

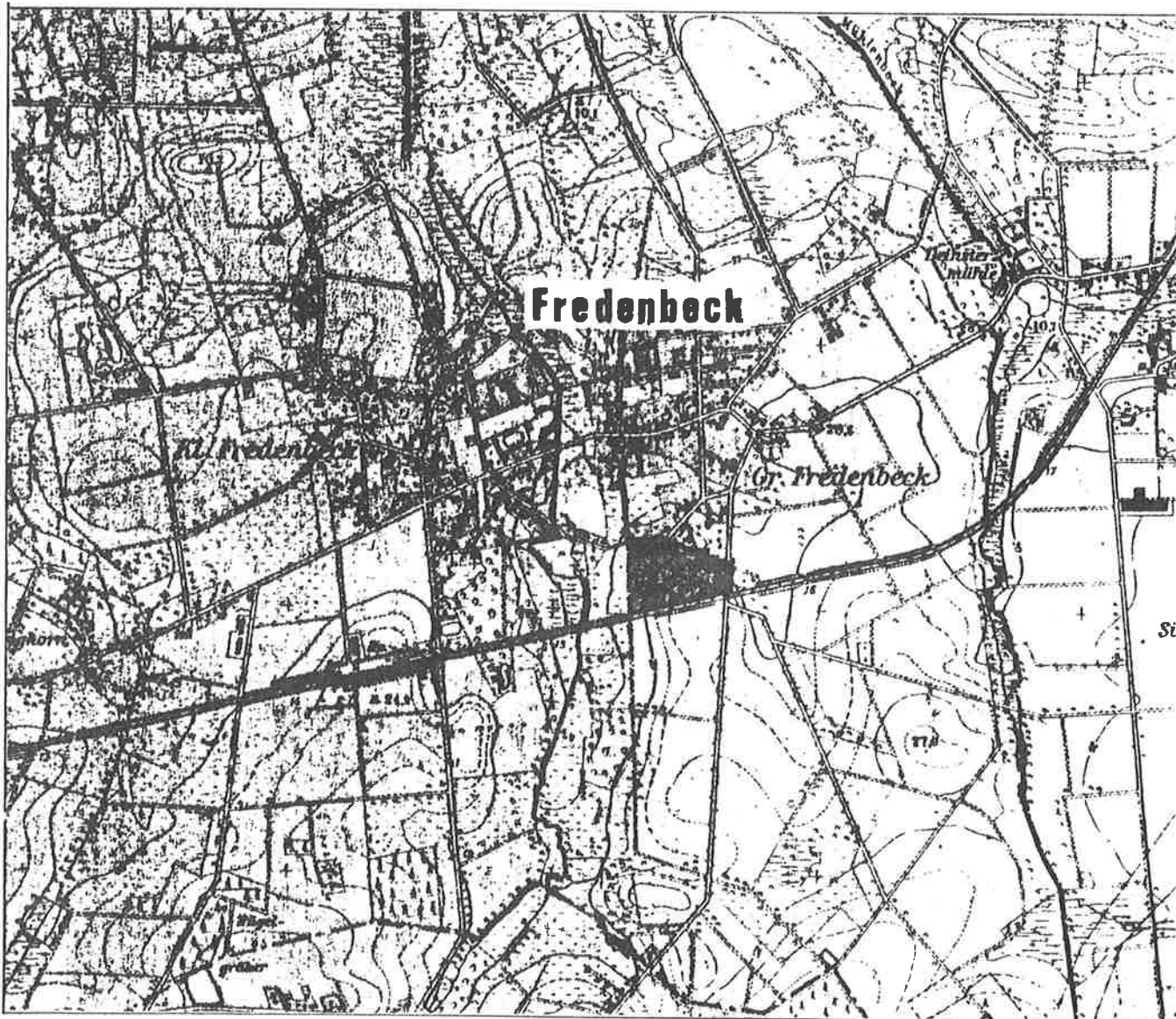
GEMEINDE FREDENBECK

LANDKREIS STADE

BEBAUUNGSPLAN NR. 14

"SURBROOCK"

