

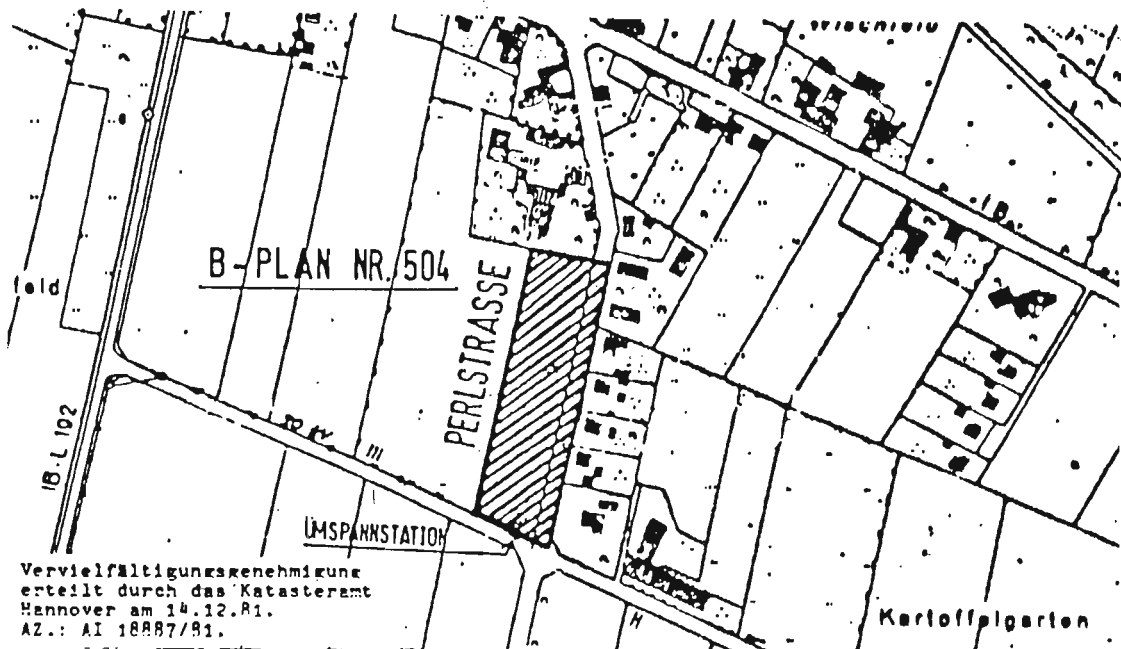
Urschrift

PLAN - BEGRÜNDUNG



Bebauungsplan Nr. 504 "Perlstraße", Stadt Neustadt a. Rbge.,  
Stadtteil Hagen

- Verfahrensstand: 1) Beratung über Anregungen und Bedenken  
- § 2 a Abs. 6 BBauG;  
2) Satzungsbeschluß - § 10 BBauG



1) Allgemeines

Der Stadtteil Hagen, 8 km nordöstlich Neustadts gelegen, hat ca. 1 000 EW. Die mittelbetriebliche Struktur der Landwirtschaft prägt den alten Dorfkern (Straßendorf), während sich im Norden, räumlich durch einen Grünzug getrennt, ein größeres Neubaugebiet entwickelt hat. Der Bebauungsplanbereich liegt am Südostrand des alten Dorfes Hagen. Die Perlstraße, nach der der Bebauungsplan genannt wird, ist eine wenig befahrene Anliegerstraße.

2) Erforderlichkeit und Einordnung in die übergeordnete Planung

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Rahmen der vorhandenen örtlichen sowie überörtlichen Nachfrage nach erschlossenen Baugrundstücken zu gewährleisten. Der Bebauungsplan dient überwiegend zur Sicherstellung des Bedarfs, der im Rahmen der Eigenentwicklung des Stadtteils Hagen vorhanden ist. Zudem bietet sich ein beidseitiger Anbau aus wirtschaftlichen Erwägungen an, um die vorhandenen Erschließungs-Investitionen besser zu nutzen.

Diese Überlegung war auch bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes mit berücksichtigt, der diesen Bereich als Wohnbaufläche ausweist. (Der F-Plan der Stadt Neustadt a. Rbge. wurde am 20. 12. 1980 wirksam). Der Bebauungsplan 504 "Perlstraße" ist somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt worden.

3) Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung:

Für den Bebauungsplan Nr. 504 ist eine dem dörflichen Charakter, sowie der vorhandenen Wohnbebauung entsprechende lockere Bebauung vorgesehen; deshalb werden festgesetzt:

Ausweisung als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO.

eingeschossige Bauweise.

offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

GRZ: 0,3, GFZ: 0,4

Sowohl das Maß der Nutzung, wie auch die Festsetzung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bieten den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen genügend Spielraum.

Um den typischen Charakter der durchgängig vorhandenen giebelständigen Wohnbebauung auf der Ostseite der Perlstraße aufzunehmen, wie auch aus der Zielvorstellung heraus eine möglichst durchlässige Bebauung zur freien Landschaft hin zu schaffen, ist als Hauptfirstrichtung der Wohngebäude Giebelständigkeit festgesetzt. (Stellung baulicher Anlagen bei einer Hauptrichtung).

#### 4) Anzahl der Wohneinheiten

Unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Bodenpreise kann man davon ausgehen, daß Grundstücksgrößen von 600 - 800 qm dem Bedarf entsprechen. Dies führt bei einer möglichen Grundstückstiefe von 40 m zu Grundstücksbreiten von 15 - 20 m, unter Beachtung der erforderlichen Grenzabstände. Somit ergibt sich im Hinblick auf die geplante Bebauung eine Anzahl von ca. 10 Grundstücken. Bei einer Bebauung von durchschnittlich 1,3 WE je Grundstück entstehen maximal 15 Wohneinheiten.

#### 5) Flächenbilanz

Gesamtfläche des Planbereichs:	0,95 ha
davon:	
Allgemeines Wohngebiet:	0,75 ha
Verkehrsfläche:	0,20 ha

6) Erschließung - Verkehrliche Anbindung

Die Perlstraße ist eine ruhige Anliegerstraße, die weitgehend ausgebaut ist. Eine 5,50 m breite Teerdecke, sowie ein ca. 1,50 m breiter Fußweg an der Ostseite der Perlstraße sind bereits vorhanden.

Um hier, wie analog bei der Bebauung berücksichtigt, eine dem dörflichen Siedlungscharakter adäquate Gestaltung des Straßenraums zu erzielen, wird vorgeschlagen den Seitenstreifen westlich der Perlstraße unbefestigt auf Straßenniveau zu belassen. Der Seitenstreifen ist mit einer Reihe einzelner Bäume, sowie mit Rasen zu begrünen. Dabei sollen standorteinheimische Laubbäume verwendet werden. Ein gesonderter, befestigter Fußweg soll nicht angelegt werden. Angesichts der vorhandenen/zukünftigen Bebauungsdichte wird dies nicht für notwendig erachtet, zumal schon ein einseitiger Fußweg vorhanden ist. Die zukünftigen privaten Grundstückszufahrten führen über den begrüneten Seitenstreifen; im Bereich des Seitenstreifens sind die Zufahrtswege mit wasserdurchlässigem Material, wie z.B. mit wassergebundener Decke o.ä. zu befestigen. Weitere Möglichkeiten wären Fahrspuren aus Rasensteinen etc.

7) Erschließung - Entsorgung und Versorgung

In der Straße liegen bereits Regen- und Schmutzwasserkanalisation. Beide Kanäle sind für die zukünftige Bebauung ausreichend dimensioniert. Eine Versorgung mit Trinkwasser und Normalstrom (220 V) ist ebenfalls gewährleistet.

8) Öffentliche Parkplätze

Aufgrund des geringen Bedarfs wird auf eine gesonderte Ausweisung von öffentlichen Parkplätzen verzichtet. Eventuell entstehender Bedarf kann durch Ausnutzung des Straßenseitenraums gedeckt werden.

9) Kinderspielplatz

Nach dem Niedersächsischen Kinderspielplatzgesetz vom 06.02.1973 wird die Ausweisung bzw. der Nachweis von Kinderspielplätzen u.a. in allgemeinen Wohngebieten gefordert.

