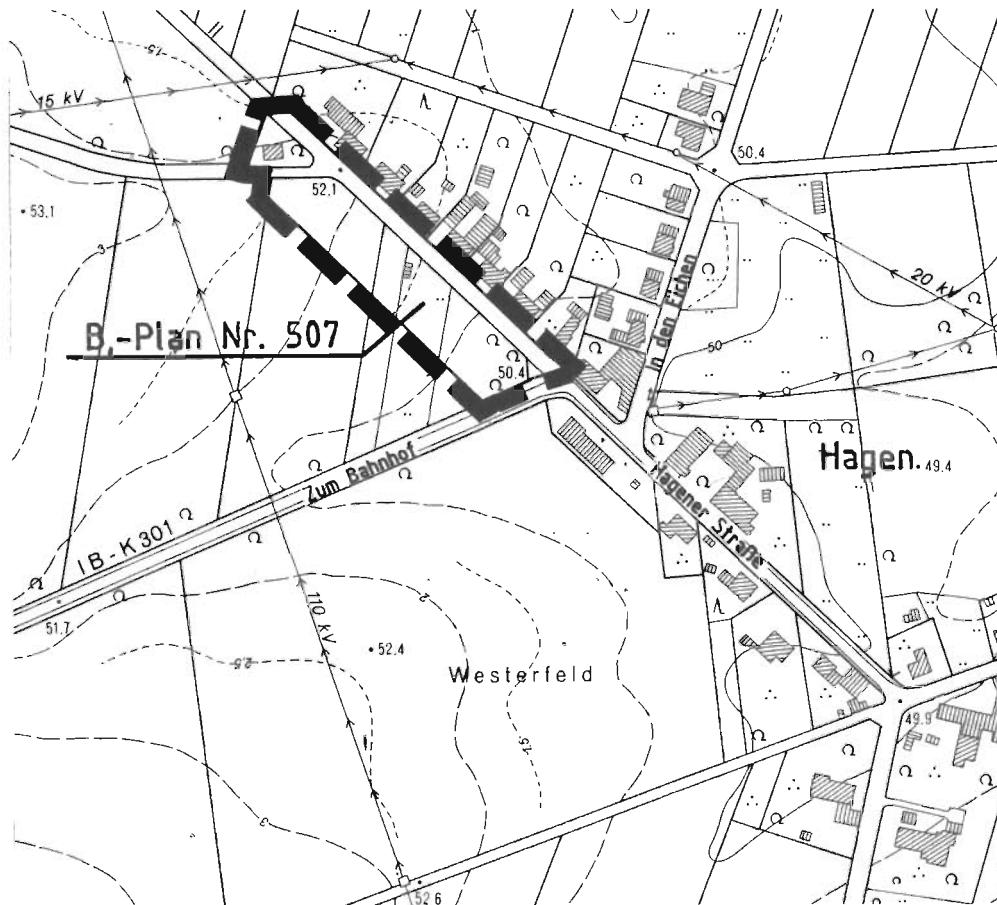


URSCHRIFT

B e g r ü n d u n g

Bebauungsplan Nr. 507 "Hagener Straße" in Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen



Lage des Bebauungsplangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt am westlichen Ortsausgang, an der Hagener Straße. Der Geltungsbereich erfaßt einen 40 m breiten Streifen von der Straße "Zum Bahnhof" bis zum Wegabzweig nach Borstel sowie die dort liegenden Grundstücke (Dreiecksfläche).

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Zur Deckung des Bedarfes an erschlossenen Grundstücken für Wohnungsbau und gewerbliche Nutzungen ortsansässiger Betriebe wurde als Voraussetzung zur Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes der seit 1980 gültige Flächennutzungsplan 1986 geändert; anstelle der bisherigen Darstellung "Fläche für die Landwirtschaft" wurde die einer "gemischten Baufläche" vorgenommen. Der Bebauungsplan ist somit hinsichtlich seiner Nutzungsausweisung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Inhalt des Bebauungsplanes

Die Art der Nutzung ist Mischgebiet (MI).

Als Maß der Nutzung wird entsprechend der Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite eine I-Geschossigkeit gewählt. Mit dem Boden ist sparsam umzugehen, deshalb wird eine relativ dichte Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,30 gewählt, so daß auch kleinere Grundstücke gebildet und ökonomisch genutzt werden können.

