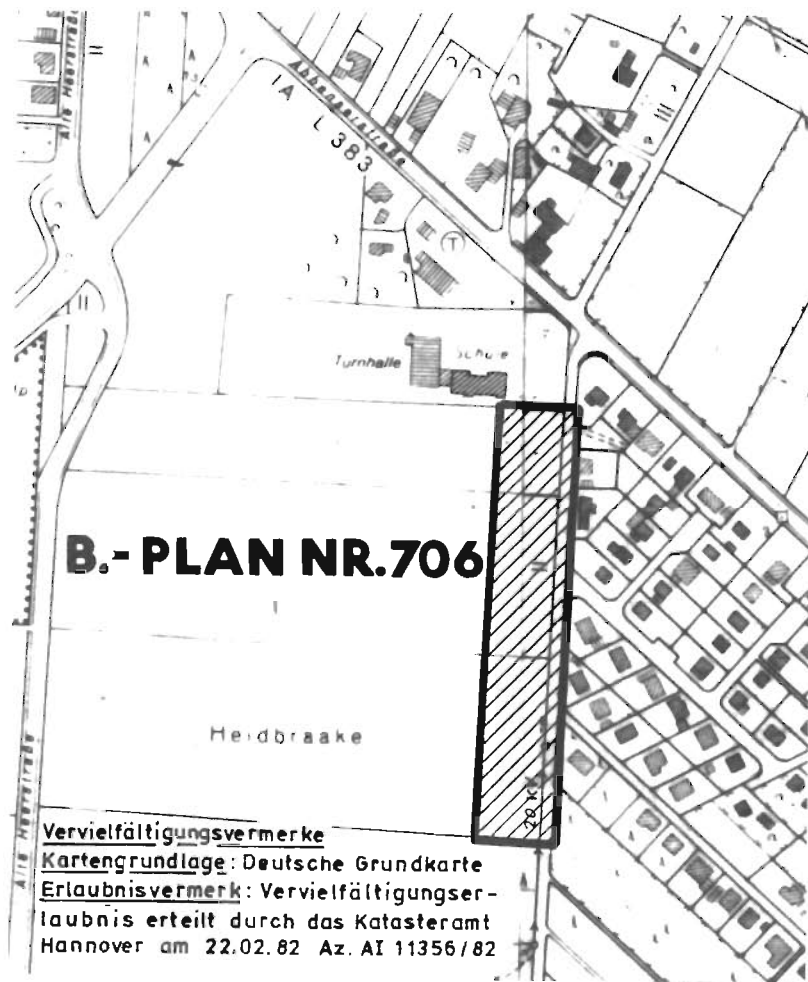


Urschrift



B E G R Ü N D U N G

Bebauungsplan Nr. 706 "Heidbraake", Stadt Neustadt a. Rbge. -
Stadtteil Helstorf -
- Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB -



Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Erforderlichkeit

Der Bebauungsplanbereich liegt im Südosten des alten Ortes Helstorf, westlich des neuen Siedlungsgebietes "Papenberg". Die Straße "Heidbraake", nach der der Bebauungsplan benannt wird, ist eine der äußeren Haupterschließungsstraßen der neuen Siedlung. Sie ist als solche ausgebaut, allerdings nur einseitig angebaut. Es bietet sich daher an, diese Ausbau-Investition aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus durch beiderseitigen Ausbau zu nutzen. Diese Überlegung war bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes maßgebend dafür gewesen, diese Fläche als Wohnbaufläche darzustellen (Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes seit 20.12.1980). Aufgrund der hohen Nachfrage nach erschlossenem Bauland, welches jedoch nicht im erforderlichen Umfang auf dem Markt vorhanden oder angeboten wird, soll nun der Bebauungsplan aufgestellt werden, um einen Teil des Bedarfes zu decken, der in Helstorf besteht.

Diese Nachfrage resultiert aus dem Umstand, daß die gute verkehrliche Anbindung Helstorfs an Hannover den Ort für Ansiedlungswillige interessant macht, und aus dem Bedarf an weiteren Baugrundstücken bei einer Erweiterung der Wilhelmsteinkaserne.

Zu den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes

Für den Bebauungsplan Nr. 706 wird festgesetzt:

- Ausweisung als "allgemeines Wohngebiet" gem. § 3 BauNVO
- eingeschossige Bauweise
- offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- GRZ und GFZ = 0,3 und 0,4.

Mit diesen Festsetzungen soll eine dem ländlichen Siedlungscharakter gemäße lockere Bebauung erzielt werden.

Anzahl der Wohneinheiten

Bei dem gegenwärtigen Stand der Bodenpreise kann angenommen werden, daß Grundstücksgrößen von ca. 600 bis 700 qm dem Bedarf entsprechen. Bei der Grundstückstiefe von 40 m erfordert das eine Grundstücksbreite von ca. 15 bis 18 m unter Beachtung notwendiger Grenzabstände. Daraus ergeben sich bei der geplanten Bebauung von 1,3 WE je Grundstück max. 20 Wohneinheiten.

