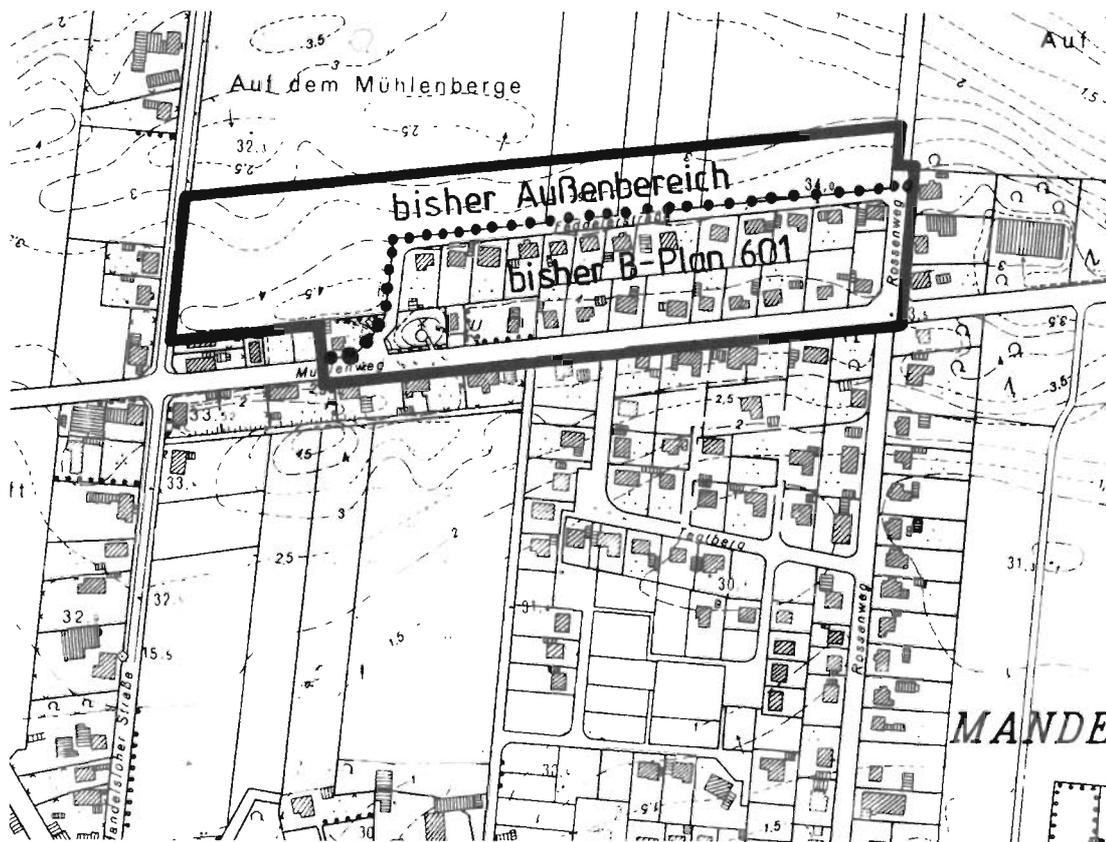


Bebauungsplan Nr. 605 "Feddeler Straße"

