

## Begründung

### zum Bebauungsplan Nr. 508 "Teufelskuhle" der Stadt Neustadt a. Rbge. - Stadtteil Hagen

#### 1. Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 508 "Teufelskuhle" im Stadtteil Hagen der Stadt Neustadt a. Rbge. wurde vom Verwaltungsausschuß der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 26.09.94 gefaßt. Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde, wird im Parallelverfahren die Flächennutzungsplanänderung Nr. 64 "Teufelskuhle" aufgestellt. In den Jahren 1980 - 1985 ist für Hagen ein Dorferneuerungsplan aufgestellt worden.

#### 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

Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm 1990 sind ländliche Wohnstandorte von den Gemeinden im Rahmen ihrer Bauleitplanung unter Beachtung der jeweiligen Ausgangslage, Ausstattung und Eignung zu sichern und/oder weiterzuentwickeln. In dafür besonders geeigneten ländlichen Siedlungen ist danach die Funktionsvielfalt und -mischung zu stärken. Die Stadt Neustadt a. Rbge. beabsichtigt daher im Rahmen ihrer Schwerpunktaufgabe für Wohnen, den Stadtteil Hagen in der vorgegebenen Größenordnung des Bebauungsplanes Nr. 508 zu stärken und zu entwickeln.

Hagen ist im Siedlungsentwicklungskonzept der Stadt Neustadt a. Rbge. ein ländlicher Wohnstandort, der aufgrund seiner Lage im Raum unterhalb des Netzes der zentralörtlichen Siedlungsbereiche ergänzende Funktionen für mehrere umliegende Dörfer, für die zukünftig nur noch die Eigenentwicklung nach dem sog. "Einheimischenmodell" gelten soll, zu übernehmen hat.

Hagen übernimmt Versorgungsfunktionen im Grundschulbereich für die umliegenden Dörfer Borstel, Nöpke, Dudensen, Laderholz, Bevensen und Büren. Es ist kirchlicher Mittelpunkt für Borstel und Nöpke. Im Bereich der privaten Dienstleistungen besteht in Hagen ein

gutes Angebot, das die Versorgung der umliegenden Dörfer in medizinischer Hinsicht und mit Gütern des täglichen Bedarfs sicherstellt.

Aufgrund der Bedarfslage soll im Rahmen der Eigenentwicklung und eines begrenzten Zuzuges von außen ein neues Baugebiet in Hagen entwickelt werden. Die Stadt Neustadt a. Rbge. möchte durch die Ausweisung eines größeren Baulandangebotes in Hagen die vom BMBau und dem Deutschen Städte- und Gemeindebund geforderte Baulandinitiative unterstützen und ihren Beitrag zur Lösung der Baulandproblematik leisten.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. beabsichtigt daher in Erfüllung ihrer Schwerpunktaufgabe Wohnen, den Stadtteil Hagen durch Baulandausweisung in einer Größe von 8 - 10 ha über den Eigenbedarf hinaus zu entwickeln. Die Erschließung soll entsprechend der Nachfrage langfristig und in Bauabschnitten erfolgen, dadurch kann die Umsetzung der Planung sich vorrangig auf die Anteile des örtlichen Bedarfs (Eigenentwicklung) konzentrieren. Als Standort für weitere Siedlungsentwicklung ist im Dorferneuerungsplan Hagen eine östliche Erweiterung des nördlich der Hagener Aue gelegenen Siedlungsgebietes "Am Gänseberg" vorgeschlagen worden. Auch bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 503 "Am Gänseberg" ist bereits die zukünftige Erschließung des östlich davon geplanten Baugebietes berücksichtigt worden. Mit dieser Siedlungserweiterung wird das städtebauliche Konzept verfolgt, das landwirtschaftlich geprägte Straßendorf mit emittierenden Betrieben von den nördlich der Hagener Aue gelegenen Wohngebieten zu trennen, wobei die zentral gelegenen öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen das Bindeglied zwischen den Siedlungsteilen darstellen.

Die Besiedelung des östlichen Gänseberges soll bis zur Dudenser Straße (L 192) in mehreren Bauabschnitten erfolgen. Der erste Bauabschnitt, der Bebauungsplan Nr. 508 "Teufelskuhle", umfaßt eine Fläche von ca. 3,9 ha Bruttobauland. Nach Abzug der Erschließungsflächen und der Grün- und Spielplatzflächen verbleiben ca. 3,1 ha Nettowohnbauland. Bei ortsüblichen Grundstücksgrößen von 600 -800 qm ergeben sich daraus ca. 45 Bauplätze, wobei die Grundstücke bei zweigeschossigen Mietwohnungsbau auch größer sein können. Insgesamt wird durch diesen Bebauungsplan mit einem Bevölkerungszuwachs von ca. 120 Personen gerechnet.