BEGRÜNDUNG



ARBEITSGEMEINSCHAFT SPIEGELBERG (AGS)

SPIEGELBERG 19

2160 STADE

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplanentwurf Nr. 14 "Sunbroock"

Gemeinde Fredenbeck, Landkreis Stade

Geltungsbereich

Der Planbereich erfaßt in der Gemarkung Groß Fredenbeck Flur 2 und 3 die Flurstücke 77/1 tlw., 79/3, 79/5, 79/5, 79/8, 79/9, 79/10, 79/11, 79/12, 79/16, 79/17, 79/19, 79/21, 79/23, 79/24, 79/26, 79/27, 79/30, 79/31, 79/32, 79/33, 182/83, 156/1 tlw. und 193/108 tlw. und wird begrenzt:

- Im Norden durch die nördliche Flurstücksgrenze 156/1 der Strassen "Im Heisterbusch/An den Eichen"
- im Osten durch die östliche Flurstücksgrenze 193/108 tlw. der Strasse "Am Steinkamp"
- im Süden durch die Eisenbahntrasse Flurstück 79/1
- im Westen durch den Wirtschaftsweg 191/106 "Sunbroocksweg"

Veranlassung

Der Rat der Gemeinde Fredenbeck hat am 20.02.85 beschlossen, für den o.a. Bereich einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen. Sinn und Zweck des Aufstellungsverfahrens ist der Abschluß der zu realisierenden Bauleitplanung und Einflußnahme auf den Baulandmarkt durch die Vorbereitung dieser Wohnbaufläche. Der Planentwurf hat vom 27.03.-29.04. '86 öffentlich ausgelegen. Am 18.06.86 wurde der Satzungsbeschluß gem. §10 BBauG (mit örtlicher Bauvorschrift) gefasst.

Gegebenheiten

Der Planbereich bildet den südlichen Ortsrand von Groß Fredenbeck. Nördlich der Strasse "Im Heisterbusch" ist der B.-Plan Nr. 8 rechtskräftig. Im Westen ist die Planbereichsgrenze gleichzeitig Grenze

des neu abgegrenzten Landschaftschutzgebietes STD 1 "Schwinge und Hebertäler. Durch die Verordnung vom 1.1.85 geschützt ist eine vorhandene Knickbepflanzung entlang des Surbroocksveges außerhalb des Planbereiches.

Die einzeilige Bebauung des Planbereichs entlang den Strassen "Im Heisterbusch/An den Eichen/Am Steinkamp" mit Einzelhäusern und einem Doppelhaus ist abgeschlossen. Die Erschließung der Baufläche beschränkt sich auf den vorhandenen Strassenansatz im Bereich "An den Eichen" und dem Surbroocksweg.

Die Strassen "Im Heisterbusch/An den Eichen/Steinkamp" sind jeweils mit einer 4 m breiten Schwarzdecke bzw. Granit-Kopfsteinpflaster befestigt. Die Eisenbahntrasse verläuft im südlichen Teil im Einschnitt. Im südlichen Teil schirmt ein vorhandener Erdwall mit einer erhaltenswerten Knickbepflanzung die Baufläche gegenüber der Bahntrasse ab.

Die dargestellten Höhenlinien stellen nur die Topographie der Bauflächen dar und gelten nicht für den Bereich der Bepflanzung sowie die angrenzende Bahntrasse.

Planungskonzept/Festsetzungen

Für die vorhandene Bebauung wurden Festsetzungen entsprechend der bestehenden Nutzung und Bauweise getroffen.

Für die unbebauten Wohnbauflächen ist von der Gemeinde ein Erschließungssystem zugestimmt worden, welches vom Ansatz her nicht nur die Topographie berücksichtigt, sondern auch die Abhängigkeit der Erschließungsform von der Nutzung als reines Wohngebiet sowie die Möglichkeit der Gliederung in Bauabschnitte.