Neustadt a. Rbge. - Mandelsloh

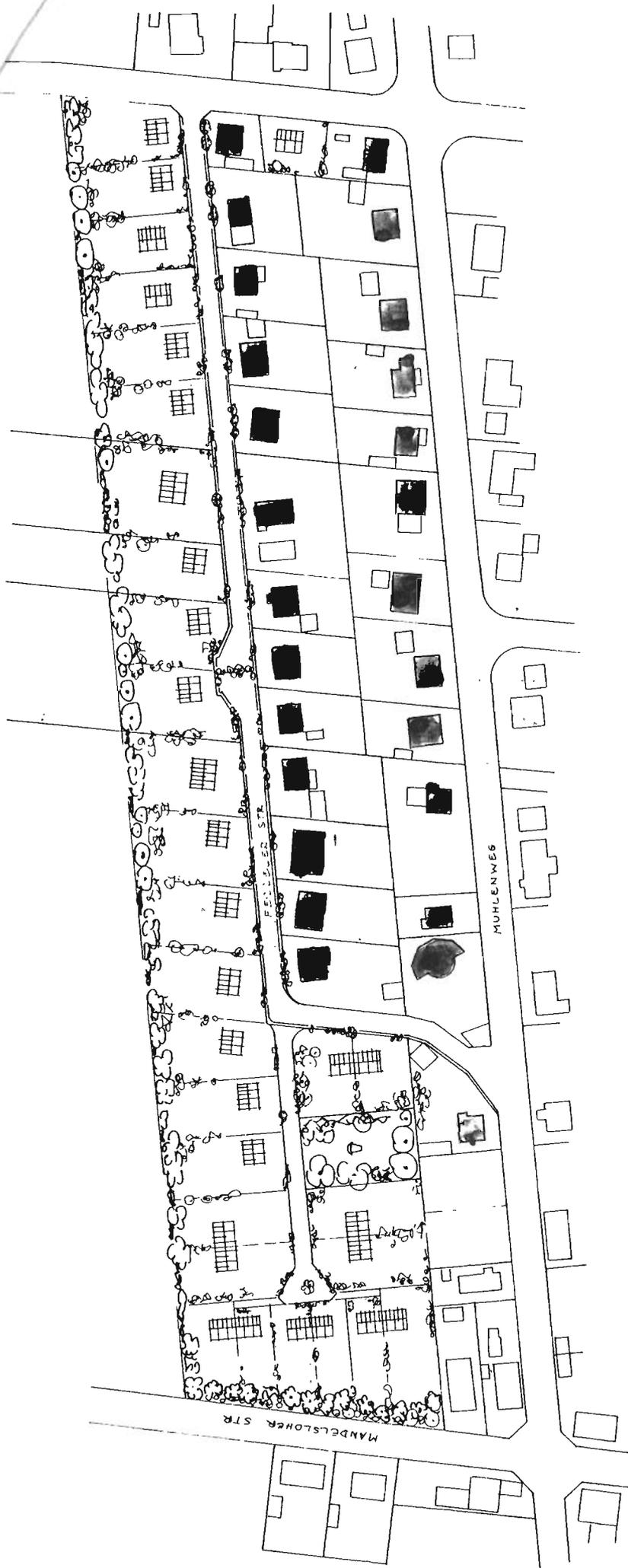
- Planbegründung -

Verfahrensstand: Satzungsbeschuß gemäß § 10 Baugesetzbuch



1. Planungsgrundlagen, Planungserfordernis

Die Stadt Neustadt a. Rbge. ist eine Flächengemeinde aus 33 ländlichen Ortsteilen und der Kernstadt Neustadt a. Rbge. Die Kernstadt Neustadt a. Rbge. ist Mittelzentrum für den Nahbereich Neustadt, liegt jedoch vom gesamten Stadtgebilde aus betrachtet eher peripher im südlichen Stadtgebiet und kann daher die Versorgung der Bewohner des nördlichen Stadtgebietes mit Gütern des täglichen Bedarf nur bedingt übernehmen. Diese Funktion wird durch die Stadtentwicklungsplanung auf Mandelsloh aufgrund seiner geographischen Lage und der dort bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen übertragen. Durch die Ausweisung weiterer Bauflächen für die Eigenentwicklung und den gezielten Zuzug sowie für weitere Versorgungseinrichtungen soll diese Versorgungsfunktion entwickelt und gestärkt werden.



**NEUSTADT A. RBGE.
STADTT. MANDELSLOH
BEBAUUNGSPL. NR. 605
- FEDELER STRASSE -
GESTALTUNGSVORSCHLAG**

Die vorhandenen Infrastruktur- und Freizeiteinrichtungen bewirken laut zahlreichen Anfragen von bauwilligen einen Siedlungsdruck, der im Interesse der vorgenannten Zielsetzungen die Bereitstellung von weiteren Wohnbauflächen erfordert. Die geringe Anzahl vorhandener Baulücken ist nicht verfügbar, und die noch unbebauten Grundstücke im Bebauungsplan 602 "Tegtberg" sind weitgehend an Bauherren verkauft, so daß die Neuausweisung von Bauflächen für die städtebauliche Entwicklung Mandelsloh erforderlich ist.

