

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 304 "In den Birken" der Stadt Neustadt a. Rhge. - Schneeren

Verfahrensstand: Satzungsbeschuß gemäß § 10 Baugesetzbuch



Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers:
Nds. Landesverwaltungsamt - Landesvermessung - B2 -
102/85. Verkleinerung 1:10000 der Deutschen Grund-
karte 1:5000

Allgemeines

Der Bebauungsbereich liegt im Ortsteil Schneeren am nord-westlichen Ortsrand. Um die in Schneeren existierende Baulandnachfrage zu befriedigen, soll entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan stellt westlich der Straße "In den Birken" Wohnbauflächen dar; östlich der Straße ebenfalls Wohnbauflächen mit nördlich und südlich angrenzenden gemischten Bauflächen. Die Ausweisung von gemischten Bauflächen ist dadurch begründet, daß im nördlichen Teil unter anderem die Errichtung einer Tierarztpraxis mit Tierklinik vorgesehen ist, und daß im südlichen Teil Gewerbebetriebe angrenzen, gegen die das Mischgebiet im Bebauungsplan als Abstufung dienen soll.

Zu den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes

Die Wohngebiete werden als allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. In diesen Gebieten sollen die Ausnahmen aus § 4 (3) Ziffer 3 bis 5 (das sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen sein, weil darartige Anlagen bei der geringen Größe des Baugebietes als störend empfunden werden müssen. Darüber hinaus sollen ausgeschlossen werden gemäß § 1 (9) BauNVO Alten- und Pflegeheime, die üblicherweise als Wohngebäude oder auch als Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke angesehen werden können. Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um einen Bereich, bei dessen Bebauung vermehrt Wohnraum geschaffen werden soll für Familien aus Zuzug und im Rahmen der Eigenentwicklung. Eine Nutzung durch Alten- und Pflegeheime wäre in diesem Sinne eine falsche und ungewollte Nutzung, für die auch im übrigen - bezogen auf die hierfür notwendigen Infrastruktureinrichtungen - diese Lage ungünstig wäre. Hierfür gibt es bereits bessere Standorte an anderen Stellen in Schneeren.

Im übrigen handelt es sich bei dem Baugebiet um eine dörfliche Randlage, deren Einbindung in die Landschaft angemessen erfolgen soll. Es ist aus gestalterischen Erwägungen, wie sie in der Umgebung schon vorhanden ist, zuzulassen. Das ist jedoch nur einigermäßen gewährleistet, wenn eine eingeschossige Einzelhausbebauung zugelassen wird und wenn - da in der Einzelhausbauweise auch Gebäude bis zu 50 m allgemein zulässig sind - diese nur je Wohngebäude 2 Wohnungen beinhalten dürfen. Eine entsprechende Festsetzung wird daher für die Baugebiete gemäß § 9 (1) Ziffer 6 BauGB getroffen.

Im nördlichen Bereich wird ein Mischgebiet festgesetzt, u. a. für die Errichtung einer Tierarztpraxis mit Tierklinik, in der auch Großvieh aufgenommen werden kann. Im unteren Bereich des Bebauungsplanes wird ebenfalls in einer Bautiefe ein Mischgebiet festgesetzt. Dieses soll als Abschirmung und Abstufung gegenüber den südlich unmittelbar angrenzenden Gebieten dienen, die gewerblich genutzt werden (Bestandsschutz).

Die für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gewählten Grund- und Geschößflächenzahlen sowie die der Vollgeschosse sind der lockeren Bebauung der Umgebung angepaßt und fallen nicht aus dem örtlichen Rahmen.

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben wird eine Anzahl von ca. 40 Wohneinheiten (je nach Grundstücksteilung) erwartet. Dabei werden vermutlich links der Straße "In den Birken" Grundstücksgrößen von 1.000 qm und rechts von 800 qm durch Teilung entstehen.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt für den ersten Bauabschnitt über die Straße "In den Birken". Diese ist vorhanden und soweit ausgebaut, daß eine Bebauung beiderseits der Straße sofort erfolgen kann (Schmutzwasserkanalisation ist vorhanden). Die Beseitigung des anfallenden Regenwassers auf der Straße und auf den Grundstücken erfolgt durch Versickerung im sandigen Untergrund. Die Möglichkeit und Zulässigkeit der Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Untergrund der Straßentrassen ist durch entsprechende Gutachten zu bewerten. Der Ausbau der Planstraße erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt, sobald die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen vorhanden sind. Für den Straßenbau wird eine Bauentwurfsbearbeitung erforderlich sowie eine Projektfeststellung herbeigeführt.

Die Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sollen den Werten des Arbeitsblattes W 405 (Wasserversorgungsrohrnetz "Löschwasser"; technische Regel vom DVGW) entsprechen.

