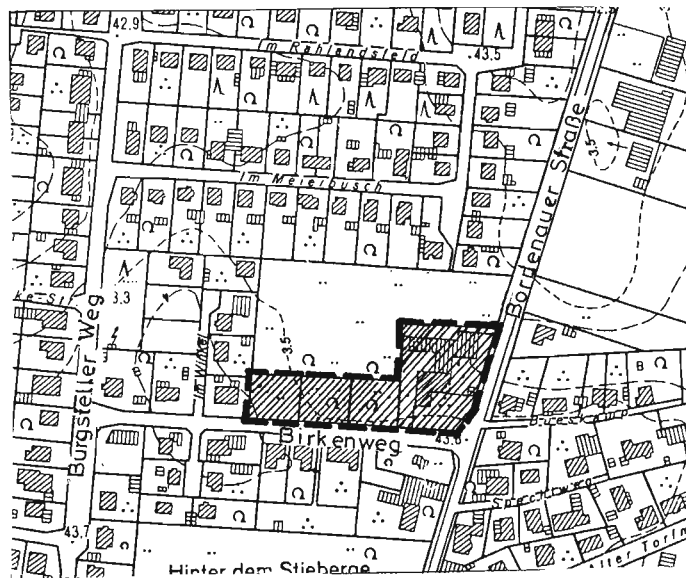


Bebauungsplan Nr. 951 "Ahnser Feld" in Neustadt a. Rbge./Bordenau:  
4. Änderung (Am Birkenweg)

B e g r ü n d u n g

zur 4. Änderung

Verfahrensstand: Auslegungsbeschuß - § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB)  
Satzungsbeschuß - § 10 BauGB



Planungserfordernis - Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Westlich der "Bordenauer Straße" in Höhe des "Birkenweges" befindet sich ein ehemaliger landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb. Dementsprechend ist die Festsetzung im noch rechtswirksamen Bebauungsplan "Fläche für die Landwirtschaft" und "Dorfgebiet (MD)". Zwischenzeitlich ist hier eine Änderung in der Betriebsstruktur erfolgt. Die das Anwesen umschließenden landwirtschaftlichen Flächen werden nicht mehr im vollen Umfang benötigt. Wegen des gebotenen sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden, der zentralen innerörtlichen Lage und der umgebenden Wohnbebauung erscheint es daher zweckmäßig, diesen Bereich langfristig einer Wohn-Nutzung zuzuführen, soweit er noch nicht bebaut ist. Da der landwirtschaftliche Betrieb aber noch im Nebenerwerb betrieben werden soll und ein Teil des Grundstückes an einen Landhandel verpachtet ist, soll der östliche Bereich der Betriebsfläche mit den Gebäuden gewerblich genutzt werden können.

In diesem Sinne wurde eine Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen, die mit der Veröffentlichung der Genehmigung am 11.8.1988 ihren Abschluß fand.

#### Inhalt der 4. Änderung des Bebauungsplanes

Da der Bedarf zur Zeit nur an 3 Bauplätzen für Eigenheimbau besteht, soll der Bereich in zwei Planungsabschnitten verwirklicht werden, wobei darauf geachtet wird, daß die Anbindung des 2. Bauabschnittes im nördlichen Bereich an das umgebende Plangebiet nicht verbaut wird (siehe Bebauungsskizze).

Für das Wohngebiet wird festgesetzt:

WA; I; Einzelhausbebauung; Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3;  
Geschoßflächenzahl (GFZ) = (0,4).

Diese Werte entsprechen der planerischen Vorstellung von einer Siedlung mit städtischem Charakter, die Werte liegen zwar etwas höher als die der näheren Umgebung, sie werden sich aber trotzdem gut einfügen, auch im Hinblick auf die spätere nördlich angrenzende Bebauung.

Für das Mischgebiet wird festgesetzt:

MI; II; offene Bauweise, GRZ = 0,3; GFZ = (0,6).