Erschließung

Verkehrliche Anbindung

Die Straße "Heidbraake" ist bereits teilausgebaut, d.h., es liegt eine 5 m breite Betonbahn, allerdings ohne Regenwasserkanalisation. Die Seitenstreifen sollen unbefestigt bleiben und lediglich begrünt werden; dabei ist eine Baumpflanzung an der Westseite und Rasen oder eine entsprechende Bodendeckung auf der Ostseite vorgesehen. Ein gesonderter, befestigter Fußweg soll nicht angelegt werden (lediglich im Norden außerhalb des Bebauungsplanbereiches soll ein Fußweg in 1,50 m Breite entlang dem Schulgrundstück bis zu dem bereits bestehenden Trampelpfad angelegt werden). Im nördlichen Planbereich ist außerdem eine Verkehrsfläche ausgewiesen, die dazu dienen soll, bei einer späteren Bebauung der westlichen Flächen diese zu erschließen. Außerdem nimmt sie die bereits bestehende fußläufige Verbindung zu der Bushaltestelle an der Straße "Alte Herrstraße" auf.

Entsorgung/Versorgung

Schmutzwasserkanalisation liegt bereits in der Straße bis zu der Straße "Am Waldrand", so daß eine Verlängerung bis zum südlichen Bereich des Bebauungsplanes notwendig sein wird.

Nach einem Gutachten ist für eine Versickerung des Regenwassers nur der südlichste Teil des Bebauungsplangebietes geeignet (ca. 180 m). Es ist daher notwendig, in der Straße "Heidbraake" einen Kanal auf einer Länge von 250 m bis zur Abbenser Straße zu verlegen.

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

Kinderspielplatz

Die Ausweisung eines Kinderspielplatzes soll in diesem Bebauungsplan nicht vorgenommen werden. Im Planbereich werden voraussichtlich ca. 14 Grundstücke mit je ca. 1,3 Wohneinheiten geschaffen werden, so daß rein rechnerisch ein sehr geringer Bedarf bestehen wird. Nördlich des Plangebietes besteht die Schule mit erheblichen Freiflächen, die im Bedarfsfall genutzt werden können. Das Gebiet grenzt im übrigen an zwei Seiten an die freie offene Landschaft, die zum Teil bewaldet ist; diese bietet beste und ausreichende Möglichkeiten für die Kinder zusätzlich zu denen auf dem Schulgrundstück.

Ein Antrag auf Zulassung einer Ausnahme gem. § 5 (2) Nds. Spielplatzgesetz wurde positiv beschieden.

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 nicht geplant.

Erfahrungsgemäß wird von den Bewohnern eines solchen Gebietes die Abgrenzung zur offenen Landschaft meistens durch Baumanpflanzungen vorgenommen, so daß von einer entsprechenden Festsetzung auch hier abgesehen werden kann.

Südlich an den Planbereich angrenzend liegt ein locker bestandener, jüngerer Mischwald. Dieser Wald kann, da er nicht eingezäunt wird, unabhängig von der Entfernung zur nächsten Bebauung, Störungen ausgesetzt sein; daher wurde das Baugebiet zwar bis an den Wald herangeführt, jedoch wurde wegen möglicher gegenseitiger Beeinträchtigung (einerseits Windwurf, andererseits Wurzelbeschädigung) ein Abstand der überbaubaren Fläche vom Wald zunächst auf 25 m festgelegt. Dieser Wert entspricht auch dem vorhandenen, auf dem gegenüberliegenden Grundstück an der Straße "Am Waldweg".

Gegen diesen Abstand erhob während der Auslegung gem. § 2 a (6) BBauG das Staatliche Forstamt Hannover Bedenken; es erachtete diesen als zu gering. Im Rahmen eines Verfahrens nach § 2 a (7) BBauG wurde daher der Abstand wieder auf 35 m abgeändert, allerdings bei Einbeziehung der Fläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen. Der Erwerb der erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen ist unproblematisch, soweit er der Erschließung des Baugebietes dienen soll. Eigentümer der Straße "Heidbraake" ist die Interessengemeinschaft Helstorf.

Kosten

Die Straße "Heidbraake" ist von Norden her bis zur Straße "Am Waldrand" bereits zum Teil ausgebaut; die Fahrbahn ist in Betonbauweise bei einer Breite von 5 m vorhanden. Die Schmutzwasserkanalisation liegt ebenfalls bis zur Straße "Am Waldrand". Die Seitenräume von 2 bzw. 2,50 m Breite sind unbefestigt. An einen Ausbau dieser Seitenstreifen ist nicht gedacht.

Ausbau

575 qm	Betonfahrbahn a 135,-- DM	ca. 72.000,-- DM
300 qm	Plattengosse, Einläufe, Tiefbord	18.500,-- DM
1.380 qm	Begrünung der Seitenräume	55.000,-- DM
3 Stck.	Straßenleuchten	6.000,-- DM
Regenwasserkanal (Anteil der Verkehrsfläche) 50 % v. insgesamt 50.000,-- DM		25.000,-- DM
		<hr/>
		176.000,-- DM =====

Grunderwerb

ca. 3.160 qm Straßenfläche a 3,20 DM (z.Z. Ackefläche bzw. Straßenfläche)	10.000,-- DM =====
------------------------------------------------------------------------------	-----------------------

Zusammen

Ausbau	176.000,-- DM
Grunderwerb	10.000,-- DM
	<hr/>
	186.000,-- DM =====
Hiervon trägt die Stadt 10 % = ca.	18.600,-- DM =====

Die Kosten für den Schmutzwasserkanal werden entsprechend der Kanalbaubeitragssatzung der Stadt durch Beiträge abgedeckt und schlagen bei der Berechnung der Kosten durch den Bebauungsplan nicht zu Buche.

