

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 357 "Hestergarten - Osterfeld"  
der Stadt Neustadt a.Rbge. - Stadtteil Eilvese (vormals Eilvese Nr.7  
(gemäß § 9 Abs. 6. des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960)

### Allgemein

Die Stadt Neustadt a.Rbge. hatte nach der kommunalen Neugliederung 1974 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 der ehemaligen Gemeinde Eilvese fortzuführen. Dieser Bebauungsplan erhielt daher die neue Bezeichnung Nr. 357 "Hestergarten - Osterfeld" der Stadt Neustadt a.Rbge. - Stadtteil Eilvese - (vormals Eilvese Nr. 7).

Während des Verfahrens wurde auf Grund der Stellungnahmen einiger Träger öffentlicher Belange der ursprünglich beabsichtigte Geltungsbereich stark reduziert.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die vorhandene Bebauung des Stadtteils Eilvese (hier: ehemaliger Bebauungsplan Nr. 6) an.

Der Bebauungsplanbereich umfaßt in einer mittleren Bautiefe von 35 m entlang des Finkenweges den südlichen Teil der Grundstücke Flur 2, Flurstücke 75/49, 75/44, 75/47, 76/21; ferner die Flurstücke 77/4 und 77/11; ferner in einer mittleren Bautiefe von ca. 40 m entlang der Straße "Am Hestergarten" den westlichen Teil der Flurstücke 247/77, 263/77 und 265/77; ferner in einer mittleren Bautiefe von ca. 35 m entlang der Straße "Börtheideweg" den sdl. Teil des Flurstückes 67/2; ferner in einer mittleren Bautiefe von ca. 35 m entlang der Straße "Börtheideweg" den westlichen Teil der Flurstücke 67/2 und 67/3; ferner die Flurstücke 66/21, 66/22, 66/23 und 66/24. Nach Süden wird der Bebauungsplanbereich von den Nordgrenzen des Bebauungsplanes Nr. 356 (ehemals Nr. 6) begrenzt.

### Inhalt des Bebauungsplanes

#### Flächengliederung

Gesamtfläche des Planbereiches	35.323.50 qm	=	3,53 ha
davon			
reines Wohngebiet	30.410,50 qm	=	3,04 ha
Verkehrsfläche	4.913,-- qm	=	0,49 ha

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

Der gesamte Planbereich ist als reines Wohngebiet mit einer eingeschossigen Bebauung ausgewiesen. Die vorgesehenen Häuser sollen in offener Bauweise errichtet werden.

Die Ausnutzung beträgt 0,2 GRZ (Grundflächenzahl) und 0,3 GFZ (Geschoßflächenzahl)-. Die Vorschriften des § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung bezüglich der zulässigen Grund- und Geschoßflächenzahl werden im gesamten Planbereich eingehalten.

#### Begrenzung der überbaubaren Flächen und der Verkehrsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt worden. Der Innenbereich der Baugrenzen kann im Rahmen der Ausweisung freizügig bebaut werden. Die Verkehrsflächen sind durch Straßenbegrenzungslinien dargestellt.

### Garagen und öffentliche Parkflächen

Öffentliche Parkflächen sind auf Grund der vorhandenen Breite der schon ausgebauten Straße nicht ausgewiesen, jedoch möglich. Garagenflächen wurden im Planbereich nicht ausgewiesen. Die vorgeschlagenen Grundstücke lassen in Größe die Errichtung von Einzelgaragen auf den Grundstücken zu.

### Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung des Planbereiches ist durch den Anschluß an das Wasserversorgungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes Neustadt a. Rbge. sichergestellt.

Eine zentrale Kanalisation besteht für den Stadtteil Eilvese zur Zeit noch nicht. - Mit dem Anschluß Eilveses an die Kläranlage Mariensee bzw. deren Erweiterung ist 1979/80 zu rechnen.

Es ist daher eine Realisierung der Bebauung nur für einen Teilbereich vorgesehen, für den nach Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt vorübergehend die Reinigung der anfallenden Abwässer durch Kleinkläranlagen durchgeführt werden kann.