Kinderspielplatz:

a) Wohngebietsflächengrößen (mit GFZ = 0,2)			
links der Straße "In den Birken" ca.	7.500 qm		
rechts der Straße "In den Birken" ca.	<u>9.000 qm</u>	16.500 qm	
b) Mischgebietsflächen (mit GFZ = 0,3)			
nordöstlich von "In den Birken" ca.	4.200 qm		
südöstlich von "In den Birken" ca.	<u>2.400 qm</u>	<u>6.600 qm</u>	
Gebiete, in denen Wohnungen allgemein zulässig sind		23.100 qm	=====

Danach ergeben sich die Kinderspielplatzbedarfsflächen für

a) 7.500 x 0,2 x 0,02	=	30 qm
9.000 x 0,25 x 0,02	=	45 qm
b) 6.600 x 0,3 x 0,02	=	<u>40 qm</u>
nutzbare Spielplatzfläche		115 qm
zuzügl. ca. 50 % für Wege, Hecken etc.		<u>55 qm</u>
Brutto-Spielplatzbedarf		170 qm
		=====

Gefordert wird allerdings laut Nds. Spielplatzgesetz als Mindestgröße ein Kinderspielplatz von 300 qm nutzbare Spielfläche bzw. 450 qm Bruttofläche. Der im Plan festgesetzte Kinderspielplatz soll jedoch eine Größe von ca. 650 qm erhalten, um das im nordwestlichen Bereich Schneerens bestehende rechnerische Kinderspielplatzdefizit abzudecken.

Öffentliche Parkplätze

Auf eine gesonderte Ausweisung von öffentlichen Parkplätzen wird wegen des geringen Bedarfs verzichtet. Der eventuell entstehende Bedarf kann durch Ausnutzung des Straßenseitenraumes gestillt werden.

Natur - und Landschaftsschutz

Das Gebiet liegt außerhalb von Natur- und Landschaftsschutzgebietsfestsetzungen. Besondere landschaftspflegerische Maßnahmen sind hier nicht geplant.

Die Straße "In den Birken" hat jedoch beiderseits einen Heckenbewuchs. Dieser liegt zum Teil innerhalb des Straßenbegleitgrüns auf öffentlicher Verkehrsfläche, darüber hinaus allerdings zum Teil auf den privaten Grundstücken. Aus kleinklimatologischer Sicht empfiehlt es sich nun, diese Bepflanzung zu erhalten, weil über diesen Straßenzug häufig lästiger Wind weht, der einen ungestörten Genuß und ein Verweilen auf den Freiflächen, Terrassen, Balkonen etc. beeinträchtigt.

Flächenbilanz

Wohngebiet	ca.	16.500 qm
Mischgebiet	ca.	6.600 qm
Verkehrsfläche	ca.	2.500 qm
Kinderspielplatz	ca.	650 qm
<hr/>		
insgesamt	ca.	26.250 qm
=====		

Kosten

1. Grunderwerb:

Planstraße 1.100 qm á 10,-- DM	ca. 11.000,-- DM
Spielplatz 650 qm á 10,-- DM	ca. 6.500,-- DM
<hr/>	
insgesamt	ca. 17.500,-- DM
=====	

2. Ausbau:

a) Planstraße (einschließlich Gossen und Einläufe sowie auf Zulässigkeit noch zu prüfende Versickerungseinrichtungen sowie Beleuchtungen)	
1.100 qm á 120,-- DM	ca. 132.000,-- DM
b) Spielplatz	
650 qm á 35,-- DM	ca. 23.000,-- DM
<hr/>	
insgesamt	ca. 155.000,-- DM
=====	

3. städtischer Anteil:

a) Grunderwerb und Ausbau der neuen Planstraßen werden zu 10 % von der Stadt getragen	
1.100,-- DM + 13.200,-- DM	14.300,-- DM

b) Von der Stadt werden die Kosten für Grunderwerb und Ausbau des Spielplatzes getragen, soweit keine Ausbaubeitragssatzung erlassen wird.

6.000,-- DM + 23.000 DM

29.000,-- DM

zusammen:

Kostenanteil unter Vorbehalt zu b)

ca. 53.300,-- DM

=====

Aufgestellt:

STADT NEUSTADT A. RBGE., den 6.9.89
- Stadtplanungsamt -



(Knieriem)

Diese Begründung hat am Satzungsbeschuß gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 8 BauGB teilgenommen.

Neustadt a. Rbge., den 28. Nov. 1989



(Bürgermeister)



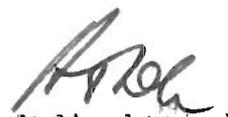
(Stadtdirektor)

Diese Begründung hat am erneuten Satzungsbeschuß am 01.03.1990 gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 8 BauGB teilgenommen.

Neustadt a. Rbge., den 1. März 1990



(Bürgermeister)



(Stadtdirektor)