Die Schaffung von verkehrsheruhigten Wohnstrassen soll durch ihre Gestaltung den Eindruck vermitteln, daß die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr hier eine untergeordnete Bedeutung hat. Die fußläufige Verbindung der Wohnquartiere untereinander soll die Benutzbarkeit des Baugebietes erhöhen. Ein Gestaltungsplan soll Aussagen über die Gestaltung und Bepflanzung insbesondere der Wohnstrassen und des Platzes machen.

Im Planbereich sollen überwiegend Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser entstehen.

Die eingeschossige Einzelhausbebauung orientiert sich im Mass der baulichen Nutzung am vorhandenen Bestand. Die begrenzte Traufhöhe soll eine Bauweise mit einhöftigen Dächern verhindern.

Mit der zweigeschossigen kompakteren Bebauung in Doppelhausform oder mit einer Hausgruppe soll das Erscheinungsbild des Platzes für den Betrachter einen räumlichen Abschluß bilden, bevor vom Platz aus die **einzelnen Wohnquartiere durch die Planstrassen aufgeteilt werden. Die Festsetzung der Firstrichtung soll eine giebelständige Bebauung sichern. Das weitere raumbildende 'Platzgewand' ist durch Vegetation (Hochstämme) vorgesehen.**

Die 2-geschossigkeit wird durch die gewählte Firsthöhe begrenzt. Im Zusammenhang mit der Traufhöhe, den örtlichen Bauvorschriften über Dachform und Neigung und der höheren Geschoßflächenzahl kann sich diese Bebauung von der Umgebung abheben.

Mit der Unzulässigkeit von Nebenanlagen in den nicht überbaubaren Flächen, soll die offene Bauweise im Planbereich unterstrichen und u.U. die Verunstaltung durch nachträglich aufgestellte Fertiggaragen verhindert werden.

Landschaftspflege / Grünflächen

Zustand des Planbereiches

Das Flurstück 79/32 wird bislang ackerbaulich intensiv genutzt. Ein vorhandener Knickbewuchs entlang des Surbroocksweges liegt im Landschaftsschutzgebiet (Flurstück 191/106). Ein weiterer Knickbewuchs besteht im westlichen Bereich entlang der Bahntrasse.

Die Bodenbeschaffenheit nach der bodenkundlichen Standortkarte Niedersachsen: in der Maritim-Subkontinentalen Flachlandregion. Danach liegt der Planbereich am westlichen Rand im Bereich der grundwasserfernen, ebenen bis welligen Geest mit mäßig trockenen bis frischen lehmigen Sandböden (Kennzahl 125). Westlich schließt sich mit dem Landschaftsschutzgebiet eine Region der Talauen und Moore mit feuchten bis nassem Marschmoorboden an (Kennziffer 023).

Planung

Die Flächen zur Erhaltung und Anpflanzung von standortgerechten Einzelbäumen entlang der Bahnstrasse werden von der Gemeinde bepflanzt.

Die Flächen sollen den Anliegern zur Pflege und Nutzung übergeben werden. Durch die Anpflanzungen wird das Landschaftsbild verbessert und zusammen mit der Erhaltung der vorhandenen Knickbepflanzung der Ortsrand gestaltet. Die Bepflanzung dient auch dem Windschutz. Entsprechend ist die Fläche vierreihig mit Einzelbäumen (Hochstämmen) und Unterpflanzung verschiedener Nuchsklassen anzulegen. Die Anpflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Verkehrsflächen dient der Gestaltung und Prägung des einzelnen Strassenraumes, insbesondere des Platzes.

Zentral im Planbereich angeordnet ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz. Die Fläche ist als öffentlicher Freiraum und Spielplatz der Nutzung entsprechend zu gestalten. Das lds. Spielplatzgesetz ist zu beachten. Für Kleinkinder bieten die privaten Gärten genügend Bewegungsraum.

