

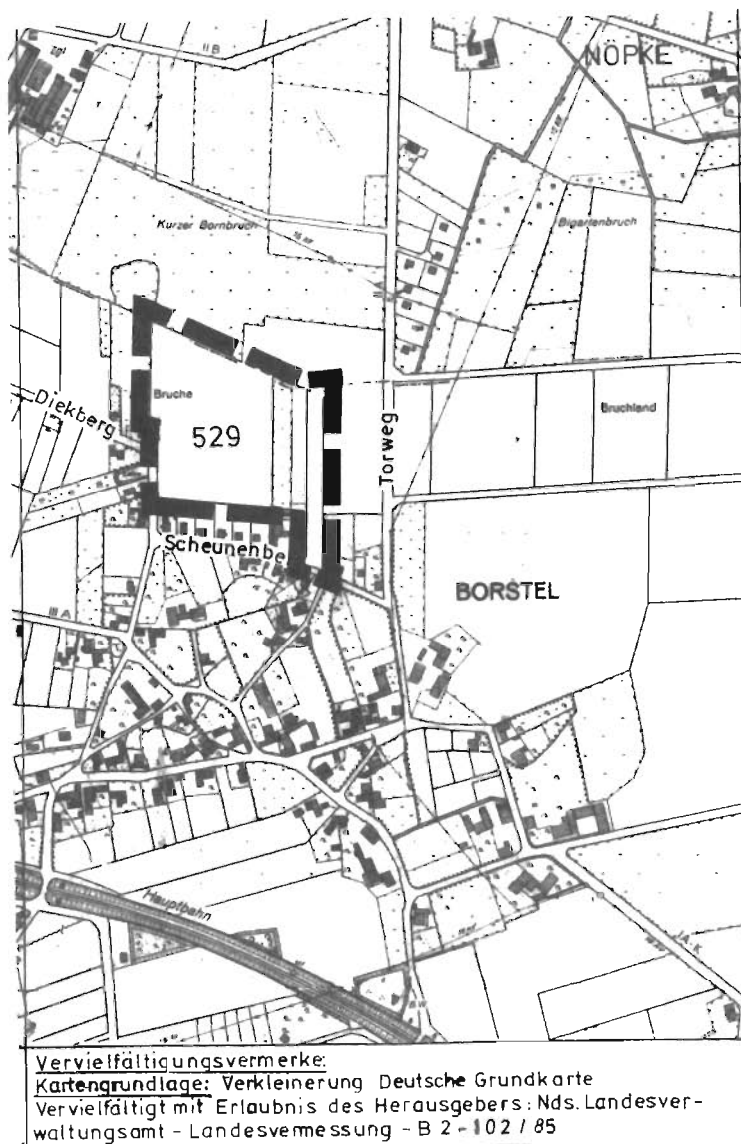


Urschrift

Begründung

Bebauungsplan Nr. 529 "Am Bruche" Neustadt a. Rbge./Borstel

Verfahrensstand: Satzungsbeschluß gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB)



1.0 Vorbemerkung

1.1 Allgemeines

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 3. Juli 1986 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 529 "Am Bruche" aufzustellen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 2 Abs. 5 BBauG erfolgte am 18. Juli 1986. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 18.5.-19.6.1987 auf der Grundlage des Ratsbeschlusses vom 7.5.1987.

1.2 Verfahrensgrundlage

Verfahrensgrundlage bildete bis zum 1.7.1987 der § 1 Abs. 3 sowie § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. vom 18.8.1976 (BGBl. 1, S. 2256, ber. S. 3167) zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 24. Juni 1985 (BGBl. 1, S. 1144) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i.d.F. vom 22. Juni 1982 (Nds. GVBl., S. 229) zuletzt geändert durch das 9. Gesetz zur Änderung der Niedersächsischen Gemeindeordnung und der Niedersächsischen Landkreisordnung vom 10. Mai 1986 (Nds. GVBl. S. 140).

Nach dem 1.7.1987 bildet das Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I, S. 2191) Grundlage für das weitere Verfahren.

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNV0) in der Fassung der Änderung durch Verordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I, S. 2665).

Grundlage für die zeichnerische Darstellung ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZVo) vom 30.7.1981 (BGBl. I S. 833).

2.0 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Für den Ortsteil Borstel der Stadt Neustadt a. Rbge. erfolgte im Rahmen der übergeordneten Planungen keine spezifische Funktionszuweisung.

Der Ort ist über die Bundesbahnstrecke Hannover - Bremerhaven mit dem Mittelzentrum Neustadt (11 km) und dem Oberzentrum Hannover (36 km) über den Bahnhof Hagen verbunden.

