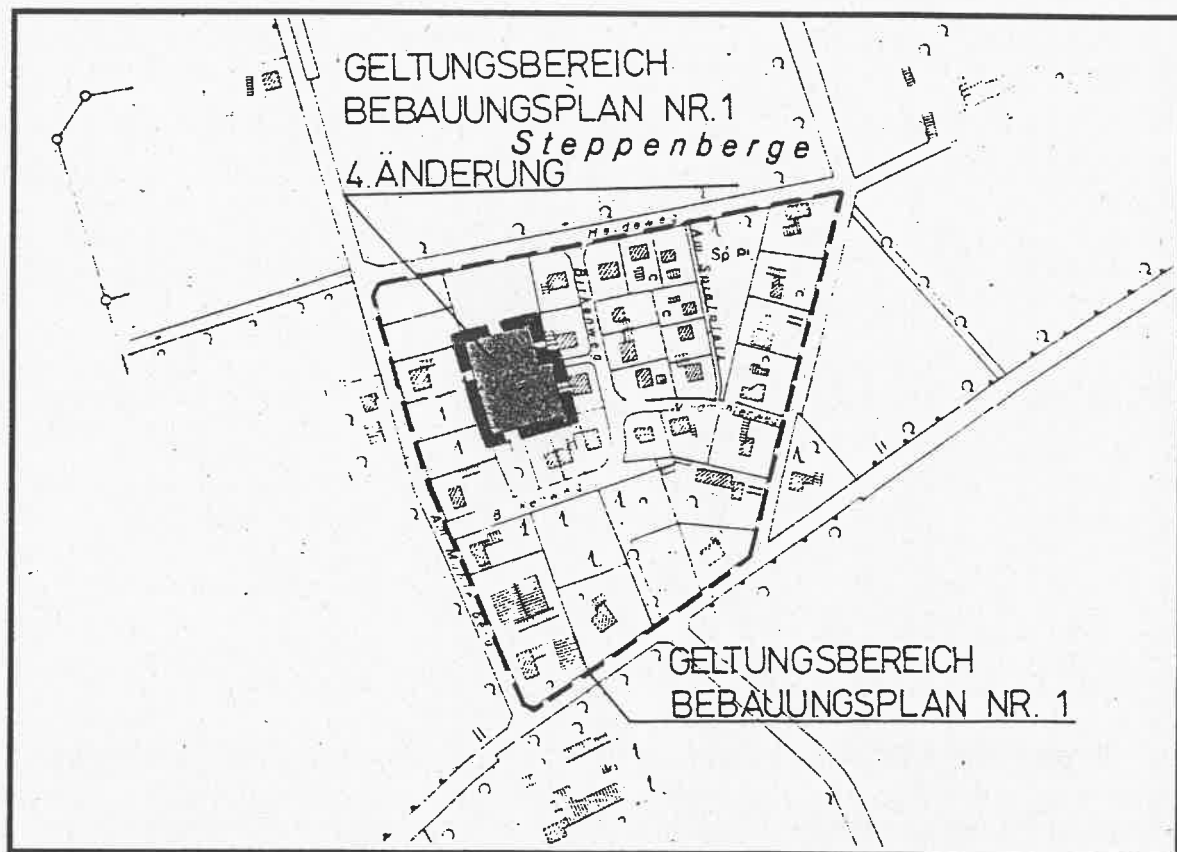


Begründung
für die
4. Änderung zum
Bebauungsplan Nr. 1
'Steppenberge'

der Gemeinde Handrup
Landkreis Emsland



PLANUNGSBÜRO HÜTKER

STÄDTEBAU - BAULEITPLANUNG - LANDESPFLEGE - GRÜNPLANUNG

1. Allgemeines

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 'Steppenberge' liegt im Norden der Gemeinde Handrup. Er wird begrenzt

- im Norden durch den Heideweg,
- im Osten und Süden durch die Steppenberger Straße,
- im Westen durch die Straße 'Am Mühlenberg'.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung umfaßt eine Teilfläche im Nordwesten des Bebauungsplanes zwischen dem Heideweg im Norden, dem Birkenweg im Osten und Süden und der Straße 'Am Mühlenberg'.