Auf den beabsichtigten Entwurf eines Gestaltungsplanes wird in diesem Zusammenhang hingewiesen und die Festsetzungen für die Bepflanzung der öffentlichen Flächen pauschal gehalten (s. Anlage Pflanzliste).

Die Knickbepflanzung entlang des Surbroocksweges liegt im Landschaftsschutzgebiet und wird durch das Verbot jeder Ein- und Ausfahrt und dem Abstand der baulichen Anlagen weitgehend geschützt. Für die Anbindung der Planstrasse wird die Gemeinde Befreiung nach § 53 lds. NatSch. beantragen.

Technische Infrastruktur

Verkehr

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt primär über den vorhandenen Strassenansatz an die Strasse "An den Eichen". Sollte sich hier wider Erwarten eine unzumutbare Verkehrssituation ergeben, sind die Voraussetzungen gegeben und eine Ausnahmeregelung für eine weitere Anbindung durch das Landschaftsschutzgebiet über den Surbroocksveg möglich.

Die 8 m breiten Verkehrsflächen der Planstrassen sollen mit einem Mischprofil, entsprechend des Gestaltungsplanes, Wohnstrassencharakter erhalten. Gegliedert ist das Strassenprofil in eine 4,2 m breite Fahrgasse mit Versätzen, die sich mit der Bepflanzung und den Flächen für den ruhenden Verkehr abwechseln. Flächen, die für das Strassenprofil nicht genutzt werden, sollen den Anliegern zur Nutzung übergeben werden. Eine Detaillierung des Strassenraumes ist erst nach Festlegung der endgültigen Grundstücks- teilung und der privaten Zufahrten möglich. Diese und weitere Angaben wird

der o.g. Griingestaltungsplan enthalten.

Innerhalb des Baugebietes sind Sichtfelder, als nicht überbaubare Flächen aus den o.g. Gründen, nicht festgesetzt, da es sich hier nur um Anliegerverkehr handelt. U.U. ist eine Beschilderung mit dem Zeichen 325 StVO vorzunehmen.

Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch das Leitungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Altes Land sichergestellt.

Die Versorgung mit Elektrizität ist durch die Anlagen des Überlandwerkes Nord-Hannover abgesichert. Eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Kabelstation ist zentral im Planbereich vorgesehen. Die Verlegung entsprechender Versorgungsleitungen ist, wie die Installation der Fernmeldeanlagen, rechtzeitig mit dem endgültigen Ausbau der Planstrassen zu koordinieren. Die Abwässer werden der Kläranlage Fredenbeck zur schadlosen Beseitigung zugeleitet. Der Anschluß für dieses Baugebiet ist berechnet und im Kreuzungsbereich An der börne/Surbrocksveg/Büntheck an den vorhandenen Kanal vorgesehen.

Das Dachflächenwasser soll, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, auf den Baugrundstücken mittels Sickergruben dem Erdreich zugeführt werden. Die Überschüsse der Oberflächenwasser werden über die ebenfalls im o.g. Kreuzungsbereich vorhandene Regenwasserleitung (OH 400) dem Hühlenbach als Vorfluter zugeleitet.

Die Beseitigung des Hausmülls wird satzungsgemäß durch den Landkreis Stade veranlaßt.

Ein Löschwasserhydrant ist im Kreuzungsbereich Im Heisterbusch/An den Eichen vorhanden. Als unabhängige Löschwasserentnahmestelle gilt der Fredenbecker Mühlenteich in unmittelbarer Nähe.