Der städtebauliche Entwurf bezieht die vorhandenen topographischen Gegebenheiten ein. Das Gelände ist leicht modelliert, d.h. sanft ansteigende Hügel mit Höhendifferenzen von 2 - 3 m prägen das Erscheinungsbild. Die Erschließung und Bebauung erfolgen nach Möglichkeit parallel zu den Höhenlinien, um die natürliche Topographie auch nach der Bebauung erlebbar werden zu lassen.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hält den Bebauungsplan Nr. 508 "Teufelskuhle" in dem vorgelegten Umfang für siedlungspolitisch erforderlich und landschaftsplanerisch verträglich. Eine Konkurrenz zu den Bauleitplanungen der Kernstadt besteht nicht, wie die ungebrochene Nachfrage nach Baugrundstücken in den Baugebieten der Kernstadt westlich der Bundesbahn zeigt, die weiterhin den Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Neustadt a. Rbge. bilden.

#### 4. Inhalt des Bebauungsplanes

##### 4.1 Bauliche Nutzung

###### Allgemeine Wohngebiete

Der gesamte Planbereich ist unbeeinträchtigt von Emissionen, die von landwirtschaftlichen Hofstellen ausgehen können; er soll daher entsprechend dem Entwicklungsziel als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Entlang der Erschließungsstraße "Planstraße A", die in einem späteren Bauabschnitt bis zur Landesstraße 192 fortgesetzt werden soll, ist die Möglichkeit einer straßenbegleitenden zweigeschossigen Bauweise mit der Höchstaussnutzung GRZ/GFZ von 0,4/0,8 vorgesehen. In diesem Bereich sollen sowohl Reihenhäuser als auch Mietwohnungsbau in hoher Verdichtung möglich sein. Die übrigen Bereiche sind für den normalen Einfamilienhausbau vorgesehen, wobei die GRZ 0,4 eine Verdichtung der eingeschossigen Bebauung ermöglichen soll. Mit der geplanten Verdichtung soll das Ziel des flächensparenden Bauens mit der Möglichkeit des Einsatzes rationeller Energieversorgungssysteme durch sonnenorientierte Stellung der Gebäude gefördert werden.

Die Flächen der Wohngebiete betragen für die I-geschossigen Gebäude 15.411 qm, für die II-geschossigen 16.832 qm.

#### 4.2 Verkehrsflächen

Die Haupteerschließung des Baugebietes erfolgt für diesen Bauabschnitt über die Straße "Am Gänseberg", die wiederum in die Kreisstraße 301 einmündet. In einem späteren Bauabschnitt wird die Haupteerschließung über die Landesstraße 192 geführt.

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Planstraße A, die in 10,0 m Breite ausgebaut werden soll, wobei die Fahrbahnbreite aufgrund der langfristigen Straßenfunktion 5,50 m betragen soll. Die Planstraßen B und C sind reine Anliegerstraßen, sie dienen nur der Erschließung der Wohngrundstücke und sollen bei einer Gesamtausbaubreite von 7,50 m entsprechend verkehrsberuhigt ausgebaut werden.

Die Verkehrsflächen nehmen 5.394 qm in Anspruch, davon entfallen 621 qm auf Fußwege.

Eine fußläufige Verbindung der Baugebiete links und rechts der Straße "Am Gänseberg" ist bereits im B-Plan 503 im Ansatz vorhanden. Diese Fußwegeverbindung wird aufgenommen und zum geplanten Spielplatz geführt. Langfristig wird dieser Weg Teil eines Wegenetzes zur fußläufigen Erschließung weiterer Bauabschnitte sein.

Das geplante Baugebiet liegt am regional bedeutsamen Radweg Mariensee - Hagen, der bis zum Bahnhof Hagen entlang der Kreisstraße 301 fortgeführt werden soll. Die Anbindung an den ÖPNV ist über die Buslinie 844 gegeben; die Neubaugebiete liegen in einer zumutbaren Entfernung zum schienengebundenen ÖPNV mit dem Haltepunkt Hagen. Bei Erweiterung der Baugebiete nach Osten und damit Verlängerung der Planstraße A ist die Führung der Buslinie durch die Neubaugebiete möglich.

