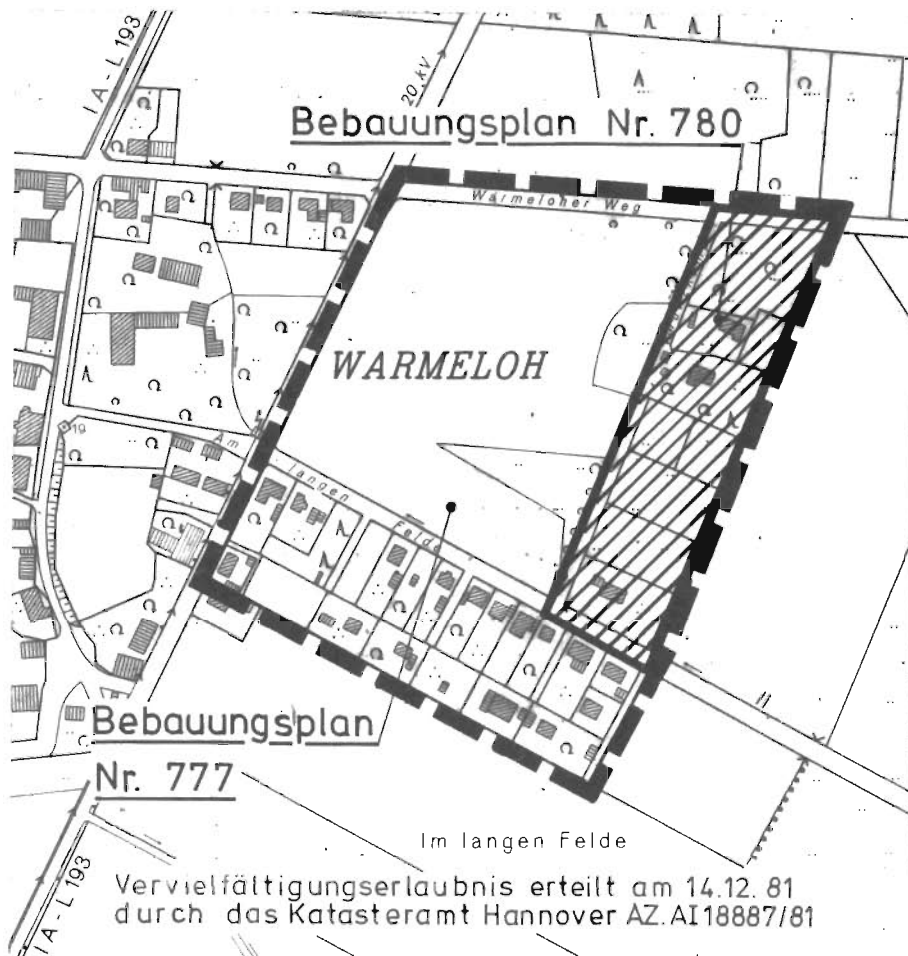


unscmp

B E G R Ü N D U N G

Zur Bebauungsplan Nr. 780 "Münzkamp" der Stadt Neustadt a. Rbge.
des Stadtteil Esperke/Warmeloh -

Verfahrensstand: Satzungsbeschluß gemäß § 10 Bundesbaugesetz



Allgemeines

Die ehemals selbständige Gemeinde Esperke hatte ab 1964 für das Gebiet östlich der bebauten Ortslage den Bebauungsplan Nr. II "Im langen Felde" aufgestellt, der nach der Gebiets- und Verwaltungsreform 1974 die Nr. 777 erhielt.

Zwischenzeitlich ist der südliche Bereich des Plangebietes entlang der Straße "Am langen Felde" bebaut, hingegen ist der gesamte nördliche Bereich in einer Flächengröße von ca. 7 ha lediglich im östlichen Grenzbereich mit 3 Wohnhäusern genutzt.

Der verbleibende Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 777 wurde 1964 als allgemeines Wohngebiet in offener ein- bis zweigeschossiger Bauweise mit entsprechenden Infrastruktureinrichtungen für ca. 60 - 70 Wohneinheiten ausgewiesen.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Neben der Tatsache, daß der größte Teil des Bebauungsplangebietes im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. als landwirtschaftliche Fläche überplant wurde, entwickeln sich in letzter Zeit zunehmend Probleme aus den planerischen Gegebenheiten des Bebauungsplanes, da Grundstücksteilungsanträge und Bauvoranfragen nur äußerst unbefriedigend im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das Plangebiet entschieden werden können.