Die im Ortsteil Borstel angestrebte Siedlungsentwicklung soll nur behutsam vorgenommen werden. Daher ist beabsichtigt, die Planung abschnittsweise zu verwirklichen.

3.0 Erfordernis der Planaufstellung

Borstel weist z. Zt. noch eine eindeutig durch die Landwirtschaft geprägte Nutzungsstruktur auf. Obwohl sich die Erwerbs- und Betriebsgrößenstruktur der Gemeinde infolge der schlechten Standortbedingungen sehr ungünstig darstellt, ist langfristig mit einer stabilen Bevölkerungszahl zu rechnen.

Die Wohnungsneubautätigkeit hat sich in Borstel auf den nördlichen Bereich des Ortes um die Straßen "Scheunenberg" und "Im Bruche" konzentriert. Eine Verdichtung der inneren Ortslage mit Wohnbebauung würde für die dort ansässige Landwirtschaft zunehmend Probleme aufgrund der Bundesimmissionsschutzgesetzgebung mit sich bringen. Das Auffüllen von Baulücken brächte zwar den Vorteil mit sich, daß auf die vorhandene Infrastruktur zurückgegriffen werden kann. Die in Borstel ohnehin wirtschaftlich geschwächten landwirtschaftlichen Betriebe würden hierdurch jedoch in ihren Ausbaumöglichkeiten stark eingeschränkt. Da die Landwirtschaft in Borstel jedoch weiterhin Priorität genießt, bedeutet dies, daß eine Verstärkung der Wohnbautätigkeit nicht in dem landwirtschaftlich geprägten Ortskern stattfinden kann. Diese Zielsetzung wird auch durch ein Gutachten des Großraumzweckverbandes Hannover von 1985 unterstützt, da für Borstel auch zukünftig eine Entwicklung als Agrardorf vorsieht.

Für die weitere Wohnentwicklung innerhalb der Ortslage Borstel ist deshalb die Ausweisung neuer Baugebiete dort vorzunehmen, wo es nicht zu durch Immission hervorgerufenen Konflikten mit landwirtschaftlich genutzten Bereichen kommen kann.

Aufgrund der bisher innerhalb der Ortslage vorzufindenden Entwicklung bringt deshalb der nördliche Ortsrand die besten Voraussetzungen mit sich, als Wohnstandort weiterentwickelt zu werden. Zu diesem Ergebnis kommt auch das im Jahre 1982 durchgeführte Gutachten zur Dorfentwicklung der Ortsteile Borstel, Nöpke und Dudensen (Prof. W. Landzettel). Hier wird zur weiteren baulichen Entwicklung von Borstel ausgeführt, daß ein Zusammenwachsen mit der nördlich anschließenden Gemeinde Nöpke verhindert werden soll. Diesem Ziel wird durch den vorliegenden Bebauungsplan "Am Bruche" Rechnung getragen, der die weitere Wohnbauentwicklung im Zusammenhang mit dem westlich der Straße nach Nöpke bestehenden Siedlungsbereich nach Nordwesten hin vorsieht, und dadurch die bebaute Ortslage an dieser Stelle harmonisch abgerundet und deutlich markiert.