Auf die Ausweisung eines Kinderspielplatzes im Plangebiet kann verzichtet werden. Wie bereits erwähnt ist mit höchstens 15 neuen Wohneinheiten zu rechnen, so daß sich rein rechnerisch betrachtet ein sehr geringer Bedarf ergibt. Wegen der Art des Wohngebietes sowie der günstigen Lage zur offenen Landschaft, ist ein Spielplatz nicht erforderlich, da dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder auf andere Weise entsprochen werden kann. Mit Schreiben vom 24.01.1985 hat der Landkreis Hannover - Baurechtsamt - auf die Festsetzung eines Spielplatzes verzichtet.

10) Natur- und Landschaftsschutz

Das B-Plan- Gebiet liegt außerhalb von Natur- und Landschaftsschutzgebietsfestsetzungen. Wie schon bei der vorhandenen Straßenrandbebauung zu sehen, wird erfahrungsgemäß von den Bewohnern solcher dörflich geprägten Siedlung die Abgrenzung zur offenen Landschaft durch das Anpflanzen von Büschen und Bäumen

vorgenommen. Somit wird auf eine entsprechende Festsetzung am Westrand des Plangebietes verzichtet. Der Bereich des südlichen Eckgrundstückes wird jedoch wegen seiner exponierten Lage zur offenen Landschaft als besonders bedeutsam eingestuft. Deshalb soll hier entlang der südlichen Grundstücksgrenze eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf dem privaten Grundstücksteil festgesetzt werden.

11) Anforderungen an die dörfliche Gestaltung

Das Erscheinungsbild des Dorfrandes im Bereich Perlstraße ist durch einen Wechsel von Satteldächern und großkronigen Bäumen bestimmt. Da das B-Plan-Gebiet Perlstraße sich direkt in die offene Landschaft hinein entwickelt, ist hier ein besonderes Maß an Rücksichtnahme auf die gestalterischen Vorgaben des alten Bestandes geboten.

Deshalb wird die gestalterische Festsetzung nach § 56 NBauO getroffen, nur Satteldächer zuzulassen. Hinzu kommt als gestalterische Anforderung die unter 3) festgesetzte Giebelständigkeit zur offenen Landschaft. Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat mit Beschluß vom 06.06.1985 eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung aufgestellt, die in Einklang mit den hier getroffenen Festsetzungen noch weitergehende Aussagen trifft.

12) Landwirtschaftliche Nutzung - Wohngebiet (WA)

Im Anschluß an das geplante WA - Gebiet befindet sich im Norden ein größerer Nebenerwerbsbetrieb mit geringer Tierhaltung. Der Betrieb liegt mit seinem Wohntrakt in Richtung zum B-Plan-Gebiet, das Gebäude für die Tierhaltung liegt im nordwestlichen Teil des Grundstücks, also abgewandt von dem B-Plan Gebiet.

Eine größere Immissionsbelastung ist zur Zeit nicht festzustellen, zumal der Hof nördlich des zukünftigen Wohngebietes und damit außerhalb der Hauptwindrichtung liegt. Trotzdem sind Geräusch- und Geruchsmissionen, durch die eine zeitweilige Störung der zukünftigen Wohngebäude auftreten könnte, nicht auszuschließen.

Von dem westlich der vorgesehenen Straßenrandbebauung liegenden Feld ist zeitweilig mit Geruchs- und Lärmmissionen zu rechnen. Diese können sich besonders während der Erntezeiten sowie zur Zeit der Neueinsaat erhöhen. Auch sind Geruchsbeeinträchtigungen durch Aufbringen von Gülle, sowie ein gewisses Maß an Staubbelastungen in starken Trockenperioden nicht auszuschließen.

Es ist die planerische Entscheidung der Gemeinde, eine gewisse Einschränkung der zukünftigen Wohnbebauung hinzunehmen: Beim Wohnen auf dem Dorf sind die hierfür typischen Geräusch- und Geruchsmissionen, die sich im Normalfall ergeben, hinzunehmen. Aufgrund der Lage des B - Plan Gebietes zur offenen Landschaft ergibt sich insgesamt eine überdurchschnittlich gute Standortqualität der zukünftigen Bebauung; der Charakter eines WA bleibt insgesamt gewahrt.

