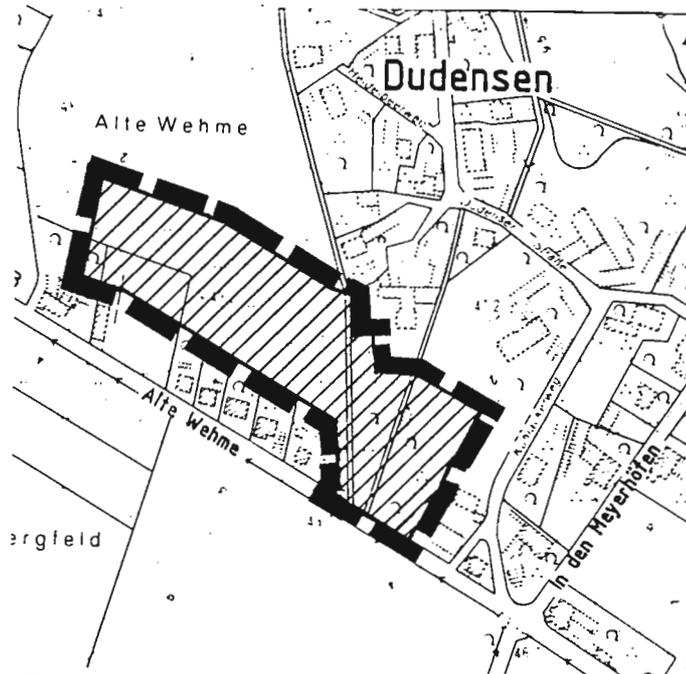




URSCHRIFT

Bebauungsplan Nr. 580 "Alte Wehme" in Neustadt a. Rbge., Stadtteil Dudensen

1. Begründung



Bebauungsplan Nr. 580

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt Hannover am 22.2.82 Az.: A1 11356/82

1. Planungsgrundlagen

Es besteht in Dudensen eine erhebliche Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung nach Bauland. Dieser Bedarf kann derzeit nicht gedeckt werden. Baulücken sind zwar in einem geringen Umfang noch vorhanden, sie stehen jedoch nicht zur Verfügung, da sie einerseits landwirtschaftlich genutzt werden und andererseits ihre Bebauung mit Wohngebäuden zu Konflikten führen würde. Daher wird eine neue Bauland-Ausweisung vorgenommen, die diesen Bedarf abdecken soll. Speziell unter dem Aspekt, daß nach dem sogenannten "Einheimischen-Modell" diese Bauplätze, vertraglich geregelt, nur an Ortsansässige vergeben werden sollen, wird dieses Baugebiet ausgewiesen.

Die Dörfer und ländlichen Siedlungen, die nicht Grundschulstandorte sind, sollen sich nach dem "Einheimischenmodell" entwickeln können. Die Stadt Neustadt a. Rbge. wird in einem, den jeweiligen Bedürfnissen entsprechenden Umfang Bauleitplanung in solchen Stadtteilen betreiben, die wegen ihrer fehlenden oder nicht ausreichenden Infrastruktur für eine gezielte oder verstärkte Siedlungsentwicklung durch Zuzug von außen nicht geeignet sind. Die städtebauliche Dichte der abhängig vom Eigenbedarf zu entwickelnden, kleineren Bebauungspläne soll der vorhandenen Nutzung in Grundstücksgröße und Maß der baulichen Nutzung entsprechen.

Mit diesem Modell soll die langfristige soziale Einbindung der ansässigen Bevölkerung durch die Errichtung von Einfamilienhäusern in ihren Heimatstandorten ermöglicht und gesichert werden. Die Bauleitplanung ist in diesen Fällen mit vertraglichen Vereinbarungen zu verbinden, die die Verwirklichung dieser Ziele sichern.

Zu diesen Dörfern zählt auch Dudensen.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. wird sich im Rahmen verfügbarer Finanzmittel um entsprechenden Flächenerwerb bemühen.

Der seit 1980 wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 580 Alte Wehme "Fläche für die Landwirtschaft" dar. Die erforderliche Flächennutzungsplanänderung (Nr. 62) wird daher im Parallelverfahren durchgeführt.

