



Begründung

für den Bebauungsplan Nr. 505
Kleingartenanlage "Alte Feldmühle"
im Stadtteil Hagen der Stadt Neustadt a. Rbge.

1. Grundlage des Bebauungsplanes

Der Beschluß, den Bebauungsplan Nr. 505 im Stadtteil Hagen aufzustellen, wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 5. April 1990 gefaßt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 8. Mai 1990.

Der Bebauungsplan Nr. 505 ist nicht aus dem am 20.12.1980 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan entwickelt worden. Der Flächennutzungsplan wird unter der Verfahrens-Nr. 33 im Parallelverfahren geändert.

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 nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

Ein Bebauungsplan ist aufzustellen, sobald und soweit er für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

3. Städtebauliches Konzept

Die Stadt Neustadt a. Rbge. ist im Rahmen der Gebiets- und Verwaltungsreform aus 33 Dörfern und der Kernstadt Neustadt a. Rbge. gebildet worden. Den Dörfern sind aufgrund ihrer geographischen Lage innerhalb des Stadtgebietes und ihres Ausstattungsstandards Funktionsbestimmungen im Zusammenhang der Stadtentwicklungsplanung zugewiesen.

Das Dorf Hagen stellt sich demnach als Standort für die Versorgung mit Dienstleistungen und sportlicher, kultureller und sozialer Infrastruktur für den "Einzugsbereich" Hagen, Borstel, Nöpke und Dudensen dar. Dieser "Einzugsbereich" umfaßt eine Bevölkerung von nahezu 3.000 Einwohnern bei einer max. Entfernung von 3 km bis zum Dorfczentrum Hagen.

Im Rahmen einer Dorferneuerungsplanung wurde in den Jahren 1984 - 1987 ein Entwicklungskonzept für Hagen aufgestellt, das im wesentlichen die Konzentration der für die Bevölkerung des Einzugsbereiches wichtigen öffentlichen Einrichtungen im Dorfzentrum Hagen vorsieht.

Im Zusammenhang mit diesem Entwicklungskonzept wird auch die Einrichtung einer Kleingartenanlage am Ortsrand von Hagen vorgeschlagen. Begründet wird der Bedarf für eine Kleingartenanlage mit dem in Hagen und in den angrenzenden Dörfern nicht unwesentlichen Mietwohnungsbestand und dem daraus hergeleiteten Bedürfnis nach einem eigenen Nutzgarten.

Als Standort für eine solche Anlage wird ein Grundstück am östlichen Ortsrand Hagens vorgeschlagen, das bereits seit 2 Jahren Grabeland ist.

Dieser Standort wird hervorragend erschlossen, weil er in das vorhandene und geplante Radwegenetz eingebunden ist. Unmittelbar angrenzend an das Grundstück verläuft der Radweg Hagen-Mariensee, dessen Teilstück bis zur Landesstraße 192 nach Dudensen vor einigen Jahren ausgebaut wurde. Damit ist das Dorf Hagen fußläufig gefahrlos zu erreichen und der Anschluß an die Radwege nach Dudensen, Nöpke und Borstel hergestellt (siehe Karte 1).

4. Umweltbelastungen und Ausgleichsmaßnahmen

Das überplante Grundstück stellte sich als Wiesenfläche dar, die nach Rodung eines ehemals vorhandenen Eichenwaldes Mitte der 60er Jahr entstanden ist. Ein Teil des Eichenwaldes ist noch vorhanden und soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes erhalten und gesichert werden; die Stubben des abgeholzten Waldes bilden heute den Waldrand zu dem geplanten Kleingartengelände.

Südlich und westlich der geplanten Kleingärten bestehen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes noch Gehölzreste (überwiegend Eichen).

Östlich der geplanten Gemeinschaftseinrichtung besteht ein Feuchtbereich, der nicht überplant oder genutzt werden soll.

Das geplante Kleingartengelände wird seit ca. 2 Jahren kleingärtnerisch genutzt; es ist zur Zeit mit 3 Lauben und einem Gewächshaus bebaut.

Die geplante Bebauung mit Lauben, das Anlegen von Wegen und Parkplätzen sowie die kleingärtnerische Nutzung selbst, stellen einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild dar; es sind daher entsprechende Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Als Ausgleichsmaßnahmen für die geplante Nutzung als Kleingartenanlage sind Gehölzpflanzungen vorgesehen, die im wesentlichen das Ziel haben, den Planbereich gegenüber der umgebenden Landschaft abzuschirmen. Sie sollen von Anfang an ausreichend hoch sein und sich zu einem stufig aufgebauten naturnahen Laubwaldstreifen entwickeln.