Für die Bereitstellung weiterer Bauflächen in Mandelsloh bietet sich die Bebauung der zweiten Straßenseite der "Feddeler Straße" in Anlehnung an die bestehenden Neubaugebiete an.

Die südliche Straßenseite ist im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 601 bereits voll bebaut. Die nördliche Straßenseite soll in einer Bautiefe zur Abrundung des Ortsbildes als Wohnbaufläche bebaut werden. Da in der "Feddeler Straße" zum Teil alle Ver- und Versorgungsleitungen vorhanden sind, ist dieses Bauland für ca. 30 Bauplätze mit verhältnismäßig geringen Investitionskosten zu verwirklichen. Die östlich der Mandelsloher Straße gelegenen Wohnbauflächen werden von der Feddeler Straße aus erschlossen.

Der Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen kann im Gegensatz zur Erschließung der im wirksamen Flächennutzungsplan vorgesehenen Entwicklungsfläche westlich des B-Planes 602 "Tegtberg" durch die bereits vorhandene Erschließung "Feddeler Straße" relativ gering gehalten werden.

Die wirksame Änderung des Flächennutzungsplanes stellt für den Bereich des Bebauungsplanes Wohnbauflächen dar; insofern ist der Bebauungsplan gemäß § 8 (2) BauGB entwickelt.

Der südlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 602 (ehemals Nr. 1 der Gemeinde Mandelsloh "Mühlenweg") soll dabei im Rahmen der Aufstellung des Planes überarbeitet werden. Der Bereich ist zwar überwiegend bebaut, jedoch genügen die Festsetzungen (aufgestellt 1964) nicht mehr heutigen Bedürfnissen und Zielsetzungen. Er enthält z. B. durch Zeitablauf überholte Festsetzungen wie "Kleinsiedlungsgebiete, Baulinien etc". Der neue Plan umfaßt daher die neuen Bereiche entsprechend der Flächenutzungsplan-Änderung sowie den Bebauungsplan Nr. 601.

2. Grenzen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 605 "Feddeler Straße" wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch eine neu zu bildende Grenze in 40 m Abstand parallel zur nördlichen Begrenzung der Feddeler Straße ((Wegeparzellen 173/3, 172/2, 171/2, 170/2, 170/2, 29/9) vom Rosseweg nach Westen bis auf die Mandelsloher Straße.

Im Osten: durch die nördlichen und östlichen Begrenzungen der Wegeparzelle 249/3 (Rosseeweg) und ihre geradlinige Verlängerung nach Süden bis zu ihrem Schnittpunkt mit der südlichen Begrenzungslinie des Mühlenweges (251/4).

Im Süden: durch die südliche Begrenzungslinie des Mühlenweges

Im Westen: durch die östliche Begrenzung der Landesstraße L 191 (Mandelsloher Straße), die Nordgrenzen der Flurstücke 337/168, 349/168, 374/168, 168/1 und die Westgrenze des Flurstückes 168/2 sowie einer gedachten Verlängerung dieser Westgrenze über den Mühlenweg nach Süden bis zum Flurstück 167/3.

3. Begründung für die Festsetzungen im B-Plan

a) Art der baulichen Nutzung

Für den B-Plan-Bereich wird die Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt, um den dörflichen Charakter und den Ansprüchen an Wohnen zu entsprechen.

In der Nähe gibt es keine landwirtschaftlichen Betriebe, mit denen es Konflikte mit der Wohnnutzung geben könnte.

Einschränkungen für die Bebauung ergeben sich allerdings aus der Landesstraße L 191, zu der nach § 24 des Nds. Straßengesetzes außerhalb von Ortsdurchfahrten bis 20 m Abstand vom befestigten Fahrbahnrand gehalten werden soll. Dieser Abstand wird hier jedoch um 1,40 m unterschritten, weil als Bezugspunkt die Straßengrenze/Grundstücksgrenze gewählt wurde (der befestigte Fahrbahnrand ist ggfs. veränderbar). Hierzu hat das zuständige Straßenbauamt seine Zustimmung gegeben.

b) Maß der baulichen Nutzung

Um dem dörflichen Charakter und der angrenzenden Wohnbebauung zu entsprechen, wird die offene, eingeschossige Bebauung festgelegt. Im Bereich des ehemaligen Bebauungsplanes Nr. 601 wird die bisherige offene Bauweise durch die Festsetzung "nur Einzel- oder Doppelhäuser" ersetzt. Dadurch wird das entstandene Baugefüge erhalten.

