

# **Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 BauGB Abs. 4 zum Bebauungsplan 510 „Alte Feldmühle“, 1. BA, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen**

## **1 Ziel des Bebauungsplans**

Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich in der Stadt Neustadt a. Rbge, OT Hagen, an der L 192.

Anlass der Stadt, den Bebauungsplan aufzustellen, ist die geplante Entwicklung einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche zwischen der Straße „An der Teufelskuhle“ und der L 192 zu einem Allgemeinen Wohngebiet. Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung der geordneten, zukunftsorientierten städtebaulichen Entwicklung in Hagen.

## **2 Verfahrensablauf**

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat u.a. Anregungen und Hinweise ergeben, die zu einer Änderung des Vorentwurfs geführt haben. Weitere Anregungen führten zur Ergänzung der Begründung bzw. des Umweltberichtes.

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Bebauungsplans erfolgte gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung. Hierbei wurden keine Anregungen vorgebracht, die zu einer Änderung des Vorentwurfs geführt haben.

Die Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden parallel im Zeitraum vom 18.04.2008 bis 19.05.2008 durchgeführt. Beide Verfahren haben keine Anregungen ergeben, die zu einer Änderung der Planung geführt haben. Weitere eingegangene Anregungen der Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen der Erschließung des Baugebietes zu beachten.

### ***2.1 Ergebnis der Abwägung***

Den Anregungen des Wasserverbandes Garbsen-Neustadt a. Rbge. wurde in mehreren Punkten gefolgt (Änderung des Straßenverlauf der Planstraße A aufgrund der aktuellen Lage von Versorgungsleitungen, Hinweis auf Lage des Plangebiets in Wasserschutzzone II, Ergänzung der Textlichen Festsetzungen um die Vorschriften der DVGW zum Abstand von Anpflanzungen zum Leitungsnetz). Entsprechend der Anregung des Naturschutzbeauftragten erfolgte die Festsetzung zum Erhalt einzelner Bäume sowie eine Überarbeitung der Liste anzupflanzender Gehölze. Des Weiteren wurde der Anregung der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Hannover, hinsichtlich der Einbeziehung des Anschlusses des Plangebietes an die Landesstraße in das Bauleitverfahren gefolgt. Die Anre-

## Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Hagen

Region Hannover

### BEBAUUNGSPLAN NR. 510, 1. BA

*„Alte Feldmühle“*

gung des Realverbandes „Teilungs- und Verkopplungsinteressenschaft Hagen“ zur Regelung der Verkehrssicherungspflicht auf dem an das Plangebiet angrenzenden Wirtschaftsweg wurde in dem städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt Neustadt a. Rbge. und dem Erschließungsträger geregelt. Die Anregungen der Denkmalpflege hinsichtlich des Umgangs mit archäologischen Funden wurden unter dem Pkt. „Hinweise“ in die Planfassung aufgenommen. Weitere Anregungen sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.

Nicht gefolgt wurde den Anregungen einzelner Fachdienste der Stadt Neustadt a. Rbge. (zeichnerische Festsetzung von Pflanzstandorten in der Planstraße A, Festsetzung von Vollgeschossen), da die bestehenden Aussagen des Bebauungsplans für ausreichend zur Regelung der angesprochenen Punkte erachtet wurden. Weiterhin nicht gefolgt wurde der Anregung des Naturschutzbeauftragten, eine andere als die vorgesehene externe Kompensationsmaßnahme festzusetzen. Die festgesetzte ökologische Waldsanierung ist im Gesamtkonzept der Stadt Neustadt a. Rbge. und, langfristig betrachtet, geeignet, neue Habitate für Flora und Fauna mit einem geringen Begleitaufwand zu schaffen.

### 3 Umweltbelange

Die Belange der Umwelt wurden im Rahmen eines landschaftsplanerischen Fachbeitrages dargestellt. Bei dem Plangebiet handelt es sich in weiten Bereichen um Flächen mit geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Lediglich der zur Erhaltung festgesetzte Gehölzbestand weist eine höhere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften auf. In Abstimmung mit der Stadt Neustadt wurde der Eingriff gem. dem Modell von NRW bilanziert und eine externe Kompensationsmaßnahme festgelegt.

### 4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Auch im Dorferneuerungsplan Hagen ist der Geltungsbereich als Standort für die weitere Siedlungsentwicklung vorgesehen. Bei der Aufstellung des westlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 508 „Teufelskuhle“ wurde konzeptionell (z.B. Straßenverlauf „Zur Teufelskuhle“) auf eine weitere Entwicklung östlich des Bebauungsplanes Nr. 508 bereits Bezug genommen. Der nördlich des traditionellen Dorfes gelegene Siedlungsbereich Hagens wird insgesamt sinnvoll zur L 193 hin arrondiert.



**Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Hagen**

Region Hannover

**BEBAUUNGSPLAN NR. 510, 1. BA**

*“Alte Feldmühle”*

---

Andere Standorte sind entweder durch Lärmimmissionen (z.B. Bahn, Gewerbe) und/oder landwirtschaftliche Immissionen beeinträchtigt und daher hinsichtlich gesunder Wohnverhältnisse nicht gleichwertig.

Ausgearbeitet von: Ingenieurbüro Kirchner, Teichstr. 3, 31655 Stadthagen



Stadthagen, den 14.10.2008

---

i.A. Dipl.-Ing. Sabine Scherer