Im Westen und Süden soll die Pflanzung entlang den Wirtschaftswegen 10 m breit sein; im Norden ist aufgrund der bereits vorhandenen Gärten und Abpflanzungen eine 5 m breite Fläche zum Anpflanzen von landschaftsgerechten Bäumen und Sträuchern zur Feldmark hin vorgesehen und im Osten soll zum Schutz des Restwaldes ein Abstand von 5 m zu den Kleingärten eingehalten werden. Dies wird durch die Anlage des Erschließungsweges erreicht. Die Bestimmungen des Nds. Nachbarrechtsgesetzes sind hierbei einzuhalten.

In den 10 m breiten Randstreifen sowie bei der Aufforstung im Spielplatzbereich werden ausschließlich Stieleichen (*Quercus robur*) und Traubeneichen (*Quercus petraea*) als mindestens 2 m große Hochstämme gepflanzt. Die Bäume sollen relativ lückig gesetzt werden; die in den Zwischenräumen anfliegenden Gehölze werden die Pflanzung in wenigen Jahren schließen. Für die nördliche Abpflanzung und die Pflanzungen innerhalb des Kleingartengeländes sind die folgenden landschaftsgerechten Baum- und Straucharten (§ 1 der textlichen Festsetzungen) zu pflanzen:

QUERCUS ROBUR	-	Stieleiche
QUERCUS PETRAEA	-	Traubeneiche
BETULA VERRUCOSA	-	Sandbirke
BETULA NIGRA	-	Schwarzbirke
PINUS SILBESTRIS	-	Gemeine Kiefer
SORBUS AUCUPARIA	-	Eberesche
POPULUS TREMULA	-	Zitterpappel
FRAXINUS EXCELSIOR	-	Esche
ALNUS GLUTINOSA	-	Roterle
RHAMNUS FRANGULA	-	Faulbaum
CRATAEGUS MONOGYNA	-	Weissdorn
ROSA CANINA	-	Hundsrose

Die notwendigen Zäune sind innerhalb der genannten Abpflanzungen aufzustellen, so daß sie durch diese kaschiert werden.

Die Naturschutzbehörde hat unter Berücksichtigung der vorgeannten Ausgleichsmaßnahmen keine Bedenken gegen die Nutzung des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstückes als Dauerkleingartenanlage erhoben.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

Das Kleingartengelände ist als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" festgesetzt worden.

Innerhalb dieser Grünfläche können eine Gemeinschaftseinrichtung (Vereinshaus) und Gartenlauben innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen errichtet werden.

Entsprechend dem Bundeskleingartengesetz wird für die Gartenlauben eine max. Grundfläche von 24 qm und eine Begrenzung der einzelnen Kleingartenparzelle auf max. 400 qm festgesetzt (§ 4 + 7 der textlichen Festsetzungen). Darüber hinaus wird textlich festgesetzt, daß außer den Lauben keine weiteren baulichen Anlagen errichtet werden dürfen, die Lauben nur als Einzelhäuser erstellt werden dürfen und eine Unterkellerung der Lauben nicht zulässig ist. Mit diesen Festsetzungen soll erreicht werden,

daß die baulichen Maßnahmen auf ein erforderliches Minimum beschränkt werden und eine illegale Nutzung als Wochenendhaus oder zum dauernden Wohnen verhindert wird.

Die äußere Erschließung der Kleingartenanlage erfolgt über den Feldweg nach Büren (Eigentümer Realverband Hagen). Die innere Erschließung erfolgt über den geplanten Parkplatz und ein inneres Wegesystem mit unbefestigter Oberfläche.

Die Hauptwegeverbindung innerhalb der Anlage soll nur bei Materiallieferungen für den Fahrzeugverkehr geöffnet werden.

Die Kleingartenparzellen sind nach außen hin durch Flächen zum Erhalten und Anpflanzen von landschaftsgerechten Baum- und Straucharten begrenzt, im Inneren der Anlage dienen entsprechende Festsetzungen, die teilweise vorhandenen Baumbestand umfassen, der Gliederung der Freiflächen (siehe Karte 2).

Der vorhandene Eichenwald ist in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen worden, um deutlich zu machen, daß eine später vielleicht einmal erforderlich werdende Erweiterung der Kleingartenanlage auf keinen Fall in diesem Bereich erfolgen kann.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone III des zukünftigen Wasserschutzgebietes "Hagen". Ein entsprechender Hinweis wurde in den Plan aufgenommen.