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

3. Planungskonzept

Der mittelfristige Bedarf an Bauplätzen für Einwohner Dudensens wird auf ca. 15 Bauplätze geschätzt. Aufgrund der in Dudensen noch intensiv betriebenen Landwirtschaft (1987 noch 22 Haupterwerbsbetriebe und 7 Nebenerwerbsbetriebe) ist eine entsprechende Baulandausweisung am Ortsrand unter Vermeidung von Immissionskonflikten nicht möglich. Vor der Ausweisung von Neubaugebieten im Außenbereich ist auch zu prüfen, ob nicht Baulücken, Freiflächen und/oder unzunutzende Grundstücke innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage in An-

spruch genommen werden können. Um das Ausmaß der Flächenverluste möglichst klein zu halten, sollen Möglichkeiten für eine verdichtete Bebauung genutzt werden.

Das Dorf Dudensen ist durch einen großen, unbepflanzten Innenbereich, die "Alte Wehme" geprägt, welcher als Acker- und Weidefläche genutzt wird. Während bis in die 60er Jahre der räumliche Zusammenhang mit der Feldmark bestand, ist diese Fläche heute durch mehr oder weniger gestalterisch angepaßte Neubauten an der Straße "Alte Wehme" abgeriegelt, die im Osten und im Westen bis an landwirtschaftliche Betriebe reichen. Diese dazwischen liegende freie Fläche soll nun zum Teil einer Wohnnutzung zugeführt werden. Zur Prüfung, ob die Lage zwischen den landwirtschaftlichen Betrieben zu Konflikten zwischen diesen und der zukünftigen Wohnbebauung führen könnte, wurde ein Gutachten durch die Landwirtschaftskammer Hannover angefertigt.

Das Gutachten gelangt zu der Aussage, daß die geplante Wohnbebauung mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) nicht mit den Immissionsschutzansprüchen der baugebietsbenachbarten landwirtschaftlichen Betriebe kollidiert.

Gleichzeitig ergibt sich im Zusammenhang mit dieser Bau-landausweisung die Möglichkeit, die östlich angrenzenden Hofweiden als ökologisch und ortsgestalterisch wertvolle Freiflächen zu sichern und zu entwickeln.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Bauliche Nutzung

Das Baugebiet wird entsprechend der umgebenden Bebauung und unter Berücksichtigung der Aussagen des Gutachtens der Landwirtschaftskammer Hannover vom 15.02.1995 als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke wird höher als die umgebende Nutzung vorgesehen, um auch kleinere Baugrundstücke und damit mehr Bauplätze zu ermöglichen. Diesem Zweck soll auch die Festsetzung dienen, daß ein Baugrundstück höchstens 700 qm groß sein darf. Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 600 qm ergeben sich ca. 15 Bauplätze. Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt. In der ortsüblichen eingeschossigen Bauweise, die auch für diesen Bebauungsplan gelten soll, kann das Dachgeschoß ausreichend ausgebaut werden. In der ortsüblichen, offenen Bauweise sollen entsprechend der umgebenden Bebauung nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden.

4.2 Verkehrsflächen

Das Baugebiet wird über eine Stichstraße von der Straße "Alte Wehme" aus erschlossen. Der Straßenausbau wird dem geringen Verkehrsaufkommen entsprechend einfach und verkehrsberuhigt vorgenommen. Die vorgesehene Breite der Verkehrsfläche ermöglicht neben Fußweg und Fahrbahn, die höhengleich ausgebaut und nur durch eine Rinne getrennt werden sollen, noch eine

einseitige Bepflanzung mit mittel- bis großkronigen Bäumen. Am Ende der Stichstraße ist ein Wendehammer festgesetzt, von dem ein 3 m breiter Fußweg den Anschluß an einen westlich gelegenen Feldweg in das Dorfzentrum mit Gasthaus, Kirche und Kinderspielkreis ermöglicht. Dieser Fußweg soll landschaftsgerecht mit wassergebundener Decke erstellt werden. Im Bereich der Grünfläche ist ein Geh- und Fahrrecht von 5,0 m Ausbaubreite zur Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgewiesen.