Das gleiche gilt für die Hauptanschlüsse und die 50 % der Kosten für den RW-Kanal, soweit dieser der Entwässerung der Baugrundstücke dient.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist begrenzt:

- | | |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Im Norden | durch die Nordgrenze des Flurstückes 383/2 und der Verlängerung dieser Grenze über die Straße "Heidbraake" hinaus bis zu dem Flurstück 351/2; |
| im Osten | durch die Ostgrenze der Straße "Heidbraake" (Flurstück 352/12); |
| im Süden | durch die Südgrenze des Flurstückes 381/1 und durch die Verlängerung dieser Grenze über die Straße "Heidbraake" bis zu ihrer Ostgrenze; |
| im Westen | durch eine gedachte Linie im Abstand von 40 m parallel zur Westgrenze der Straße "Heidbraake" von der Nordgrenze des Flurstückes 383/2 bis zur vorgenannten Südgrenze des Bebauungsplanes. |

Ergebnis der Verfahren gemäß § 2 a (2) und 2 (5) BBauG

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung der Anhörung und Beteiligung hatte einen kleineren Geltungsbereich im Süden. Dort war zwischen dem Geltungsbereich und dem Wald eine Fläche von ca. 120 qm ausgespart; das sollte einen Sicherheitsabstand zwischen Wald und Bebauung gewährleisten. Dabei blieb eine Restfläche übrig, die landwirtschaftlich genutzt werden sollte.

Hiergegen haben sich der Eigentümer und das Amt für Agrarstruktur ausgesprochen mit der Begründung, daß eine wirtschaftlich sinnvolle landwirtschaftliche Nutzung nicht möglich sei.

Diesem Argument wurde durch Einbeziehung der Fläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gefolgt, zumal die wechselseitige Beeinträchtigung (Wald/Bebauung) selbst bei größerem Abstand nicht ausgeschlossen werden kann; gleichzeitig wurde ein Abstand von 25 m zwischen bebaubarer Fläche und dem Wald festgesetzt.

Ergebnis der Verfahren gem. § 2 a (6) und 2 a (7) BBauG sowie
§ 3 (3) BauGB

Das Staatliche Forstamt Hannover hat (s.o.) gegen die Reduzierung des Abstandes auf 25 m Bedenken erhoben und, wie ursprünglich auch vorgesehen, 35 m gefordert.


Es besteht natürlich tatsächlich die Schwierigkeit, diese Restfläche landwirtschaftlich zu nutzen, es wird daher nicht zu vermeiden sein, daß diese Fläche anderweitig genutzt wird (Garten, Spielplatz o.ä.). Insofern ist der Kompromiß zwischen den Forderungen des Forstamtes und des Eigentümers (unterstützt durch das Amt für Agrarstruktur) annehmbar, nämlich Verbleib der Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit der Nutzungsfestsetzung WA (allgemeines Wohngebiet) und Vergrößerung des Abstandes zwischen einem möglichen Wohnhaus und dem Wald auf mindestens 35 m. Diese Änderung machte, da sie nach erfolgter Auslegung vorgenommen wird, ein Verfahren nach § 2 a (7) BBauG erforderlich. Die hierbei Anzuhörenden haben der Änderung zugestimmt bzw. nicht widersprochen.

Eine textliche Festsetzung, nach der im Bebauungsplan je Wohngebäude nur 2 Wohnungen zulässig sein sollten, wurde in einem Verfahren nach § 3 (3) Baugesetzbuch gestrichen, da diese Festsetzung in dieser Form für das gesamte Gebiet unzulässig ist. Die damit ursprünglich verfolgte Absicht war, eine allzu dichte Wohnungskonzentration zu vermeiden; dieses Ziel kann jedoch auch mit der Festsetzung einer Einzel- und Doppelhaus-Bauweise erreicht werden. Dieser Änderung haben die Anzuhörenden zugestimmt.

Aufgestellt:

Stadtplanungsamt, den 9. Juli 1987

Im Auftrage




(Knieriem)


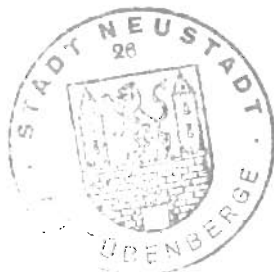
Die Begründung hat an der Beschlußfassung durch den Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. (Satzungsbeschluß) gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) am ..~~01.10.1987~~... teilgenommen.

Neustadt a. Rbge., den

4. 11. 1987



(R o h d e)
Stadtdirektor



(H a h n)
Bürgermeister