Immissionskonflikte zwischen Verkehrsanlagen der Deutschen Bundesbahn und Wohnnutzung bestehen für die geplanten Neubaugebiete aufgrund der räumlichen Entfernung nicht. Neben der bestehenden park+ride-Anlage könnten insbesondere die Systeme bike+ride sowie kiss+ride die von der Regionalplanung gewünschte stärkere Nutzung des schienengebundenen ÖPNV fördern und somit zumindest in Hagen und den umliegenden Dörfern die Anschaffung von Zweitwagen für den Berufspendlerverkehr verringern.

#### 4.3 Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen

Für die Neuplanungen im Bereich der Bauflächen "Teufelskuhle" werden Flächen in Anspruch genommen, die bisher landwirtschaftlich genutzt wurden. Der Ertragswert dieser Böden, die bisher als Ackerland genutzt wurden, ist gering. Die Grundstückseigentümer und -nutzer haben daher der Umwandlung der überplanten Flächen in Bauland uneingeschränkt zugestimmt. Die Abgrenzung der Bauflächen erlaubt für die verbleibenden landwirtschaftlichen Restflächen weiterhin eine befriedigende Bewirtschaftungsweise von den angrenzenden Wirtschaftswegen aus. Die Nutzungsmöglichkeiten der Wirtschaftswege werden durch





### Vorkehrende - bzw. vermeidende Maßnahmen

- Im Bereich Flächenverbrauch und Versiegelung hat die Zweigeschossigkeit auf einer Fläche von 16.832 qm eine positive Wirkung. Dies bewirkt, daß sich die Berechnung der Eingriffsfläche des Schutzgutes "Boden und Wasser" um 3.300 qm verringert (fiktiver Minderverbrauch).

Es werden entlang der vorhandenen Feldwege private Grünflächen in einer Breite von 5 m ausgewiesen, die mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern, wie

Stieleiche (*Quercus robur*)  
Traubeneiche (*Quercus petraea*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Esche (*Fraxinus excelsior*)  
Weißbirke (*Betula verrucosa*)  
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Schlehdorn (*prunus spinosa*)  
Hasel (*Corylus avellana*)  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)  
Brombeere (*Rubus fruticosus fruticosus*)  
Besenginster (*Sarothamnus scoparius*)

bepflanzt werden.

Diese Grünflächen sollen den öffentlichen Freiraum erweitern und Distanz zwischen Neubebauung und vorhandener Landschaft schaffen. Im südlichen Planbereich wird die Eichenreihe südlich des vorhandenen Feldweges durch eine alleeartige Pflanzung ergänzt, während der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Feldweg, der bei späterer Erweiterung des Baugebietes zu einem landschaftsgerechten Grünzug entwickelt werden soll, optisch um die ausgewiesene Grünfläche verbreitert werden soll.

Die großzügig bemessenen und bepflanzten Seitenräume der Erschließungsstraßen und die Anlage des Kinderspielplatzes im Planungsgebiet bewirkt für diese Flächen eine Vermeidung der Überbauung bzw. der gärtnerischen Nutzung.

Das Schutzgut "Boden und Wasser" wird so auf der Fläche von 2.763 qm von der Wertstufe 2 auf Wertstufe 1 verbessert, was eine Verringerung der Kompensationsfläche um die gleiche Größe bewirkt.

### Kompensationsforderung

- Der Eingriff in das Schutzgut "Landschaftsbild" gilt durch die Anlage der Gehölzbe-pflanzung als ausgeglichen.
- Der Eingriff in das Schutzgut "Boden und Wasser" in Form der Versiegelung erfordert als Kompensation den Ersatz an anderer Stelle.

Die Flächengröße beträgt:

	24.739 qm
-	3.300 qm
-	<u>2.763 qm</u>
	<u>18.676 qm</u>

Bei der Kompensation der Versiegelung einer Fläche der Wertstufe 2 (allgemeine Bedeutung für den Naturschutz) ist eine Kompensation im Verhältnis von 1/0,3 vorgesehen:

$$18.676 \times 0,3 = 5.602 \text{ qm}$$

Es soll im Bereich des geschützten Landschaftsbestandteils "Hagener Bach" (§ 28 NNatG) eine Fläche renaturiert werden, die bis jetzt als Tannenbaumkultur genutzt wird. Sie soll in extensiv zu nutzendes Grünland umgewandelt werden; allerdings würde sich dann die Fläche in ihrer Bewuchslosigkeit wenig ansprechend und dem Dorfbild nicht entsprechend darstellen. Daher werden einzelne Strauchpflanzungen entlang dem Bach vorgenommen und parallel zur Straße „Am Anger“ die bereits oberhalb der Straße vorhandene Eichenreihe auch wieder als Gestaltungselement aufgenommen und fortgesetzt. Diese Fläche (Flurstück 39/2) hat eine Größe von 3.088 qm.