Elektrische Energie wird das Überlandwerk -HASTRA- Neustadt liefern.

### K o s t e n

Die Kosten für die Durchführung des Bebauungsplanes betragen:

	Kosten insgesamt	von der Stadt zu tragende Kosten
a) Planungskosten	500,-- DM	500,-- DM
b) Straßenausbau	319.500,-- DM	32.000,-- DM
c) Regenwasserkanal	133.200,-- DM	13.300,-- DM
d) Beleuchtung	20.000,-- DM	2.000,-- DM
e) Schmutzwasserkanal	192.400,-- DM	----
		<hr/>
		47.800,-- DM
		=====

Die Maßnahmen zu a - d sind bereits vor der kommunalen Neugliederung durchgeführt worden, diese Kosten brauchen daher nicht mehr von der Stadt aufgebracht zu werden.

Die Maßnahme zu e (Schmutzwasserkanal) wird erst 1979/80 durchgeführt werden können; sie finanziert sich zu etwa 70 % aus Kanalbaubeiträgen der Anlieger, zu 30 % aus Zuschüssen Dritter und aus der laufenden Kanalbenutzungsgebühr.

Die von der Stadt nicht zu tragenden Kosten (90 %) sind zur Zeit gestundet. Je nach dem Umfang der Genehmigungen von Teilabschnitten können diese Kosten angefordert werden.

### Folgekosten

Durch die Planausweisung werden max. 25 Bauplätze mit je einer Wohneinheit geschaffen. - Der Stadtteil Eilvese ist mit Infrastruktureinrichtungen privater Art (Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf) sowie der öffentlichen Hand ausreichend versorgt.

Unmittelbar an das Gebiet grenzt die Grundschule mit Sporteinrichtungen; ein Kinderspielkreis ist ebenfalls vorhanden. Eine Erweiterung dieser Einrichtungen wird durch die Bebauung bzw. den begrenzten Bevölkerungszuwachs nicht notwendig; es ist eher zu erwarten, daß diese Einrichtungen erst dadurch wirtschaftlicher genutzt werden können.

## Spielplätze

Nach dem Nieders. Gesetz für Spielplätze (Nds.KiSpG) vom 6. Febr. 1973 ergibt sich für den Planbereich ein Bedarf von 180 qm Spielfläche (2 % der GEschoßfläche); ein Spielplatz für Kinder sollte aber mindestens 300 qm groß sein. Die Einrichtung eines neuen Spielplatzes wäre also erst bei einem entsprechend größeren Bebauungsplanbereich für die Stadtvertretbar. Die Kinder des Planbereiches finden jedoch in dessen unmittelbarer Nachbarschaft ausreichende Spielmöglichkeiten:

Im angrenzenden Bereich des Bebauungsplanes Nr. 356 (vormals Eilvese Nr. 6) liegt am Lerchenweg ein ca. 700 qm großer öffentlicher Spielplatz, am Süd-Ost-Rand des Bebauungsplanes Nr. 357 liegt die Volksschule mit ihren Spiel- und Sportflächen, im Norden und Nordwesten öffnet sich die freie Landschaft mit ihren vielfältigen Spielmöglichkeiten.

Aus diesen Gründen wird auf die Ausweisung im Bebauungsplan verzichtet, es wird daher gemäß § 5 Abs. 2 des Nieders. KiSpG Antrag auf Befreiung von dessen Vorschriften gestellt.

Ausgearbeitet:

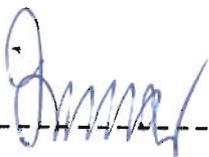
Neustadt a.Rbge., d.11.11.1976

STADT NEUSTADT A. RBGE.  
-Stadtplanungsamt-



(Knieriem)

Vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 357 "Hestergärten-Osterfeld" wurde gemäß § 9 Abs. 6 Satz 1 vom Rat der Stadt Neustadt a.Rbge. in seiner Sitzung am 16. Dez. 1976 beschlossen.



(Bürgermeister)



(Stadtdirektor)