



3.3 77

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 951  
"Ahnser Feld" der Stadt Neustadt a. Rbge. - Stadtteil  
Bordenau - (früher: Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Bordenau)

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat beschlossen, den von der früheren Gemeinde Bordenau aufgestellten, rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 951 "Ahnser Feld" (früher Bebauungsplan Nr. 1) zu ändern. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bereich, der bis auf einzelne Baulücken voll bebaut ist. Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat inzwischen die Kanalisation des Stadtteiles Bordenau durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, daß ein größerer Teil der vorhandenen Bebauung im Bereich des Bebauungsplangebietes "Ahnser Feld" nicht den Festsetzungen des Planes entspricht.

Der Bebauungsplan wurde daher von der Stadt im überwiegenden Teilbereich überarbeitet. Dabei haben sich gegenüber den bisherigen rechtskräftigen Festsetzungen folgende Änderungen ergeben:

1. Im bisherigen Plan waren nur die Grundstücke beiderseits des "Burgsteller Weges" für eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen ausgewiesen. Da jedoch im übrigen Planbereich im Zuge der durchgeführten Bebauung überwiegend das Dachgeschoß als Vollgeschosß ausgebaut wurde, ist auch im ausgewiesenen Änderungsbereich der vorhandenen Bebauung Rechnung getragen worden und anstelle der bisher ausgewiesenen Bebauung mit einem Vollgeschosß, eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Aufgrund der Größe der einzelnen Grundstücke war eine Änderung der Grundflächenzahl nicht erforderlich. Die Geschoßflächenzahl ist nur in einzelnen Bereichen von 0,3 auf 0,4 erhöht worden. Durch gestalterische textliche Festsetzungen ist jedoch festgelegt, daß im Bereich des zweigeschossig ausgewiesenen Baugebietes, mit Ausnahme der Bebauung beiderseits des "Burgsteller Weges", das 2. Geschoß nur als Dachgeschoß ausgebaut werden darf.

2. Für die im Bereich des Bebauungsplanes ausgewiesenen landwirtschaftlichen Flächen ist im Zuge der bereits vorhandenen Bebauung unter Berücksichtigung evtl. Erweiterungsmöglichkeiten eine überbaubare Fläche ausgewiesen und Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Grund- und Geschößflächenzahl getroffen worden.
3. Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes ist ein neues allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. In diesem Bereich sind bereits Wohngebäude vorhanden, ohne daß im rechtskräftigen Bebauungsplan entsprechende überbaubare Flächen ausgewiesen worden sind. Es wurde daher durch die Änderung des Planes überwiegend der vorhandenen Bebauung Rechnung getragen; darüber hinaus ist zur Abrundung des Bereiches eine zusätzliche überbaubare Fläche ausgewiesen.
4. Die ev.-luth. Landeskirche hat hinsichtlich der ausgewiesenen Friedhofsfläche, die nur zum Teil heute als kirchlicher Friedhof genutzt ist, Überlegungen bezüglich einer Erweiterung angestellt und kommt zu dem Schluß, daß aufgrund der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung (in Bordenau nur Eigenentwicklung gemäß RROR) eine Erweiterung in dem ausgewiesenen Umfang nicht erforderlich sei. Da eine Angrenzung der Friedhofsfläche an private Gärten aus Gründen der größeren Ruhe sinnvoll sei, regt die ev.-luth. Landeskirche die Ausweisung von Wohnbauflächen an. Dieser Anregung wird mit einer entsprechenden Ausweisung gefolgt.
5. Ausweisung von erforderlichen Trafostationen.
6. Die ausgewiesene Spielplatzfläche von 1980 m<sup>2</sup> deckt den notwendigen Bedarf für den Innenbereich des Bebauungsplanbereiches ab. Für den zur öffentlichen Naturschutzfläche tendierenden Außenbereich des Planungsgebietes bedarf es aufgrund überwiegend großer Gärten und weiter Freiflächen, unbeeinflußt vom

öffentlichen Verkehr, keiner größeren Ausweisung von Spielplätzen. Die natürliche Umgebung bietet den im Bebauungsplan lebenden Familien ausreichend Spielmöglichkeit, die mit einem größeren Spielplatz nicht erreicht werden können.

Gleichzeitig mit der Vorlage beim Regierungspräsidenten auf Genehmigung nach § 11 BBauG wird ein Antrag gemäß § 5 Abs. 2 NdsKiSpG auf Befreiung gestellt.

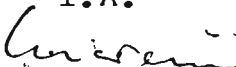
Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Neustadt a. Rbge. keine Kosten, da die im Bebauungsplan ausgewiesenen Erschließungsstraßen ausgebaut sind und die neu ausgewiesenen überbaubaren Flächen an vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen liegen.

Der gesamte Bebauungsplanbereich ist voll erschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 19. November 1976

Der Stadtdirektor  
STADTPLANUNGSAMT

I. A.


  
(Knieriem)

Vorstehende Begründung hat gemäß § 9 (6) BBauG a.F. an der Beschlußfassung teilgenommen.

Neustadt a. Rbge., 13.3.

  
Bürgermeister



  
Stadtdirektor