Dem gleichen Ziel dient die Festsetzung einer Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern; dadurch soll z.B. zumindest einseitig die sonst üblichen Grenzabstandsflächen besser baulich ausgenutzt werden können.

Eine weitere Festsetzung wird getroffen hinsichtlich der Stellung der Gebäude; dabei wird als Hauptrichtung die Nord-West/Süd-Ost-Richtung gewählt. Dadurch sind winklig gebildete Gebäude möglich, deren Terrassenbereiche ganzjährig Sonneneinfall haben können.

Natur- und Landschaftsschutz

Der Bereich liegt außerhalb landschaftsschutzrechtlicher Festsetzungen. Er wird z.Z. landwirtschaftlich genutzt, zum Teil als Wiese, zum Teil als Acker. Als Ausgleich für die zu erwartende Versiegelung des Bodens und auch aus optischen Gründen wird zur freien Landschaft hin ein Pflanzstreifen gemäß § 9 (1) Ziffer 25 BauGB von 6 m Breite festgesetzt.

Die im südöstlichen Bereich vorhandenen Eichen sind durch die Baumschutzsatzung für den Stadtteil Hagen geschützt, werden jedoch noch zusätzlich im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzung gesichert.

Kinderspielplatz

Das gesamte Baugebiet hat eine Nettobaulandfläche von ca. 9.000 qm; bei einer Geschoßflächenzahl von (0,3) ergibt sich nach den Vorschriften des Nds. Spielplatzgesetzes ein Bruttobedarf von

$$2 \% \text{ von } 0,3 \times 9.000, -- \times 1,5 = \text{ca. } 81 \text{ qm Spielplatzgröße.}$$

Nach dem Nds. SpG ist die Mindestgröße jedoch 300 qm. Dieser wird im nordwestlichen Bereich mit einer Größe von ca. 320 qm nachgewiesen.

Gestalterische Festsetzungen

Das Gebiet liegt im Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift von 1989 über Gestaltung für den Stadtteil Hagen. Zusätzlich werden noch Festsetzungen hinsichtlich der Traufhöhen getroffen. Damit soll ein einigermaßen befriedigender, einheitlicher Ortsabschluß gewährleistet werden.

Erschließung

Das Gebiet wird durch die Hagener Straße erschlossen. Der Zustand der Straße allerdings erfordert eine Grunderneuerung. Soweit öffentliche Parkplätze angelegt werden, so werden diese, ohne sie im Bebauungsplan festzusetzen, bei einem Ausbau der Straße innerhalb des Straßenseitenraumes angelegt.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über die vorhandene Leitung; für die Beseitigung des Regenwassers ist, soweit die Erschließungsanlage (Straße) betroffen ist, die Verlegung einer neuen Leitung erforderlich. Die Beseitigung der auf die Baugrundstücke fallenden Niederschläge erfolgt durch Verrieselung und Versickerung auf den Grundstücken selbst.

Die Wegeflächen, die nicht der Erschließung der Baugrundstücke dienen, sind Realgemeindewege und dienen der Landwirtschaft.

Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen nur die Kosten für den Ausbau des Kinderspielplatzes, der auf ca. 15.000,-- DM geschätzt wird.

Da diese Kosten nicht umlagefähig sind, gehen diese voll zu Lasten der Stadt.

Die erforderliche Erneuerung der Straße ist nicht bedingt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes, sondern durch den bestehenden Zustand. Die dadurch entstehenden Kosten sind somit keine Folge des Bebauungsplanes.

Umlegung

Für eine gerechte Verteilung der Lasten (Abgaben von Grundstücken für öffentliche Zwecke) und zur Bildung geeigneter Baugrundstücke ohne Benachteiligung der Betroffenen, war zunächst eine Umlegung gemäß § 45 Baugesetzbuch vorgesehen; diese erübrigt sich jedoch nun, da die beteiligten Grundstückseigentümer eine freiwillige Umlegung vornehmen werden.

Sonstiges

Das Gebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Hagen/Neustadt. Es gelten daher die Festsetzungen der Schutzgebietsverordnung.

Aufstellt:
Neustadt a. Rbge., den 11.05.93
i.A.