Städtebauliche Kenndaten

Bruttowohnbaufläche	7,03 ha	Ohne Verkehrsflächen Im Heisterbusch/ An den Eichen/An Steinkamp
davon	0,8 ha	Verkehrsflächen
	0,06 ha	Öffentliches Grün- Spielplatz
	0,16 ha	- Pflanzung
Nettowoohnbaufläche	<u>6,01 ha</u>	
davon	1,6 ha	bebaut

Wohneinheiten	Bestand	17 WE
	Neu	50 - 60 WE
Einwohnerzuwachs		50 - 60 WE x 3 E/WE = 150 - 180 E

Durchführung

Überschläglich ermittelte umlagefähige Erschließungskosten:

1. Strassenbau, öffentl. Grünfläche 495.000,-- DM
2. Schmutz- u. Regenwasserkanal 300.000,-- DM

Die Kosten für die Kanalbaumaßnahmen werden durch die Anschlußgebühren gemäß der Abwassersatzung aufgebracht. Die Erschließungskosten haben zu 90 % die Bauwilligen i. S. des Bundesbaugesetzes zu tragen.

Aufgestellt: März 86 -/ Juni 86

Berichtigt : Februar 88

FREDENBECK, den 18.06.1986


.....
Ratsvorsitzender



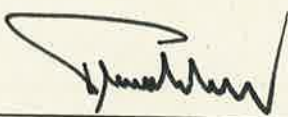

.....
Gemeindedirektor

Die Begründung wird hiermit erneut ausgefertigt. Die Begründung entspricht der vom Rat am 18.06.1986 beschlossenen Fassung, die sie aufgrund der Verfügung des Landkreises Stade vom 13.11.1986 und nach dem Beitrittsbeschluß des Rates vom 21.02.1987 erhalten hat.

Fredenbeck, den 02.06.1998


.....
Ratsvorsitzender




.....
Gemeindedirektor

Pflanzliste:

Strassenbäume

- Hohlbeere (Sorbus Intermedia)
- Kirschkorn (Crataegus Prunifolia)
- Hainbuche (Carpinus Betulus)
- Spitzahorn (Acer Platanoibes)
- Eiche (Quercus Robur)

Gehölzstreifen am Bahndamm

1. Bäume

- Hainbuche (Carpinus Betulus)
- Eiche (Quercus Robur)
- Spitzahorn (Acer Platanoibes)
- Vogelbeere (Sorbus Aucuparia)
- Birke (Betula Verrucosa)

2. Sträucher

- Feldahorn (Acer Campestre)
- Hartriegel (Cornus Sanguinea)
- Kornelkirsche (Cornus Flas)
- Hasel (Corylus Avellana)
- Meissdorn (Crataegus Monogyna)
- Rainweide (Ligustrum Vulgare)
- Heckenkirsche (Lonicer Xylosteum)
- Traubenkirsche (Prunus Sgrotna)
- Hundsrose (Rosa Canina)
- Johannisbeere (Ribes Aureum)
- Hollunder (Sanbuccus Nigra)
- Volliger Schneeball (Viburnum Lantana)

Pflanzliste:

Strassenbäume

- Mehlbeere (Sorbus Intermedia)
- Kirschkorn (Crataegus Prunifolia)
- Hainbuche (Carpinus Betulus)
- Spitzahorn (Acer Platanoibes)
- Eiche (Quercus Robur)

Gehölzstreifen am Bahndamm

1. Bäume

- Hainbuche (Carpinus Betulus)
- Eiche (Quercus Robur)
- Spitzahorn (Acer Platanoibes)
- Vogelbeere (Surbus Aucuparia)
- Birke (Betula Verrucosa)

2. Sträucher

- Feldahorn (Acer Campestre)
- Hartriegel (Cornus Sanguinea)
- Kornelkirsche (Cornus Mas)
- Hasel (Corylus Avellana)
- Weissdorn (Crataegus Monogyna)
- Rainweide (Ligustrum Vulgare)
- Fleckenkirsche (Lonicer Xylostem)
- Traubenkirsche (Prunus Sgrotina)
- Hundsrose (Rosa Canina)
- Johannisbeere (Ribes Aureum)
- Hollunder (Sanbuccus Nigra)
- Wolliger Schneeball (Viburnum Lantana)