Es verbleibt also ein Flächendefizit von 2.515 qm.

Dieses wird durch die geplante Feldgehölzhecke in der Größe von 2.763 qm im Eingriffsbereich ausgeglichen.

Der Anteil der Versiegelung durch die Anlage von Straßen und Wegen an der Gesamtversiegelung beträgt 16,6 % (abgerundet ca. 15 %).

Übertragen auf die Größe der Ersatzfläche (5.602 qm) sind dies 929 qm.

#### 4.5 Öffentliche Grünflächen

Neben den bereits erwähnten Grünstreifen entlang der Feldwege ist eine öffentliche Grünfläche im Nord-Osten des Planbereiches vorgesehen, die im wesentlichen den erforderlichen Spielplatz aufnehmen soll. Bei der Entwicklung weiterer Bauabschnitte soll diese Grünfläche systematisch erweitert werden. Die Fläche beträgt 1.123 qm.

#### 4.6 Ver- und Entsorgung

Das Bebauungsplangebiet wird an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen für Trinkwasser, Elektrizität, Telefon und Schmutzwasser angeschlossen. Alle Schmutzwasserkanäle können in öffentlichen Flächen verlegt werden. Eine Oberflächenentwässerung ist aufgrund des vorhandenen Bodenaufbaus nicht erforderlich, es kann schadlos auf den Grundstücken (lt. vorliegendem Gutachten) verrieselt werden.

Die Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz wird vom Wasserverband Garbsen-Neustadt a. Rbge. entsprechend den Werten des Arbeitsblattes W 405 (Wasserversorgung Rohrnetz/Löschwasser; Technische Regeln vom DVGW) vorgenommen. Darüber hinaus werden zu gegebener Zeit (Realisierung des Bebauungsplanes) Untersuchungen vorgenommen zwecks eventueller Anlage von Löschwasserbrunnen, Zisternen oder ähnlicher Entnahmestellen.

Der Ortsteil Hagen ist an die Gasversorgung angeschlossen, so daß durch die dazukommenden Wohnbereiche die Ölabhängigkeit des ländlichen Raumes nicht vergrößert wird.

Altablagerungen (geschlossene Müllplätze usw.) sind im Planbereich nicht bekannt.

Aus wasserrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, daß das Plangebiet in der Schutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Hagen liegt. Die Schutzgebietsverordnung ist daher zu beachten.

Die Hausmüllentsorgung wird im Einvernehmen mit der entsorgungspflichtigen Gebietskörperschaft, der Abfallbeseitigungsgesellschaft des Landkreises Hannover geregelt.

#### 4.7 Kinderspielplatz

Aufgrund der Ausweisungen ergibt sich rechnerisch folgender Spielplatzbedarf:

WA mit GFZ 0,4 bei 15.411 qm = 6.165 qm  
WA mit GFZ 0,8 bei 16.832 qm = 13.106 qm

gesamte mögliche Geschoßfläche = 19.271 qm  
davon 3 % als erforderliche  
Spielplatzfläche (Brutto) = 578 qm

Der Spielplatz wird in der öffentlichen Grünanlage in einer Größe von ca. 600 qm angelegt.

#### 5. Städtebauliche Flächenbilanz

- Gesamtes Bebauungsplangebiet  
(beide Planbereiche) ca. 42.500 qm
- Allgemeine Wohngebiete  
WA GFZ 0,4 = 15.411 qm  
WA GFZ 0,8 = 16.832 qm
- Verkehrsflächen  
Straßen 5.394 qm  
Wege 621 qm
- Grünflächen  
(incl. Spielplatz) 1.123 qm
- Ersatzfläche (§ 12 NNatG) 3.088 qm

#### 6. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird durch die Planzeichnung festgelegt. Er umfaßt einen Bereich zwischen der östlichen Bebauung der Straße "Am Gänseberg", dem Radweg regionaler Bedeutung Hagen-Mariensee, einem in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Feldweg und dem Waldgrundstück Teufelskuhle, sowie das Flurstück 39/2 in der Hagener Aue.