6. Ver- und Entsorgung

Das Kleingartengelände soll vorerst nicht an öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden. Eine technische Infrastruktur wäre der Zweckbestimmung eines Kleingartens als Erholungsfläche nicht angemessen und aufgrund der Randlage zum Dorf auch nicht finanzierbar.

Gießwasser für Pflanzen und Beete wird aus vorhandenen Brunnen gewonnen; falls einmal Fäkalienbeseitigung erforderlich wird, erfolgt diese über Bio-Trockentoiletten.

Sollte das geplante Vereinshaus realisiert werden, ist im Zusammenhang mit den dann erforderlichen Sanitäreinrichtungen ein Anschluß an die Abwassertransportleitung Dudensen-Hagen vorzunehmen.

7. Städtebauliche Flächenbilanz

1. Fläche des Bebauungsplanentwurfes	ca.	23.400 qm
davon		
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten"	ca.	17.200 qm
- Wald	ca.	6.200 qm

Kosten der Gemeinde

Für die Gemeinde entstehen bei der Realisierung dieser Planung keine Kosten.

Aufgestellt: Stadtplanungsamt Neustadt a. Rbge.
Neustadt, den 15.12.1989
i.A. Schlupp



Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 04.04.1991 als Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

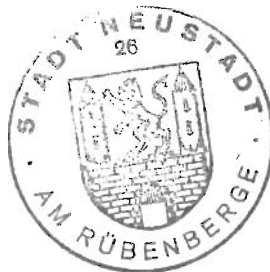
Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 505 "Kleingartenanlage "Alte Feldmühle" der Stadt Neustadt a. Rbge. - Stadtteil Hagen - vom 02.01.91 bis einschließlich 02.02.91 öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den 12.04.91

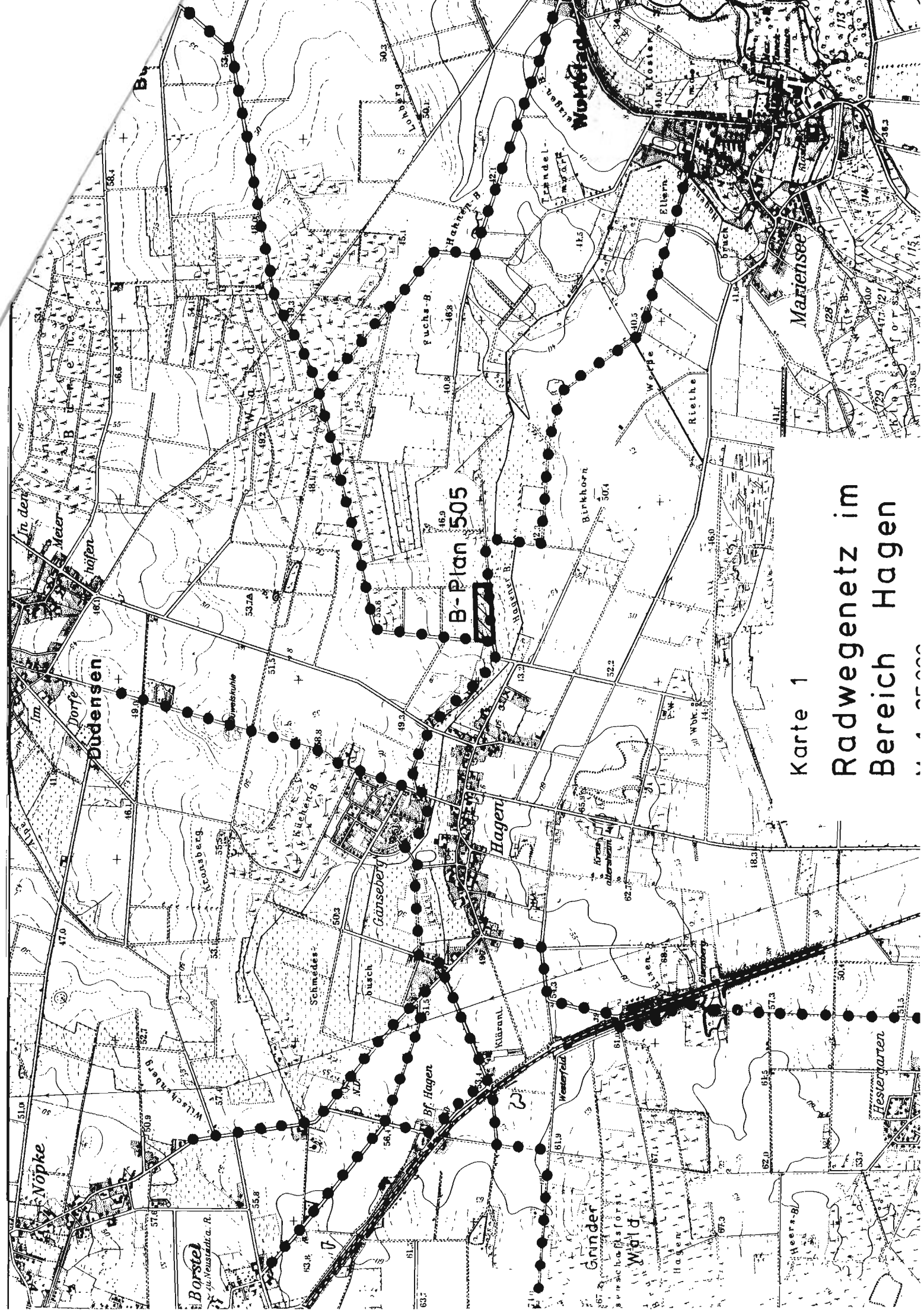
STADT NEUSTADT A. RBGE.