Die 4. Änderung wird begrenzt

- im Norden durch die Südgrenze der Flurstücke 91/22 und 91/24,
- im Osten durch die Westgrenze der Flurstück 91/24 und 91/4,
- im Süden durch die Nordgrenzen der Flurstück 91/6, 91/7, 91/8,
- im Westen durch die Ostgrenzen der Flurstücke 90/2, 90/1, 91/9.

Die 4. Änderung hat damit die nachfolgend aufgeführten Parzellen zum Inhalt: 91/15, 91/16, 91/17, 91/23 und 91/18 (Straßenparzelle Birkenhain) teilweise.

Der Plan ist auf einer Katasterunterlage im Maßstab 1:1.000 gezeichnet (siehe Liegenschaftskarte).

2. Planungserfordernis

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 'Steppenberge', der den gesamten Siedlungsbereich umfaßt, sah, vom Birkenweg nach Westen abzweigend, eine Stichstraße mit einem Wendehammer von 18 m vor. An diesem Wendehammer sollten ursprünglich vier Grundstücke anbinden. In einer Änderung war der Wendehammer bereits nach Süden abgknickt worden, aber auf 18 m Durchmesser verblieben.

Nachdem sich die Gemeinde nunmehr entschlossen hat, den Rest des Mühlenberges zu erhalten und die verbleibende Fläche in zwei Grundstücken zu vergeben, ist es nicht mehr erforderlich, einen so großen Wendehammer zur Erschließung auszubauen. Aus diesem Grunde ist die 4. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

3. Planungsabsicht

In der 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 1 'Steppenberge' ist es beabsichtigt, den Wendehammer zu reduzieren, da nunmehr nur noch zwei Grundstücke erschlossen werden. Den Grundstückserwerbern ist es klar, daß damit Müllfahrzeuge nicht mehr in einem Zuge wenden können und damit die Müllbehälter am Entleerungstage zum Birkenweg gebracht werden müssen.

Die festgesetzte Breite beträgt nunmehr 10 m. Damit ist ein Wenden nur unter Zuhilfenahme der Garagen- und Grundstückszufahrten möglich. Andererseits können aber Besucherfahrzeuge zeitweilig abgestellt werden.

Wesentlicher Bestandteil der Änderung ist es, daß ein Teil des Mühlenberges, der mit Eichen, Birken und Amelanchier bewachsen ist, erhalten bleibt und damit als Relikt der ehemaligen Landschaftserhebung sich dokumentiert. Die Fläche wird als öffentliche Grünfläche 'Park' ausgewiesen.

Auf den verbleibenden Parzellen bleibt Art und Maß der baulichen Nutzung aus dem Ursprungsplan erhalten.

Es wird weiterhin festgesetzt als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung.

Als Maß der baulichen Nutzung eine Grund- und Geschoßflächenzahl von 0,3. Die Zahl der Geschoße beträgt eins. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.

Die in der 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 1 erfaßten Teilflächen liegen im Gebiet. Hier wurde bewußt Art und Maß der baulichen Nutzung nicht verändert, um den Charakter des Gebietes zu wahren.

Da die Grundstückspartellen relativ groß sind, wird umfassend eine Baugrenze festgesetzt, die nach Osten einen Abstand von 3 m, nach Westen und Süden einen von 10 m zu den Parzellengrenzen einhält. Auf die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen wird verzichtet.

4. Städtebauliche Werte

Da Art und Maß der baulichen Nutzung unverändert bleiben, reduziert sich das Maß der Versiegelung um die ausgewiesene öffentliche Grünfläche. Sie wird daher gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen durch die Ausweisung der öffentlichen Grünfläche und Reduzierung der öffentlichen Verkehrsfläche verringert.

Nach dem Niedersächsischen Kinderspielplatzgesetz ist ein Kinderspielplatz in einer Größe 2 % der zulässigen Geschoßfläche in Wohngebieten erforderlich.