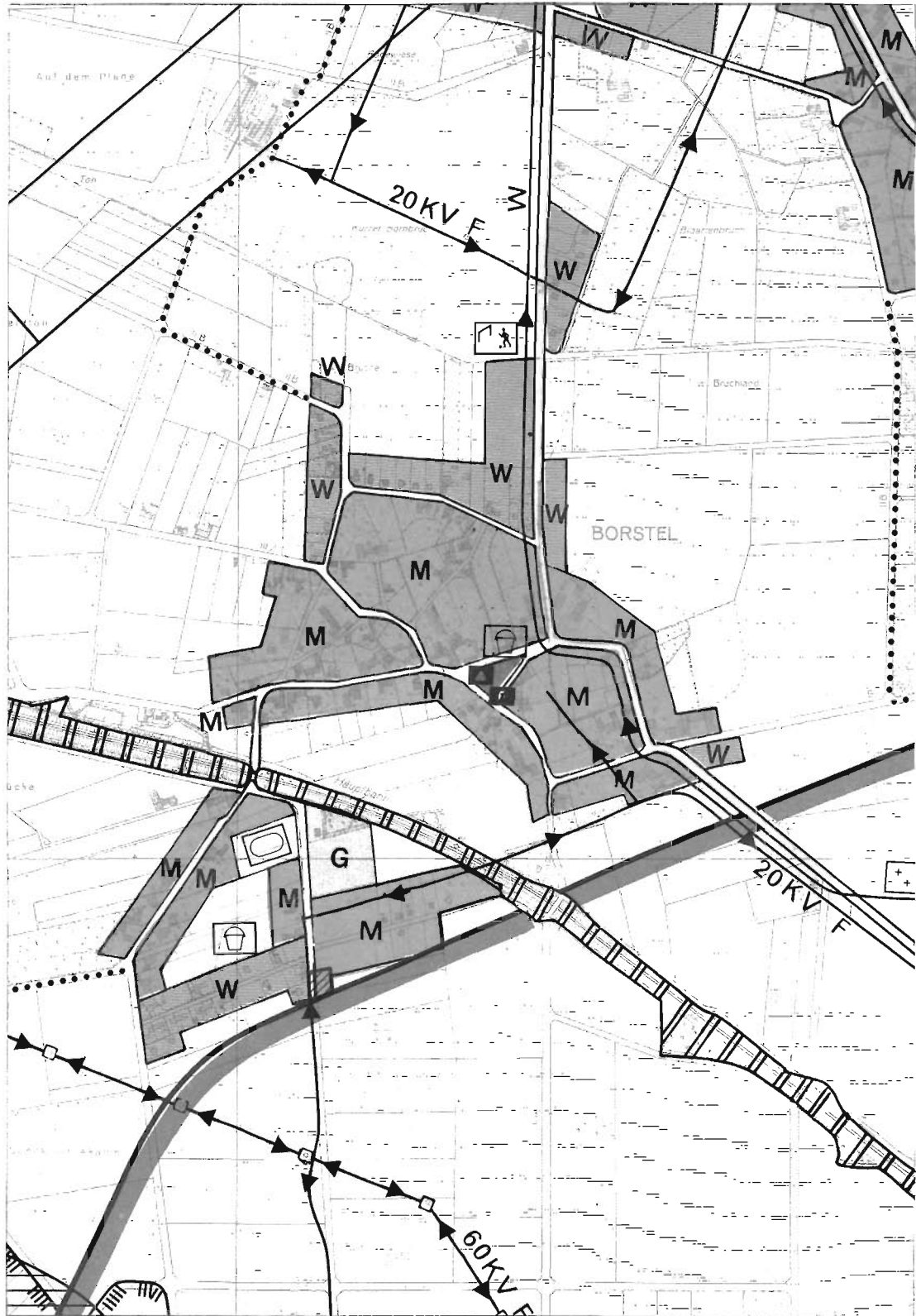


Abbildung 1
Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt
Massstab 1 : 10.000

4.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt wurde am 20.11.1980 wirksam.

Der Planungsbereich ist in diesem Flächennutzungsplan nicht als Fläche vorgesehen, die einer Bebauung zugeführt werden soll. Es scheint jedoch aus Gründen der Abrundung der bebauten Ortslage sinnvoll, diese von Neubaugebieten umgrenzte Fläche einer Bebauung zuzuführen und damit den Bedarf des Stadtteiles Borstel an neu auszuweisenden Bauflächen zu decken.

Damit die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen, wurde eine Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 8 (3) BBauG durchgeführt.

In dieser Änderung des Flächennutzungsplanes wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Bruche" im nördlichen Teil zum Ortsrand hin eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grünanlage" dargestellt. Der südliche Teil der zu ändernden Fläche ist als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Änderung wurde am 4.5.1987 genehmigt und veröffentlicht. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