#### 7. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich.

#### 8. Kosten der Gemeinde

(siehe Kostenaufstellung)

Kosten der Gemeinde für den Bebauungsplan Nr. 508 „Teufelskuhle“ der Stadt Neustadt a. Rbge. - Stadtteil Hagen

Art der Erschließungsanlage	Anzahl qm Stück m	Kosten je qm Stück m	Kosten insgesamt 100 %	%	Anliegerbeiträge Summe	Gemeindeanteil
1. Grunderwerb						
a) Anliegerstraßen						
b) Wege						
c) Kinderspielplatz						
d) Ausgleichsgrünflächen	3.088 qm**	5,00 DM	15.440,00 DM	n. S.	13.125,00 DM + 2.080,00 DM	235,00 DM
kostenfreie Übergabe durch den Eigentümer " " " "						
2. Ausbaukosten						
a) Anliegerstraßen	4.773 qm	150,00 DM	715.950,00 DM	90 %	644.350,00 DM	71.600,00 DM
b) Wege	621 qm	50,00 DM	31.050,00 DM	-	-	31.050,00 DM
c) Kinderspielplatz	1.123 qm	-	pauschal 45.000,00 DM			45.000,00 DM
d) Ausgleichsgrünflächen	3.088 qm**		pauschal 30.000,00 DM	n. S.	25.500,00 DM + 4.050,00 DM	450,00 DM
3. Regenwasserkanal	500 m	300,00 DM	150.000,00 DM	90 %	135.000,00 DM	15.000,00 DM
4. Schmutzwasser	500 m	400,00 DM	200.000,00 DM	n. S.	287.675,00 DM	***)
5. Beleuchtung	12 Stck.	1.800,00 DM	21.600,00 DM	90 %	19.440,00 DM	2.160,00 DM
			1.193.600,00 DM		1.116.015,00 DM	165.260,00 DM

Aufgestellt:

Im Auftrage:

Bemerkungen: n.S. = nach Beitragssatzung der Stadt Neustadt a. Rbge.

\*) = Umlegung durch Satzung gem. § 8 a BNatschG

\*\*) = davon ca. 85 % für Versiegelung auf den Wohngrundstücken und zu 100 % auf Eigentümer umlegbar:  
bzw. ca. 15 % für Versiegelung durch Verkehrsfläche und davon zu 90 % auf Eigentümer und  
10 % auf Stadt umlegbar

\*\*\*) = Überschüsse werden im Entwässerungshaushalt verrechnet



9. Gestalterische Festsetzungen

Der Bebauungsplan grenzt im Westen unmittelbar an einen Bereich an (Bebauungsplan 503 „Gänseberg“), für den eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV) aufgestellt wurde. Von einer entsprechenden Übernahme der dortigen Festsetzungen wird zunächst abgesehen, weil die Ergebnisse einer Arbeitsgruppe „ÖBV“ abgewartet werden sollen. Diese Arbeitsgruppe ist bei der Stadt eingerichtet worden aufgrund der zum Teil schlechten Erfahrungen mit der Durchsetzung derartiger Vorschriften. Nichtsdestoweniger wird auf die Gestaltung Einfluß genommen werden. Die Stadt wird zu etwa 50 % Eigentümer des Baugebietes (südöstlich der Planstraße). Es werden dann zunächst privatrechtliche Vereinbarungen bei Grundstücksverkauf hinsichtlich der Gestaltung getroffen werden; das gleiche soll mit dem derzeitigen Eigentümer für die restlichen Grundstücke angestrebt werden.

Aufgestellt: Stadtplanungsamt Neustadt a. Rbge.  
Neustadt a. Rbge., den 03.02.1997  
i.A. Knieriem

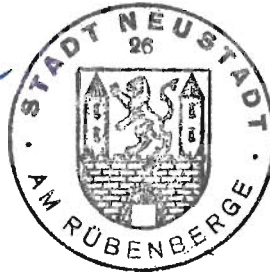


Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 06.06.1996 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 508 "Teufelskuhle" der Stadt Neustadt a. Rbge. - Stadtteil Hagen - vom 22.03.1996 bis einschließlich 22.04.1996 öffentlich ausgelegen.

STADT NEUSTADT A. RBGE.

Bürgermeister



Stadtdirektor

(61SC312.BEG)