf das nördliche Teilstück der Straße "Am Gänseberg" ausgebaut sind. Der südwestliche Planbereich wird durch eine neu

anzulegende Stichstraße, mit Anschluß an die Straße "Im Ortbruche" erschlossen.

Für eine mögliche, zukünftige Erschließung des Bereiches "Teufelskuhle" sind östlich der Straße "Am Gänseberg" öffentliche Verkehrsflächen für den Fahrzeugverkehr und für den fußläufigen Verkehr vorgesehen (siehe auch unter 6.). Nach dem vorliegenden Konzept soll ein Teil des Verkehrs aus dem Bereich Gänseberg/Beekefeld nach Realisierung des Entwicklungsabschnittes II über die Planstraße (Verlängerung "Im Ortbruche") abfließen und die Kreuzung L 192/K 301 entlasten. Die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen ist über die Ausweisung der öffentlichen Verkehrsflächen auf Dauer sichergestellt. Da die Flächen des Bebauungsplangebietes östlich der Straße "Am Gänseberg" einem einzigen Landwirt gehören, ist eine Beeinträchtigung der Zugänglichkeit der landwirtschaftlichen Flächen ausgeschlossen. Ein Erwerb dieser Erschließungsflächen durch die Stadt ist erst bei Realisierung des Entwicklungskonzeptes erforderlich.

Die Planstraßen erhalten eine Breite von 8,50 m, die wie folgt aufgeteilt werden können:

1,50 m befahrbarer Gehweg
4,50 m Fahrbahn einschl. 0,30 m versetzter Gosse
2,50 m Grünstreifen mit großkronigen Bäumen.

Der Fußweg zur fußläufigen Anbindung der möglichen baulichen Entwicklung wird mit 3,00 m Breite festgesetzt, um die Wegeränder mit Hecken bzw. Gehölzen bepflanzen zu können.

Der Anschluß des Baugebietes an den öffentlichen Personennahverkehr (Bus) ist gewährleistet, allerdings beträgt die Entfernung bis zur Haltestelle Hagen/Abzw. Dudensen bis zu 700 m. Eine Verbesserung im Bedienungsstandard kann jedoch nach Aussage des Zweckverbandes Großraum Hannover im vorhandenen Straßennetz nicht in Aussicht gestellt werden, da eine Erschließung nur durch Umweg- bzw. Stichfahrten möglich wäre.

Der Bebauungsplan-Entwurf Nr. 503 beinhaltet die Erweiterung um etwa 22 Einfamilienhaus-Grundstücke im Anschluß an die bereits bebaute Ortslage und dient der Abrundung der Ortsrandlage. Der Motorisierungsgrad kann in diesem Bereich erfahrungsgemäß mit mindestens einem Pkw je Wohneinheit angesetzt werden. Eine Qualitätsänderung des derzeitigen Bedarfs im öffentlichen Personennahverkehr wird daher nicht bewirkt. Im Vergleich mit der in diesem Einzugsbereich bereits wohnenden Bevölkerung und der geringfügigen Anzahl hinzukommender Bewohner ist unter Würdigung der Aufgaben des ÖPNV die Zumutbarkeit des Angebotes gegeben, so daß Probleme durch die geplante zusätzliche Ausweisung von Wohnbebauung nicht entstehen. Das gleiche gilt für den Schülertransport, zumal der Stadtteil Hagen mit einer Grundschule ausgestattet ist und daher der Schülertransport beschränkt ist auf die weiterführenden Schulen in der Kernstadt.

9. Grünflächen

Östlich der geplanten Bebauung an der Straße "Am Gänseberg" ist eine Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von standortheimischen Bäumen und Sträuchern ausgewiesen, um den Ortsrand einzugrünen. Wenn darüber hinaus keine weitere Siedlungsentwicklung erfolgen sollte, kann die Stadt Neustadt a. Rbge. für diese Fläche ein entsprechendes Pflanzgebot gemäß § 39 b (8) BBauG erlassen.

10. Öffentliche Spielplätze

Nachweis des Bedarfs an Spielfläche für das Plangebiet nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze:

GF - Allgem. Wohngebiet	=	<u>8.863 qm</u>
2 % für Netto-Spielfläche	=	177 qm
Bruttospielplatzfläche (Netto + 50 %)	=	<u>88 qm</u>
erf. Spielplatzfläche	=	265 qm
		=====

In dem benachbarten, rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 502 "Beekefeld" sind zwei öffentliche Kinderspielplätze festgesetzt, in der Größe von 1157 qm und 600 qm, insgesamt von 1757 qm. Hiervon ist der Spielplatz in Größe von 1157 qm bereits ausgebaut. Die für den Geltungsbereich dieses rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderliche Kinderspiel-

platzfläche beträgt jedoch:

GF des gesamten Bebauungsplanbereiches Nr. 502 = 42.900 qm

hiervon 2 % Netto-Spielfläche	=	860 qm
Brutto-Spielfläche (Netto + 50 %)	=	430 qm
erforderliche Spielplatzfläche	=	1.290 qm
vorhandene Spielplatzfläche	=	1.757 qm

Dies ergibt einen Überschuß an Spielplatzfläche von 467 qm, der den erforderlichen Bedarf an Spielplatzfläche aus dem Planentwurf Nr. 503 bei weitem abdeckt.

Berücksichtigt man weiterhin, daß der Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 502 weitgehend bebaut ist, die zulässigen Geschößzahlen jedoch max. zu 60 % ausgenutzt werden und aufgrund der baulichen Gegebenheit nur noch in geringem Maße ausnutzbar sind, so ergibt sich eine zusätzliche Reserve an Spielplatzbedarfsfläche durch die festgesetzten öffentlichen Spielplätze in diesem Plangebiet.