Durch die Ausweisung von Einzelhäusern bzw. Doppelhäusern in speziellen Gebieten der noch unbebauten Baugrundstücke werden im Bebauungsplanbereich Schwerpunkte gesetzt. Die Doppelhausbebauung soll am Ortseingang liegen und diesen gegenüber den anderen Bereichen betonen. Um im übrigen eine

aufgelockerte Bebauung zu erzielen, aber auch den individuellen Bedürfnissen genügend Spielraum zu lassen wird als GRZ 0,3, als GFZ (0,4) festgesetzt. Im Bereich des B-Planes Nr. 601 jedoch in Anlehnung an die bisherigen Festsetzungen auch zweigeschossig mit 0,3 bzw. (0,6).

c) Erschließung

In der Feddeler Straße ist bereits ein Schmutzwasserkanal vorhanden, im Stichweg muß dieser neu verlegt werden.

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt durch Versickerung im Untergrund. Ein ing-geol. Gutachten hat ergeben, daß der Bodenuntergrund diese Art der Beseitigung erlaubt. D.h.: Die Straße wird über Muldengossen mit Sickerschächten im Straßenseitenraum und die Grundstücke selbst über eigene Versickerungs- und Verrieselungsanlagen entwässert.

Für die neue Stichstraße zur Erschließung der westlichen Bebauung müssen die entsprechenden Leitungen verlegt werden.

Die Anbindung an den Ort ist durch die vorhandenen Straßenzüge Rosseeweg bzw. Mühlenweg und Mandelsloher Straße gewährleistet.

Die Feddeler Straße kann auf der vorhandenen Breite von 7,00 bis 8,00 m mit Fußweg auf der Nordseite und Grünstreifen auf der Südseite ausgebaut werden; denkbar ist jedoch auch lediglich eine Verbreiterung des vorhandenen Fahrstreifens von ca. 3,50 m mit jeweils links und rechts angeordneten Muldengossen, dabei bliebe der Rest unbefestigt und kann ggf. begrünt werden. Der endgültige Zustand sollte nach Rechtskraft des Bebauungsplanes mit den Anliegern durchgeplant werden.

Um zu vermeiden, daß die Feddeler Straße zur schnell befahrenen Durchgangsstraße wird, ist vorgesehen, etwa in der Mitte einen Doppelwendehammer anzulegen, der für Fußgänger, Radfahrer und ähnlichem Personenkreis die Feddeler Straße auf gesamter Länge zwar passierbar macht, aber durch Bepflanzung eine Barriere für den Autoverkehr bildet.

Die Erschließung der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke (Parzellen 170/1, 171/1 und 172/1) hinter der Bebauung könnte durch eine private Übereinkunft geregelt werden, d. h. durch Einräumung eines Überwegerechtes beim Verkauf der Baugrundstücke. Es wird allerdings auch versucht, durch freiwilligen Landtausch diese Grundstücke über den Rosseeweg zu erschließen. Das hätte auch die Herausnahme des landwirtschaftlichen Verkehrs aus der Feddeler Straße zur Folge.

4. Spielplätze

Nach dem Nds. Spielplatzgesetz muß in allgemeinen Wohngebieten im Umkreis von 400 m ein Spielplatz vorhanden sein, dessen Nettogröße 2 v. H. der vorhandenen Geschoßfläche ausmacht.

Zulässige Geschoßflächen:

1. Grundstücksgrößen

- a) Grundstücke mit GFZ von (0,4) (alles ca.-Maße)
(nördlich und westlich der Feddeler Straße)

$$\begin{aligned} 386 \times 35 + 80 \times 80 + 30 \times 40 + 30 \times 32 &= 32.070 \text{ qm} \\ \text{abzüglich Stichweg} &= \underline{650 \text{ qm}} \\ &= 31.420 \text{ qm} \end{aligned}$$

alter B-Plan Nr. 601 (zwischen Feddeler Straße und Mühlenweg)

$$\begin{aligned} 90 \times 68 + 178 \times 35 + 30 \times 30 + 20 \times 20 &= \underline{13.650 \text{ qm}} \\ &= 45.070 \text{ qm} \\ &===== \end{aligned}$$