Für den Besucherverkehr für das Baugebiet sind 6 öffentliche Parkplätze vorgesehen.

Der öffentliche Personennahverkehr mit der Haltestelle am Kuhlackerweg ist von dem Baugebiet gut zu erreichen.

4.3 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

- a) Zum Erhalt der natürlichen Eigenart der Landschaft und zur Eingrünung der baulichen Anlagen ist an der Nordgrenze der Wohngebiete zur freien Landschaft hin ein Pflanzstreifen von 5 m Breite gemäß § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB festgesetzt, in dem standortheimische Bäume und Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.

Als standortheimische Bäume und Sträucher empfehlen sich:

Stieleiche (Quercus robur)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Esche (Fraxinus excelsior)
Weißbirke (Betula verrucosa)
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Schlehdorn (Prunus spinosa)
Hasel (Corylus avellana)
Eberesche (Sorbus aucuparia)

Brombeere (Rubus fruticosus)
Besenginster (Sarthamnus scoparius)

- b) Die landwirtschaftlichen Flächen östlich der Erschließungsstraße für das Neubaugebiet stellen sich als Streuobstwiese dar. Diese Flächen bilden die Fortführung der von Süden kommenden Bachaue, die sich nach Norden bis zur Dudenser Straße fortsetzt. Diese erkennbare topographische Überleitung in das Dorf hinein soll unbedingt erhalten werden. Darüber hinaus gilt es, den hervorragenden ortsbildprägenden und ökologischen Wert dieser Flächen zu sichern. Die vorhandenen, zum Teil abgängigen Obstbäume sind bei Beseitigung durch neue Obstbäume zu ersetzen (s. textl. Festsetzungen § 1).

Mit der Festsetzung einer Fläche für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung "Hofweide" soll sowohl eine bauliche Nutzung als auch ein Flächenumbruch ausgeschlossen werden.

4.4 Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen, Immissionskonflikte

Durch die vorgesehene Neuausweisung von Baugrundstücken am Ortsrand werden Flächen in Anspruch genommen, die bisher landwirtschaftlich genutzt werden. Diese Flächen werden nicht mehr von den Eigentümern bewirtschaftet, sie sind an landwirtschaftliche Betriebe verpachtet. Da die Fläche relativ klein ist und ungünstig am Rande von Wohnbebauung liegt, ist eine größere betriebswirtschaftliche Beeinträchtigung der bisher auf diesen Flächen wirtschaftenden Betriebe nicht zu befürchten.

4.5 Öffentliche Grünflächen/Ausgleichsflächen

Die durch die Bauleitplanung betroffene Fläche hat eine Größe von 21.400 m². Sie besteht etwa zur Hälfte aus Ackerflächen bzw. einer Grünlandfläche, die vorwiegend als Lager- und Silagefläche genutzt wird. Grün- und Heckenstrukturen sind in diesen Bereichen nicht vorhanden. Lediglich die im Süden und Westen angrenzenden Gartenflächen der vorhandenen Bebauung weisen Laub- und Obstbäume auf. Nach Osten schließt eine ausgedehnte, von einer Vorflutrinne durchzogene Wiesenfläche an. Sie ist mit alten Obstbäumen bestanden und dient als Weidefläche. Diese Fläche ist in ihrer Nutzungsstruktur wie auch in ihrer Bedeutung für das Ortsbild von großem Wert und deshalb schutzbedürftig. Der Eingriff durch die Bebauung der im Plan dargestellten Flächen besteht im wesentlichen im Flächenverbrauch selbst und in der Versiegelung durch die Überbauung. Biotopstrukturen werden nicht unmittelbar betroffen. Als positiv ist anzusehen, daß sie der landwirtschaftlichen Nutzung mit ihren üblichen Nutzungseinwirkungen entzogen werden. Der Eingriff wird im Bebauungsplan selbst auf Ausgleichsflächen ausgeglichen:

- Es wird im nördlichen Bereich eine Fläche von ca. 400 m² neben dem Kinderspielplatz mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt.
- Die oben angesprochene - als Weide genutzte - innerörtliche Grünlandfläche soll bauleitplanerisch als Fläche für die Landwirtschaft gesichert werden, um sie vor einer sonst möglichen Bebauung (§ 34 BauGB) zu sichern. Diese Möglichkeit des Ausgleichs ist in diesem Zusammenhang höher zu bewerten, als eine Ersatzmaßnahme an anderer Stelle, weil hiermit ein Bereich gesichert wird, der sowohl in seiner ökologischen, wie auch ortsbildprägenden Bedeutung ohne diese Ausweisung kaum zu erhalten wäre.