Der in einer Größe von 1.157 qm vorhandene, ausgebaute Spielplatz liegt im Mittel 200 m von dem geplanten Neubaugebiet entfernt. Auf die Ausweisung eines gesonderten Spielplatzes im Bereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 503 wird daher verzichtet.

11. Technische Versorgung

Die ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, Elektrizität, Telefon sowie Regen- und Schmutzwasser sind in den angrenzenden Straßen "Am Anger", "Im Ortbruche" und zum größten Teil in der Straße "Am Gänseberg" bereits vorhanden. Die zusätzlich erforderlichen Installationen von Ver- und Entsorgungsleitungen für die Versorgung des Gebietes an der geplanten Stichstraße sind möglich und vorgesehen.

12. Städtebauliche Flächenbilanz

1.	Fläche des Bebauungsplangebietes	=	Bruttobaulandfläche
	=		29.020 qm
1.1	Nettobaulandfläche		
	- Allgemeines Wohngebiet		24.910 qm
1.2	Geschoßflächen in Wohngebieten		
	- Allg. Wohngebiet 0,3 x 11010		3.303 qm
	Allg. Wohngebiet 0,4 x 13900		5.560 qm
			<u>8.863 qm</u>
1.3	entfällt		
1.4	Öffentliche Verkehrsflächen		
	Geplante Stichstraße		960 qm
	Teilstück der vorhandenen Straße "Am Gänseberg"		2.160 qm
	Geplante Fußwege nördlich der privaten Grünfläche		330 qm
	Geplante Straßen zur Erschlie- ßung der östlich angrenzenden landwirtsch. Flächen (Entwick- lungsgebiet)		660 qm
	insgesamt		<u>4.110 qm</u>

Kosten für die Gemeinde

Der Umfang und die Verteilung der Erschließungskosten richten sich nach der gemeindlichen Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen gemäß § 132 und § 133 (3) BBauG. Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen folgende Kosten gemäß § 127 und § 128 BBauG:

Art der Erschließungsanlage	Anzahl		Kosten je m ² Stck. m	Kosten insgesamt 100 %	%	Anliegerbeiträge	Gemeindeanteil
	m ² Stck. m	m ² Stck. m					
1) Grunderwerb:							
a) geplante Stichstraße	960 m ²		20,--	19.200,--	90	17.280,--	1.920,--
b) geplante Fußwege	330 m ²		20,--	6.600,--	0		6.600,--
c) geplante Erschließungsstraßen der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (Entwicklungsgebiet)	660 m ²		20,--	13.200,--	90	11.880,--	1.320,--
2) Regenwasserkanal - Stichstraße 50 % der Kosten							
zu a) Straßenbau	130 m		150,--	19.500,--	90	17.550,--	1.950,--
zu b) Grundstücksentwässerung	130 m		150,--	19.500,--		7.400,--	12.100,--
Regenwasserkanal "Am Gänseberg" 50 % der Kosten							
zu a) Straßenbau	150 m		150,--	22.500,--	90	20.250,--	2.250,--
zu b) Grundstücksentwässerung				22.500,--		18.000,--	4.500,--

Art der Erschließungsanlage Anzahl Kosten je Kosten . insgesamt % Anliegerbeiträge Gemeindeanteil
 m² m² m² 100 %

Art der Erschließungsanlage	Anzahl	Kosten je	Kosten . insgesamt	%	Anliegerbeiträge	Gemeindeanteil
	m ²	m ²	100 %			
3) Schmutzwasser						
a) Stichstraße	130 m	300,--	39.000,--		21.700,--	17.300,--
b) "Am Gänseberg"	150 m	300,--	45.000,--		39.600,--	5.400,--
Übertrag:			123.000,--		92.360,--	30.640,--
4) Straßen-Wegebau						
zu a) geplante Stichstraße	960 m ²	125,--	120.000,--	90	108.000,--	12.000,--
zu b) geplante Fußwege	330 m ²	späterer Ausbau				
zu c) geplante Erschließungsstraßen der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen	660 m ²	späterer Ausbau				
d) Endausbau Straße "Am Gänseberg"	900 m ²	125,--	112.500,--	90	101.250,--	11.250,--
5) Beleuchtung, insgesamt	8 Stck.	1.800,--	14.400,--	90	12.960,--	1.440,--

453.900,-- 375.870,-- 78.030,--
 =====

Aufgestellt:

Neustadt a. Rbge., den 14.5.1985

Herr Doering / Herr Schlupp

Im Auftrage


(Schlupp)

Die Entwurfsbegründung hat in der Zeit vom 21.2.1985
bis ..22.3..1985. öffentlich ausgelegen.

Diese Planbegründung hat an der Beschlußfassung zur Satzung zum
Bebauungsplan Nr. 503 "Am Gänseberg" des Rates der Stadt Neustadt
a. Rbge. in der Sitzung am ..6..6..85.. teilgenommen.

Neustadt a. Rbge., den 5. Sep. 1985

Stadt Neustadt a. Rbge.

Der Bürgermeister

Der Stadtdirektor


.....
(H a h n)




.....
(R o h d e)

Geändert gem. Genehmigungsverfügung der Bezirksregierung Hannover
vom 21.02.1986 - AZ: 309.2-21102.2-503-53/5/85 - .

Neustadt a. Rbge., den 18.9.86
Im Auftrage:


(Schlupp)