Andererseits muß auch der landwirtschaftliche Betrieb eine gewisse Einschränkung, besonders im Hinblick auf eine möglicherweise steigende Immissionsbelastung bei Erweiterung seiner Viehhaltung, hinnehmen. Dies ist, soweit absehbar, für die Zukunft nicht geplant. Schon durch die vorhandene Wohnbebauung östlich der Perlstraße war, de facto, eine Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung entstanden.

Somit führt es zu keiner unbilligen Einschränkung des Betriebes, wenn sich jetzt durch die Ausweisung des Wohngebietes westlich der Perlstraße die Anforderungen an die gegenseitige Rücksichtnahme leicht erhöhen.

Öffentliche Belange werden erkennbar nicht beeinträchtigt.

13) Sonstiges

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Der Erwerb der erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen ist abgeschlossen.

14) Kosten

Die Perlstraße ist in ihrer gesamten Länge bis zum südlichen Randbereich des B-Plans ausgebaut. Eine 5,50 m breite Teerdecke, sowie ein ca. 1,50 m breiter Fußweg sind vorhanden, eine Schmutz- und Regenwasserkanalisation ebenfalls. Der Seitenraum (Breite ca. 4,50 m) westlich der Fahrbahndecke der Perlstraße ist unbefestigt. Dieser soll, wie beschrieben, begrünt werden.

1) Begrünung des Seitenraumes:

(Teil der öffentlichen  
Straßenfläche)

665 qm à 40,-- DM 34.200,-- DM

2) Straßenleuchten entfallen, da  
die 3 vorhandenen Leuchten als  
ausreichend angesehen werden.

100 % der Kosten 34.200,-- DM

es werden um-  
gelegt: 90 % der Kosten 30.780,-- DM

es verbleiben  
als Gemeinde-  
anteil: 10 % der Kosten 3.420,-- DM



Für die vorhandene Regen- und Schmutzwasserkanalisation fallen keine Kosten an. Die Kosten für den Schmutzwasserkanal sowie den Regenwasserkanal werden entsprechend der Kanalbaubeitragssatzung der Stadt durch private Beiträge abgedeckt.

15) Geltungsbereich des B-Plans Nr. 504

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist begrenzt:

Im Norden: Durch eine gedachte Linie, die in einem lotrechten Abstand von 26 m südlich des Grenzsteins, der im nördlichen Knickpunkt der Perlstraße an der Westseite der Perlstraße liegt, verläuft. Von dem Punkt, der 26 m südlich des Grenzsteins an der Westseite der Perlstraße liegt, verläuft die Nordgrenze im rechten Winkel zur Straßengrenzung nach Westen über das Flurstück 101/4 bis zum Schnittpunkt mit der Westgrenze, sowie im rechten Winkel nach Osten über die Perlstraße bis zum Schnittpunkt mit der Ostgrenze.

Im Osten: Durch die Ostgrenze der Perlstraße (Flurstück 226/3) bis zum Schnittpunkt mit der Nord- sowie Südgrenze.

Im Süden: Durch die Nordgrenze des Flurstückes 227 (ungewidmeter Feldweg) und der Verlängerung dieser Grenze nach Osten über die Perlstraße bis zum Schnittpunkt mit der Ostgrenze.

Im Westen: Durch eine neu zu bildende Linie auf dem Flurstück 101/4 im Abstand von 40 m parallel zur Westgrenze der Perlstraße von der

Nordgrenze bis zu der vorgenannten  
Südgrenze des Bebauungsplanes.

Aufgestellt:

Stadtplanungsamt der Stadt Neustadt a. Rbge.

Im Auftrage:

(Dipl.-Ing. Melbeck)

Die Entwurfsbegründung wurde vom Rat der Stadt  
Neustadt a. Rbge. zum Zwecke der Beratung über  
Anregungen und Bedenken - § 2a Abs. 6 BBauG, sowie  
zum Zwecke des Satzungsbeschlusses - § 10 BBauG in  
seiner Sitzung am *7. Nov. 1985* beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den *9. 12. 1985*

  
( R o h d e )  
Stadtdirektor