Die Erschließung der jetzt noch unbebauten Flächen soll über eine Stichstraße vom Birkenweg her erfolgen. Diese soll auch dazu dienen, einen später anzulegenden Kinderspielplatz im nördlichen Bereich zu erreichen.

Im übrigen sollte das Gebiet hauptsächlich von der Bordenauer Straße erschlossen werden (die genauere Anbindung kann jedoch letztlich erst nach Vorlage einer verbindlichen Planung für das Gebiet erfolgen). Hierfür besteht allerdings gegenwärtig keine Notwendigkeit.

#### Erschließung und Kosten

Das Gebiet ist vollständig erschlossen. Durch die Umwandlung der landwirtschaftlich genutzten Flächen zu Wohnbauflächen werden bisher gestundete Beiträge fällig. Insofern fallen für die Stadt keine Kosten an, soweit es die äußere Erschließung betrifft.

Der Fußweg als Zuwegung zum Kinderspielplatz wird allerdings voll zu Lasten der Stadt gehen. Da der Einzugsbereich, d. h. der Kreis der Nutzer des Spielplatzes nicht eindeutig abgrenzbar ist, muß nach neuester Rechtsprechung die Stadt derartige Anlagen vollständig auf eigene Kosten herrichten. Die Kosten sind nicht umlagefähig.

Die Kosten hierfür betragen bei ca. 75 qm Wegefläche

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| für den Grunderwerb | ca. 4.000,-- DM und |
| für den Ausbau      | ca. 8.000,-- DM.    |

Der Stadt entstehen daher ca. 12.000,-- DM nicht umlagefähige Kosten.

Kinderspielplatz

Bis zur Realisierung des 2. Bauabschnittes und des darin liegenden Spielplatzes besteht die Möglichkeit, auf der jetzt noch als Wiese bzw. Obstgarten genutzten Fläche zu spielen. Es wird daher zunächst auf die Ausweisung einer gesonderten Spielfläche verzichtet.

Einen Antrag auf Zulassung einer Ausnahme gemäß § 5 (2) Nds. Spielplatzgesetz wurde seitens der Aufsichtsbehörde entsprochen.

Aufgestellt:

STADT NEUSTADT A. RBGE., den 28.7. 1989

- Stadtplanungsamt -



( Knieriem )

Die Entwurfsbegründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.01.90 bis 26.02.90 öffentlich ausgelegen.

Die Planbegründung hat an der Beschlußfassung durch den Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. gem. § 10 BauGB am 07.12.89 teilgenommen (Satzungsbeschuß).

Neustadt a. Rbge., den 3. April 1990

Stadt Neustadt a. Rbge.