4.6 Ver- und Entsorgung

Dudensen ist an das zentrale Schmutzwasserkanalnetz der Stadt Neustadt a. Rbge. angeschlossen. Eine Niederschlagswasserkanalisation ist für das Neubaugebiet nicht erforderlich.

Ein entsprechendes Gutachten hat die Möglichkeit nachgewiesen, das anfallende Niederschlagswasser im Baugebiet ohne Versickerung zu beseitigen.

Wasser-, Elektrizitäts- und Telefonversorgung ist vorhanden und wird bei Neubauten erweitert. Die Löschwasserversorgung ist auf ca. 65 m³/h begrenzt. Ein entsprechendes Gutachten hat die Möglichkeit nachgewiesen, das anfallende Niederschlagswasser im Baugebiet durch Versickerung zu beseitigen.

Für die Hastra ist im Bebauungsplan eine Trafostation festgelegt worden.

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

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

4.7 Kinderspielplatz

Aus der Gesamtgröße des Wohngebietes von 10.500 m² (F) ergibt sich nach § 3 NSpPG ein Netto-Spielplatz-Bedarf von 2 % der zul. GFZ

hier: (GRZ für EG plus 2/3 GRZ für DG x F = 105 m²)

Das entspricht einer Brutto-Bedarfsfläche, d. h. zuzügl. nicht beispielbarer Flächen ca. 160 m². Vorhanden ist jedoch eine Fläche von ca. 700 m² (benötigt werden allerdings als Mindestgröße nach NSpPG lediglich 300 m²), es stehen somit noch ca. 400 m² für weitere Begrünungsmaßnahmen (Ausgleich) zur Verfügung.

5. Städtebauliche Flächenbilanz

Gesamtes Bebauungsplangebiet	21.400 m ²
davon	
1. Wohngebiete	10.500 m ²
2. Verkehrsfläche	2.900 m ²
3. Öffentliche Grünfläche (Kispplatz)	700 m ²
4. Fläche zum Schutz der Natur u. Landschaft (Landwirtschaft)	7.300 m ²

6. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 580 "Alte Wehme" wird durch die Planzeichnung festgesetzt.

Er umfaßt Teile der Flurstücke 35/12; 35/13; 35/19; 17/5; 182/5; 402/207 und 12/2 der Flur 3 in der Gemarkung Dudensen.

7. Durchführung des Bebauungsplanes

7.1 Bodenordnende Maßnahmen

Für den Bebauungsplan sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

7.2 Kosten der Gemeinde zur Durchführung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

siehe Anlage

8. Gestalterische Festsetzungen

Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist es, die städtebauliche Ordnung und Entwicklung innerhalb des im Zusammenhang bebauten, städtebaulich wertvollen Dorfgebietes zu gewährleisten und den historisch gewachsenen Ortscharakter zu erhalten. Hierzu soll für die zukünftigen Bauflächen Anforderungen formuliert werden, die die ortstypischen Gestaltungselemente der bestehenden Umgebung aufnehmen und langfristig eine Dorferneuerung einleiten, die den historischen, gewachsenen Ortscharakter erhält und verfestigt.

Es sollen bestimmte Anforderungen an die Gestaltung der Gebäude gestellt werden, insbesondere an die Auswahl der Baustoffe und der Farben der von außen sichtbaren Bauteile sowie an die Form und die Neigung der Dächer als auch an Einfriedungen.

Für den Neubaubereich werden dabei Festsetzungen über die Dachform, Dachneigung, Farben und Materialien der Dacheindeckung getroffen, um den typischen Ortsrand mit den das Ortsbild prägenden roten Dächern im Zusammenhang mit der geplanten Begrünung zu erhalten.