.....
Bürgermeister



.....
Stadtdirektor



Karte 1
Radwegenetz im
Bereich Hagen

Nöpke

Dorf
Dudensen

Borstel
an Neustadt a. R.

Gansleben

Bf. Hagen

Hagen

Gründer
Wald

Hesteryn

Mariensee

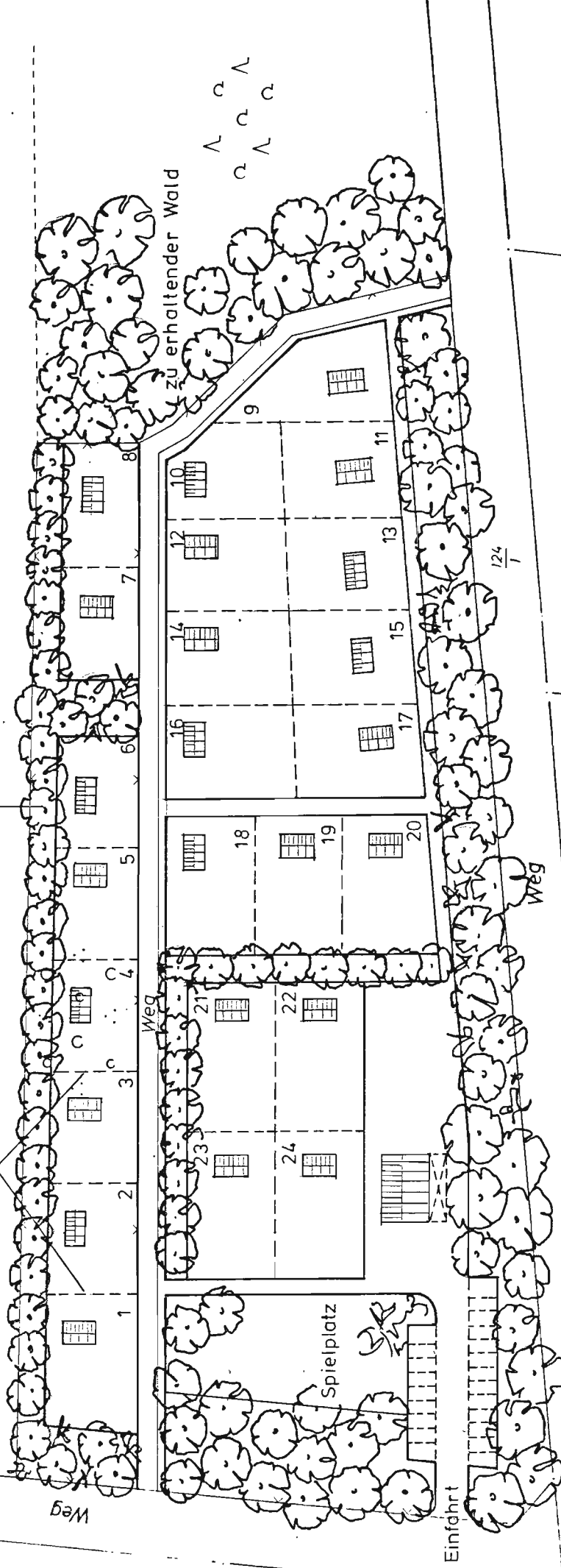
B-Plan 505

Wortfeld

120

vorgeschlagene Parzellengrenzen

5m Abpflanzung zur Feldmark



1/90

1/90

KARTE 2

Gestaltungsplan Kleingartenanlage "Alte Feldmühle" in Hagen M. 1:1000