Bürgermeister



Stadtdirektor

# Stadtteil Bordenau Bebauungsplan Nr. 9b. - Ahnser Feld - 4. Änderung ( Birkenweg )

M. 1: 1000

## Anlage 1.1 zur Begründung

### Erläuterung der Planzeichen



Allgemeines Wohngebiet



Mischgebiet

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

△ nur Einzelhäuser zulässig

o Offene Bauweise

0.3 Grundflächenzahl

0.6 Geschossflächenzahl

--- Baugrenze

⊙ Trafostation

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

—•— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

□ Öffentliche Verkehrsfläche

Stadtplanungsamt Neustadt a. Rbge., d. 24.7.1989

i. A. Knieriem

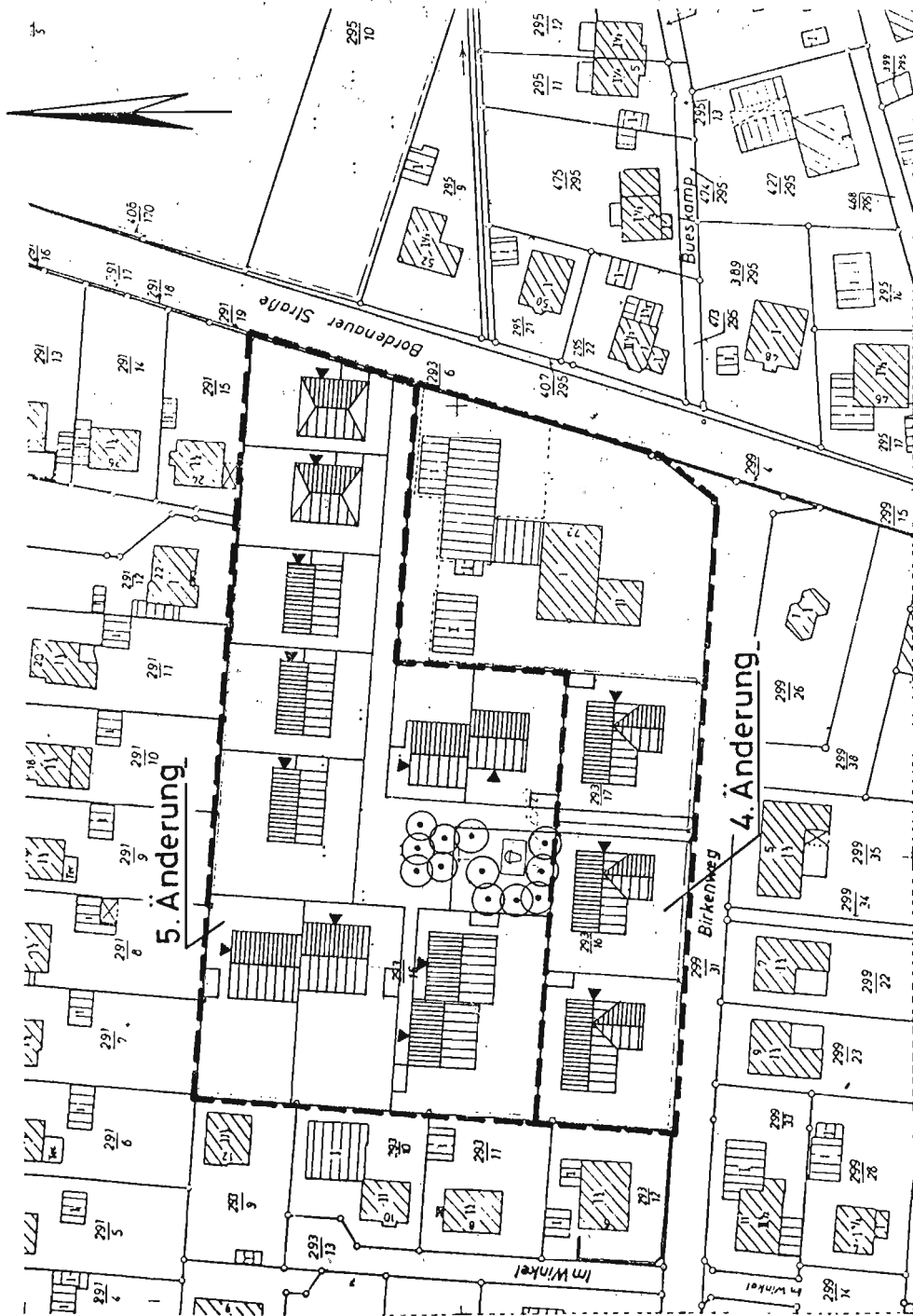


Stadtteil Bordenau  
Bebauungsplan Nr. 951  
- Ahnser Feld -

Unverbindlicher Bebauungs-  
vorschlag im Endausbau der  
4. und 5. Änderung

M. 1:1000

Anlage 1.2 zur Begründung



533

Stadtteil Bordenau  
 Bebauungsplan Nr. 951  
 - Ahnser Feld -  
 5. Änderung "Unverbind-  
 liche Darstellung"

Anlage 1.3 zur Begründung