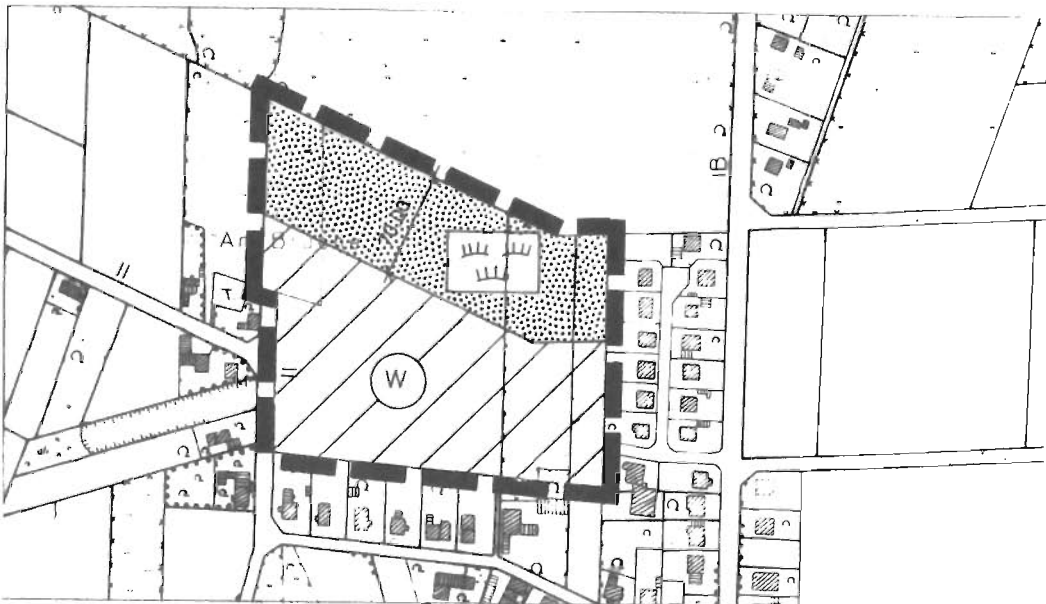


Abbildung 2

Flächennutzungsplanänderung - wirksam seit 29.5.1987 -
M 1 : 5.000

5.0 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 529 umfasst die Flurstücke 48/8, den nördlichen Teil des Flurstückes 49/1, mit einer südlichen Grenze, die entsteht durch eine neu zu bildende Grenze in Verlängerung der Südgrenze des Flurstückes 48/8 in östlicher Richtung bis zum Schnittpunkt mit der Ostgrenze des Flurstückes 49/1 sowie das Flurstück 50, alle Flur 2, Gemarkung Borstel.

Die im Osten des Plangebietes sich mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 526, OT Borstel, überschneidenden Flächen werden mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 529 aufgehoben.

Das Gelände der Gemeinde Borstel ist flachwellig. Die nördliche Ortslage, in der das Bebauungsplangebiet "Am Bruche" liegt, fällt leicht nach Nordwesten ab und weist innerhalb des Plangebietes Höhenunterschiede von insgesamt ca. 9,5 m, innerhalb der bebauten Fläche von ca. 5,0 m auf. Die Hangneigung beträgt im Durchschnitt 4 %.

6.0 Flächen des Gebietes

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 4,7 Hektar, die sich wie folgt aufteilen:

Private Grundstücksfläche	2,45 ha
Verkehrsfläche	0,25 ha
Öffentliche Grünfläche	2,00 ha
Gesamt	4,70 ha

7.0 Nutzung und Besiedlung des Gebietes

Der Planungsbereich soll als allgemeines Wohngebiet, entsprechend den angrenzenden Wohngebiete, in offener Bauweise genutzt werden. Die Verkehrsflächen dienen ausschließlich dem Anliegerverkehr.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist damit zu rechnen, daß die Fläche in ca. 25 Parzellen zu 1.000 qm aufgeteilt wird. Das würde bei einem Mittelwert von 3,8 Einwohnern je Wohneinheit einen Zuwachs von 95 Einwohnern bedeuten.

Überbaubare Grundstücksfläche

Als Festsetzung im Bebauungsplan ist eine überbaubare Grundstücksfläche im Abstand von 3 m zur Verkehrsfläche festgesetzt. Die überbaubare Tiefe beträgt je nach der Lage des Grundstückes 15 - 18 m.

Der Bebauungsplan läßt eine eingeschossige Bauweise zu. Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit einer Grundflächenzahl von 0,2 festgelegt. Diese Festsetzung ermöglicht die Errichtung eines Einfamilienhauses mit ca. 200 qm Grundfläche. Die Geschoßflächenzahl wird auf 0,3 festgesetzt. Durch die Festsetzung E - nur Einzelhäuser zulässig - wird eine lockere dem Gebietscharakter angepaßte Bebauung mit freistehenden Einfamilienwohnhäusern gewährleistet.

Kinderspielplatz

Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist kein Standort für einen Kinderspielplatz ausgewiesen, da den im Plangebiet liegenden Wohnungen ausreichende Gartenflächen zugeordnet sind und darüber hinaus sowohl innerhalb des Plangebietes als auch in dessen Umgebung ausreichend Freiflächen zur Verfügung stehen. Die Stadt Neustadt hat deshalb einen Ausnahmeantrag gem. § 5, 2/3 NSpPG gestellt und genehmigt erhalten.