- b) Grundstücke mit GFZ von (0,6) (alles ca.-Maße)
aus B-Plan Nr. 601 (nördlicher Mühlenweg)

$$\begin{aligned} 178 \times 35 + 29 \times 40 + 20 \times 50 &= 8.280 \text{ qm} \\ &===== \end{aligned}$$

2. Geschoßflächen:

$$\begin{aligned} \text{a) } 45.070 \times 0,4 &= 18.028 \text{ qm} \\ \text{b) } 8.280 \times 0,6 &= \underline{4.968 \text{ qm}} \\ &= 22.996 \text{ qm} \\ &===== \end{aligned}$$

Für 22.996 qm zul. Geschoßfläche ist eine Nettospielplatzfläche von $22.996 \times 0,02 =$ ca. 460 qm bzw. eine Bruttospielplatzfläche von $1,5 \times 460 =$ ca. 700 qm erforderlich
Ausgewiesen ist $25 \times 40 =$ 1.000 qm
=====

Hiermit ist der erforderliche Spielplatzbedarf gedeckt.

5. Sonstiges

Das Gebiet, das überwiegend wohl durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt, soll durch Setzung von städtebaulichen Schwerpunkten ein wenig strukturiert werden.

Dies geschieht durch Festsetzung von Doppelhäusern um den Wen-deplatz am Ende der westlichen Stichstraße. Durch entsprechende Gestaltung ist dieser Platz gleichzeitig Zentrum der kleinen Hausgemeinschaft.

Die Ausweisung von Doppelhäusern dient auch dem Zweck, an dieser markanten Stelle am Ortsrand eine möglichst ruhige und flächenhafte Dachlandschaft zu schaffen und zu erhalten.

Am nördlichen Rand des Plangebietes und an der Mandelsloher Straße wird ein Pflanzstreifen vorgesehen. Diese Eingrünung wird als Pflanzgebot festgesetzt in Form einer vielfältig strukturierten Baum- und Heckenpflanzung in mehreren Gehölzreihen entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation (standortheimisch). Diese soll in ihrer Funktion möglichst vielen Pflanzen- und Tierarten als Lebensraum dienen. Sie ist ebenfalls als Ausgleichsmaßnahme im Sinne des Naturschutzgesetzes anzusehen. Der Pflanzstreifen dient allerdings auch als optische Markierung und Abgrenzung des Baugebietes gegenüber der freien Landschaft.

6. Flächenzusammenstellung (alles ca.-Maße)

Gesamtfläche des Plangebietes	61.000 qm
davon	
Baugrundstücksflächen	56.100 qm
Kinderspielplatz	1.000 qm
Verkehrsfläche	3.900 qm

7. Kosten für die Gemeinde

a) Erschließung:

Grunderwerb (für die neue Stichstraße) ca. 650 qm x 7,-- DM/qm	=	4.550,-- DM
10 % (Gemeindeanteil)		460,-- DM =====
Straßenausbau (mit Fahrbahn, Muldengosse, Sickerschächten, Beleuchtung und Grünstreifen) ca. 3.900 qm x 120,-- DM/qm		468.000,-- DM
10 % (Gemeindeanteil)		46.800,-- DM =====

b) Kinderspielplatz

Grunderwerb ca. 1.000 qm x 7,-- DM/qm	7.000,-- DM
Ausbau 1.000 qm x 35,-- DM/qm	35.000,-- DM

42.000,-- DM
=====

vorbehaltlich einer Regelung durch
Satzung, sonst voll von der Stadt zu
übernehmen

Aufgestellt:

STADTPLANUNGSAMT

Neustadt a. Rbge., den 26.06.90

Knieriem
(Knieriem)

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in
seiner Sitzung am 7. März 1991 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8
BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf
Nr. 605 "Feddeler Straße" der Stadt Neustadt a. Rbge. - Stadtteil
Mandelsloh - vom 01.10.1990 bis einschließlich 01.11.1990 öffent-
lich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den 11. März 1991

STADT NEUSTADT A. RBGE.

[Handwritten Signature]
Bürgermeister



[Handwritten Signature]
Stadtdirektor