Knieriem

(61KN191.BEG)

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am **5. August 1993** als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 507 "Hagener Straße" der Stadt Neustadt a. Rbge. - Stadtteil Hagen - vom **13. April 1993** bis einschließlich **27. April 1993** öffentlich ausgelegen.

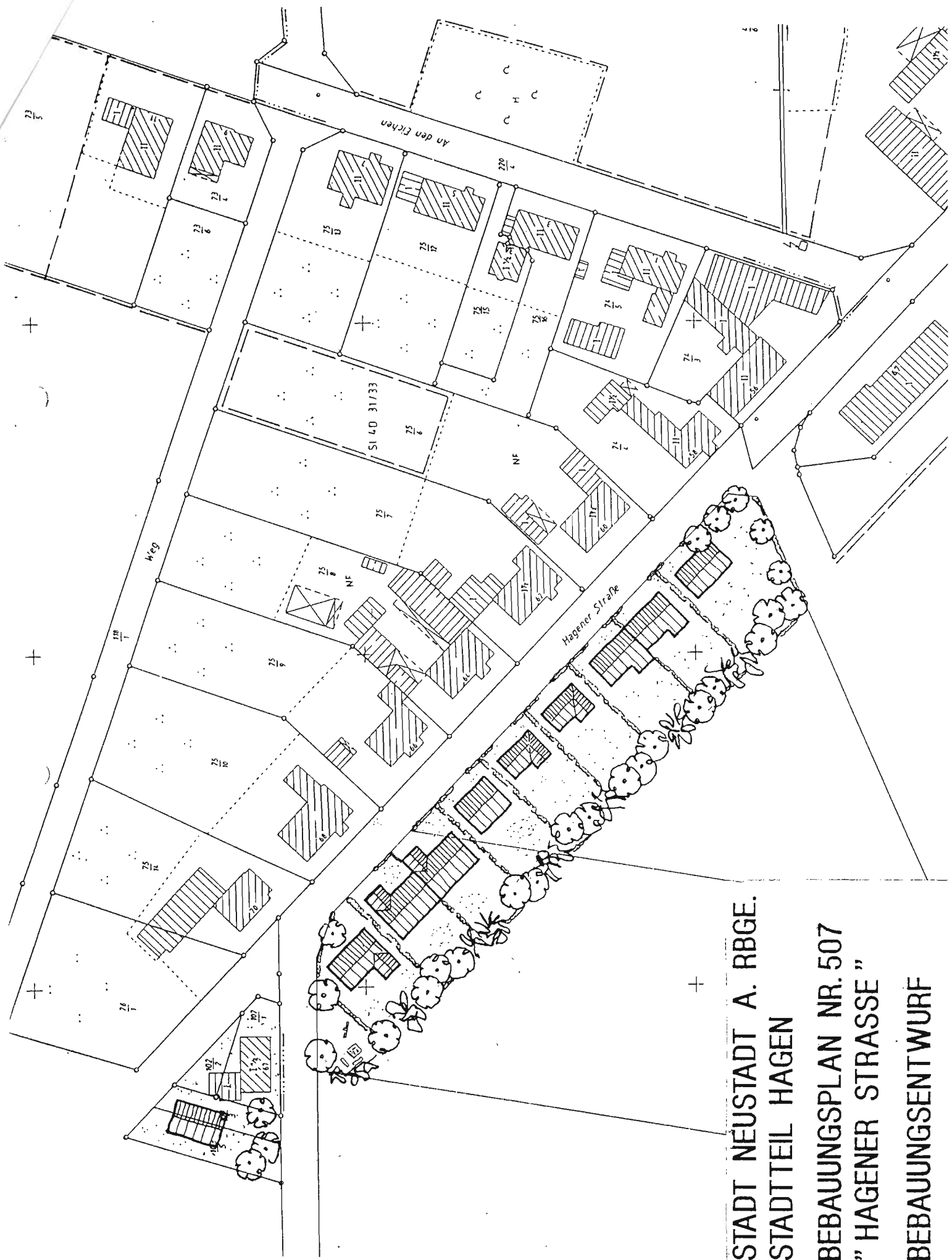
Neustadt a. Rbge., den 9. August 1993

STADT NEUSTADT A. RBGE.


Bürgermeister




Stadtdirektor



**STADT NEUSTADT A. RBGE.
STADTTEIL HAGEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 507
"HAGENER STRASSE"
BEBAUUNGSENTWURF**