Ein Kinderspielplatz befindet sich an der Nordgrenze des Geltungsbereiches und ist über einen Fußweg zwischen dem Windmühlenweg und dem Heideweg zu erreichen. Er besitzt eine ausreichende Größe und wird als zentraler Siedlungsplatz auch für Siedlungsfeste usw. genutzt.

5. Kosten der Erschließung

Da die Verkehrsfläche verringert wird und die Stichstraße 'Birkenhain' bis an die Westgrenzen der Flurstücke 91/3 und 91/4 bereits ausgebaut ist, entstehen nur geringe Kosten der Erschließung. Sie sind im Haushalt 1994 mit berücksichtigt.

6. Verfahren

Die in der 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 1 erfaßten Teilflächen sind im Besitz der Gemeinde und sollen, soweit sie allgemeines Wohngebiet sind, an zwei Bewerber veräußert werden. Mit diesen sind die Änderungen abgestimmt worden.

Aus diesem Grund hat die Gemeinde Handrup sich entschlossen, die Änderung als vereinfachte Änderung im Sinne des § 13 BauGB durchzuführen, da die grundlegenden planerischen Zielsetzungen des Ursprungsplanes im wesentlichen eingehalten werden.

7. Durchführung der Bauleitplanung

Da die Flächen im Besitz der Gemeinde Handrup sind, sind enteignungsgleiche Maßnahmen für die Herstellung der Verkehrsfläche, sowie der Erhaltung der öffentlichen Grünfläche nicht erforderlich. Eine Umlegung ist nicht notwendig.

8. Abwägung

Der gesamte Siedlungsbereich 'Steppenberge' liegt in einem landwirtschaftlich strukturiertem Raum. Die 4. Änderung grenzt an Hausgärten an. Im Süden und Südwesten des Planbereiches befinden sich zwar landwirtschaftliche Betriebe, dem aber andere Wohngebäude näher benachbart sind, so daß negative Auswirkungen durch zwei weitere Gebäude im Inneren des Siedlungsraumes nicht zu erwarten sind.

Da eine Bebauung des Planbereiches grundsätzlich im Sinne des § 29 und 30 BauGB zulässig war und ein Rechtsanspruch auf Bebauung bestand, verändert die 4. Änderung zum Bebauungsplan diese Rechtslage nicht.

9. Erschließung

a) Verkehrliche Erschließung

Die grundlegende verkehrliche Erschließung des Siedlungsgebietes ist bereits vorhanden. Die Stichstraße 'Birkenhain' ist, wie erläutert, bis zur Westgrenze der Flurstücke 91/3 und 91/4 ausgebaut, hier ist der Ausbau von rd. 170 m².

b) Wasserwirtschaftliche Erschließung

Die beiden Grundstücke werden an die zentralen Einrichtungen des Siedlungsgebietes angeschlossen. Eine Verschärfung des Oberflächenwasserabflusses erfolgt nicht, da gegenüber dem Ursprungsplan die Versiegelungsfläche reduziert wird und darüber hinaus auf dem sandigen Boden das nicht belastete Oberflächenwasser der Dächer versickern kann.

10. Beseitigung der festen Abfallstoffe

Die Müllbehälter sind am Entleerungstage an den Birkenweg zu verbringen.

Zuständig für die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist die Müllabfuhr des Landkreises Emsland.

11. Hinweise

a) Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutz vom 30.05.1978).

Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde der Kreis- oder Gemeindeverwaltung zu melden.

Zutagetretende archäologische Funde und die Fundstellen sind gegebenenfalls bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes).

b) Altlasten


Die Flächen wurden bisher landwirtschaftlich genutzt. In Teilbereichen wurde Sand abgebaut. Die als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Grundstücksteile bleiben erhalten. Bei der Abgrabung sind keine Altablagerungen gefunden worden. Auffüllungen wurden nicht vorgenommen.

Bearbeitet:

Planungsbüro Hütker

49076 Osnabrück

im Juni 1994



- Hütker -

Gemeinde Handrup, den

- Bürgermeister -

- Ratsmitglied -

Die Begründung hat dem Satzungsbeschluß zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 'Steppenberge' gemäß §§ 10 und 13 BauGB zugrunde gelegen.

Gemeinde Handrup, den

- Bürgermeister -