Die Verwaltung ist nach eingehender Prüfung zu der Ansicht gelangt, daß eine Änderungsplanung unumgänglich ist, um Schaden von den betroffenen Bürgern abzuwenden. Insbesondere ist es aus Gründen der für heutige städtebauliche Zielsetzungen zur Siedlungsplanung im ländlichen Raum zu treffenden Grundsätze erforderlich, die hohen Baudichten des Bebauungsplanes Nr. 777 herabzuziehen und den hohen Anteil an Erschließungsflächen auf ein wirtschaftlich vertretbares Maß zu reduzieren. Gleichzeitig muß Inhalt des neuen Bebauungsplanentwurfes die Überlegung sein, ggf. den im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellten Teilbereich zunächst in seiner gegenwärtigen Nutzung zu belassen, aber auch eine evtl. spätere Nutzung als Baugebiet auf der Grundlage eines noch zu erarbeitenden Dorfentwicklungsplanes nicht zu verhindern, z. B. durch eine Ausweisung einer Bebauung beiderseits des Weges "Münzkamp" bzw. seiner Verlängerung.

Soweit der Bereich "Münzkamp" Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens ist, so ist im Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche dargestellt, d. h., der Bebauungsplan ist gemäß § 8 (2) BBauG aus dem seit 20. 12. 1980 wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Zu den einzelnen Festsetzungen

Für den Bebauungsplan Nr. 780 wird festgesetzt:

- Ausweisung als "allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO
- Eingeschossige Bauweise
- Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- GFZ und GRZ geringer oder gleich 0,3
- Mindestgröße der Baugrundstücke = 800 qm

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

Erschließung

Verkehrliche Anbindung

Der Weg "Münzkamp" wird von der Straße "Am langen Felde" her als Stichstraße mit Wendemöglichkeit als öffentliche Straße ausgebaut. Hierüber werden zusammen mit einem privaten Wegerecht insgesamt 5 - 6 Baugrundstücke des südlichen Bebauungsplanbereiches erschlossen. Die Erschließung des nördlichen Teiles soll privatrechtlich, durch Baulast gesichert, vorgenommen werden. Diese ist insofern auch ausreichend, als aufgrund der Festsetzung von 800 qm als Mindestgröße der Baugrundstücke eine Verdichtung nicht zu erwarten ist.

Eine öffentliche Straße war ursprünglich im Westen in Verlängerung des Weges "Münzkamp" geplant (Inhalt des Bebauungsplanes in der vorgezogenen Bürgerbeteiligung); durch den Verzicht hierauf können Festsetzungen getroffen werden zum Schutz der vorhandenen Bäume.

Die Anlage einer öffentlichen Straße am Westrande wäre auch nur dann vertretbar, wenn vorgesehen wäre, auch die dort angrenzenden, jetzt noch landwirtschaftlich genutzten Flächen zu bebauen und über eine solche Straße zu erschließen. Hierfür ist jedoch z. Z. kein Bedarf abzusehen. Der Bereich des Bebauungsplanes "Münzkamp" sollte allenfalls nach Vorlage eines Dorfentwicklungsplanes vergrößert und gegebenenfalls an den Ort angebunden werden.

Entsorgung

Eine öffentliche SW- oder RW-Kanalisation ist nicht vorhanden. Die Beseitigung der anfallenden Abwässer sind daher wie folgt vorzunehmen:

a) Oberflächenwasser (Regenwasser)

Aufgrund des Bodenaufbaues ist eine Versickerung nicht möglich. Der Grundwasserspiegel liegt zwischen 0,5 und 1,5 m unter der Geländeoberkante, kann aber bei niederschlagsreichen Jahreszeiten um mehrere Dezimeter bis in Höhe der Oberfläche ansteigen. Aus diesem Ergebnis gibt sich für die Straßenfläche die Notwendigkeit des Baues eines Regenwasserkanals oder zumindest von Gossen mit einer Einleitung in einen Vorfluter (an der Straße "Am langen Felde").

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser muß für den Fall der Entwässerung der Straße über einen Kanal entsprechend der städtischen Satzung (Abwasserbeseitigungspflicht der Stadt nach Nds. Wassergesetz) in diesen eingeleitet werden, anderenfalls wird die private Beseitigung durch Sammlung in Teichen oder durch Zuführung mittels privater Leitungen in die Vorfluter vorgenommen; die Beseitigung wird jeweils zu gegebener Zeit im Baugenehmigungsverfahren gesondert nachgewiesen. Dabei wird die Zuführung des Oberflächenwassers mittels privater Leitungen in die Vorflut nur für die unmittelbar nördlich am Vorfluter gelegenen Grundstücke der Straße "Am langen Felde" gelten.

b) Schmutzwasser

Für die Schmutzwasserbeseitigung sind zunächst wasserdichte Ausfüllgruben erforderlich; ein Anschluß an das öffentliche Schmutzwasserkanalnetz wird voraussichtlich erst 1990/91 erfolgen.