8.0 Öffentliche Grünflächen

Die im Nordwesten des Geltungsbereiches festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grünanlage" dient der Ortsrandeingrünung am Übergang vom auszuweisenden Neubaugebiet zur freien Landschaft. Die Gestaltung des Bereiches soll mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen erfolgen. Die Grünfläche ist durch eine Anliegerstraße mit dem bebauten Gebiet verbunden. Sie dient unter anderem als Kinderspielplatz.

9.0 Verkehr

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über zwei vorhandene Gemeindestraßen, im Westen durch die Straße "Diekberg", im Osten durch die Straße "Im Bruche". Das Planungsgebiet selbst ist intern bisher nicht erschlossen.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Verkehrsflächen dienen ausschließlich dem Anliegerverkehr. Eine gesonderte Ausweisung von öffentlichen Parkplätzen wurde nicht vorgenommen, da davon ausgegangen werden kann, daß die vorhandenen privaten Stellplätze zu diesem Zwecke ausreichen.

Die Erschließung für einen Teilbereich des Flurstückes 48/8 wird durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes gesichert, da hier kein Bedarf für eine öffentliche Verkehrsfläche gegeben ist.

Die Erschließung eines Teilbereiches des Flurstückes 50 südlich der Planstraße ist durch die Festsetzung eines Geh-Fahr- und Leitungsrechtes entlang der östlichen Grundstücksgrenze vorgesehen. Dieser Teilbereich liegt im Gebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 526, dessen Festsetzungen durch diesen Bebauungsplan in diesem Teilbereich aufgehoben werden. Die Regelungen der Erschließung durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird hier für ausreichend gehalten, da die östlich gelegenen Grundstücke bereits erschlossen sind und ein Bedarf für die im Bebauungsplan Nr. 526 vorgesehene Erschließungsstraße nicht mehr gegeben ist. Lediglich ein nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 526 überbaubarer Teilbereich des Flurstückes 51/21 bedarf einer Erschließungsregelung für den Fall, daß eine Zufahrt über das Grundstück selbst von Süden her ausscheidet. Für diesen Einzelfall wird eine ausreichende Anbindung an die öffentlichen Erschließungsanlagen über das Geh-Fahr- und Leitungsrecht durch zeichnerische und textliche Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.

10.0 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Der Anschluß der Ver- und Entsorgungsleitungen (SW) erfolgt über das bereits bebaute Gebiet "Diekberg" an das bestehende Leitungsnetz in der Straße "Am Bruche". Niederschlagswasser, das auf den Grundstücken anfällt, muß dort versickert werden. Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird über Mulden und Sickerschächten in den Straßenseitenräumen entwässert. Überschüssiges Niederschlagswasser wird über eine ca. 100 m lange Kanalstrecke in ein in der Grünfläche liegendes, geplantes Versickerungsbecken geleitet und dort versickert.

11. Kostenaufstellung für den Bebauungsplan

Art der Erschließungsanlage	Anzahl/qm Stck m	Kosten je qm Stck m	Kosten insgesamt 100 %	Anlieger- kosten 90 %	Gemeinde- anteil
1. Grunderwerb					
1.1 Öffentliche Verkehrsfläche	2.500 qm	10,-- DM	25.000,--	22.500,--	2.500,--
1.2 Öffentliche Grünfläche	20.000 qm	2,50 DM	50.000,--		50.000,--
2. Entwässerung (RW)					
2.1 Kanal u. Gösse			60.000,--	54.000,--	6.000,--
2.2 Versick.-Becken			20.000,--	18.000,--	2.000,--
3. Straßenbau	2.500 qm	115,-- DM	287.000,--	258.000,--	28.750,--
4. Straßenbeleuchtung	8 Stck.	1.800,-- DM	14.400,--	12.960,--	1.440,--
5. Planungskosten			8.500,--	7.650,--	850,--
6. Sonstiges			5.100,--	4.590,--	510,--
			470.000,--	377.950,--	92.050,--
			=====	=====	=====

Die für die Schmutzwasserkanalisation anfallenden Kosten betragen ca. 100.000,-- DM, hiervon hat die Stadt keine Kosten zu übernehmen.

Aufgestellt:

Stadtplanungsamt, den 27. Juli 1987

Im Auftrage


(Knieriem)

Die Entwurfsbegründung hat gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 18.5. bis 19.6.1987 öffentlich ausgelegen.

Die Planbegründung hat an der Beschlußfassung durch den Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) am 1. Oktober 1987 teilgenommen (Satzungsbeschluß).

Neustadt a. Rbge., den 5. Oktober 1987

Stadt Neustadt a. Rbge.


.....
Bürgermeister




.....
Stadtdirektor