Für die Gestaltung von Dächern werden die historischen Materialien und Formen sowie neuzeitliche, in den allgemeinen Rahmen passende Gestaltungselemente vorgeschlagen. Dabei sollen bestimmte Dachaufbauten als ortsfremde Gestaltungselemente ausgeschlossen werden.

Durch die Begrenzung der Traufhöhen soll erreicht werden, daß das Erdgeschoß nicht weit aus der Bodenoberfläche herausragen kann und dadurch ortsunübliche Baukörper mit angeschütteten Terrassen entstehen.

Abweichende Dachformen und -deckungen sollen nur für untergeordnete Gebäude von geringer Baufläche gelten.

Bei den Einfriedungen soll die ortsübliche Grundstücksbegrenzung nach Material und Gestalt beibehalten werden.

9. Deckung eines dringenden Wohnbedarfes

Die Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung nach Wohnbauland hat sich im Stadtteil Dudensen in den letzten zwei Jahren erheblich erhöht. Dies ist einerseits auf einen Mangel bebaubarer Baulücken zurückzuführen. Andererseits hat die Stadt in diesem Stadtteil seit 1974 keine Bauleitplanung mit der Ausweisung von Wohnbauflächen betrieben. Auch die frühere Gemeinde Dudensen hatte keine Baulandausweisungen vorgenommen. Der nunmehr erhöht auftretende Wohnbedarf ist nach § 1 Abs. 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch vom 28. April 1993 durch Aufstellung eines Bebauungsplanes zu decken.

Aufgestellt:

Neustadt a. Rbge., den 2.3.95

Stadtplanungsamt
Im Auftrage


Knieriem

**Kosten der Gemeinde für den
 Bebauungsplan Nr. 580 "Alice Wächter"
 der Stadt Neustadt a. Rbge. - Stadtteil Dudensen**

Art der Erschließungsanlage	Anzahl gm Stück m	Kosten je gm Stück m	Kosten insgesamt 100 %	%	Anliegerbeiträge	Gemeindeanteil
1. Grunderwerb						
a) Anliegerstraßen	"	"	"	"		
b) Fuß- und Wanderweg	"	"	"	"		
c) Öffentliche Grünfläche	"	"	"	"		
2. Ausbaukosten						
a) Anliegerstraßen	2.820 gm	160,-- DM	451.200,-- DM	90 %	406.080,-- DM	45.120,-- DM
b) Fuß- und Wanderwege	80 gm	80,-- DM	6.400,-- DM	--	--	6.400,-- DM
c) Öffentliche Grünfläche	700 gm	6,-- DM	4.200,-- DM	--	--	4.200,-- DM
3. Regenwasserkanal (nur Straße)	250 m	300,-- DM	75.000,-- DM	90 %	67.500,-- DM	7.500,-- DM
4. Schmutzwasser	250 m	400,-- DM	100.000,-- DM	n.S.	63.000,-- DM	37.000,-- DM
5. Beleuchtung	8 Stück	1.800,-- DM	14.400,-- DM	90 %	12.960,-- DM	1.440,-- DM
=====						
			651.200,-- DM		549.540,-- DM	101.660,-- DM
=====						
			40.000,-- DM			40.000,-- DM
			691.200,-- DM			141.600,-- DM
=====						

Kinderspielfplatz
 40.000,-- DM
 691.200,-- DM
 =====

Aufgestellt: August 1993
 Im Auftrage:

[Handwritten Signature]

Ergänzt: Bu 07.03.1995

[Handwritten Initials]

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 03.08.1995 als Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 580 "Alte Wehme" der Stadt Neustadt a. Rbge. - Stadtteil Dudensen - vom 27.03.1995 bis einschließlich 27.04.1995 öffentlich aus-
gelegen.

Neustadt a. Rbge., den 21.09.1995

STADT NEUSTADT A. RBGE.

Bürgermeister



Stadtdirektor

-61SC052.BEG-

2. Z.d.A.

W 20/95
B 20/9