Kinderspielplatz

Die Ausweisung eines Kinderspielplatzes soll in diesem Bebauungsplan nicht vorgenommen werden.

Das Plangebiet des Bebauungsplanentwurfes wird z. Z. nach drei Seiten von der freien Landschaft bzw. landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben; in unmittelbarer Nachbarschaft liegen jedoch auch mit Wald bestandene Flächen, wozu jederzeit freier Zutritt möglich ist. Diese Flächen bieten besten und ausreichenden Ersatz für übliche und eingerichtete Kinderspielplätze.

Durch die Bebauungsaufstellung können ca. 14 Einfamilienhäuser errichtet werden, so daß im Endstadium eine Anzahl von vielleicht ca. 20 Wohnungen entsteht. Die rein rechnerisch erforderliche Mindestgröße eines Spielplatzes bei der Wohnbaufläche von ca. 19 500 qm und bei einer Geschoßflächenzahl von 0,3 wäre etwa 60 qm groß, dagegen ergibt die rechtlich erforderliche Mindestgröße jedoch 300 qm.

Bei Würdigung dieser Gegebenheiten wird es nicht erforderlich oder vertretbar gehalten, innerhalb dieses kleinen Bebauungsplanes einen gesonderten Kinderspielplatz festzusetzen und anzulegen.

Ein dementsprechender Antrag auf Verzicht des Nachweises eines Spielplatzes wurde gemäß § 5 Niedersächsisches Spielplatzgesetz bei der Aufsichtsbehörde gestellt. Diesem Antrag ist entsprochen worden.

Öffentliche Parkplätze

Auf eine gesonderte Ausweisung von öffentlichen Parkplätzen wird wegen des geringen Bedarfs verzichtet. Der evtl. anstehende Bedarf kann durch Ausnutzung des Straßenseitenraumes (Warmeloher Weg und Am langen Felde) gestillt werden.

Natur- und Landschaftsschutz

Das Gebiet liegt außerhalb von Natur- und Landschaftsschutzgebieten. Besondere landschaftspflegerische Maßnahmen sind nicht geplant. Allerdings sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG Festsetzungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgenommen. Dabei handelt es sich im nördlichen und westlichen Bereich um den Schutz vorhandener Einzelbäume und Baumgruppen. Am östlichen Rand dient ein 5 m breiter Pflanzstreifen als optische Abschirmung gegen die freie Landschaft. Eine Bepflanzung mit standortgerechten Arten verhindert nicht eine Bepflanzung mit der Landschaft wesensfremden Bäumen und Sträuchern. Es soll daher eine Bepflanzung mit standortheimischen Arten vorgenommen werden.

Sonstiges

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen. Der Erwerb der erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen soll freihändig erfolgen.

Kosten

Im Bebauungsplan sind ca. 720 qm öffentliche Verkehrs- und Erschließungsflächen festgesetzt.

Ihr Ausbau einschließlich Grunderwerb verursacht überschläglich folgende Kosten:

720 qm Grunderwerb	à ca. 30,-- DM	2.300,-- DM
720 qm Ausbau	à 135,-- DM	97.200,-- DM
120 m RW-Kanal		30.000,-- DM
abgerundet		<u>130.000,-- DM</u>
		=====

Hiervon hat die Stadt 10 % zu tragen	13.000,-- DM
	=====

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist begrenzt

im Norden durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie des Warmeloher Weges (Flur 4, Flurstück 214/3),

im Osten	durch die westliche Grenze des Flurstückes 140/1 und ihrer Verlängerung über die Verkehrsflächen (Warmeloher Weg und Am langen Felde)
im Süden	durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Straße "Am langen Felde" (Flur 4, Flurstück 220),
im Westen	durch die östliche Grenze des Flurstückes 146/1 und ihrer Verlängerung über die Verkehrsflächen (Warmeloher Weg und Am langen Felde).

Verfahrensstand

Ausgearbeitet: Stadtplanungsamt

Neustadt a. Rbge., den 25.9.86

Im Auftrage



(Knieriem)

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gemäß § 2 a (6) BBauG durchgeführt vom 2. 5. - 3. 6. 1985.

Die Begründung hat am Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. 780 gemäß § 10 BBauG teilgenommen (Beschluß vom 5. 2. 1987)



Bürgermeister



Stadtdirektor

Neustadt a. Rbge., den 7.4.1987