

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

"Heiligenwiesen"

Ortsteil: Holzheim
Stadt: Neumarkt i.d.OPf.
Regierungsbezirk: Oberpfalz

I. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN:

=====

Die anhaltende Nachfrage nach Bauland läßt es ratsam erscheinen, auch im Ortsteil Holzheim Bauland auszuweisen. Für das Gebiet soll deshalb ein qualifizierter Bebauungsplan i.S. des § 30 BBauG aufgestellt werden. Der vom Stadtrat dazu gefaßte Aufstellungsbeschluß vom 22.5.1980 wurde öffentlich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BBauG).

Das ins Auge gefaßte Gebiet bietet sich anderen gegenüber bevorzugt für eine Bebauung an, weil es sich für eine ökonomische, natürliche und organische Ortserweiterung besonders eignet. Schon die unmittelbare Nähe eines Hauptsammlers spricht für eine Aufplanung. Darüber hinaus stellt die Stadtentwicklung auf eine städtebauliche Erweiterung in nordwestlicher Richtung ab, die sich in naher Zukunft bis an den sogen. Äußeren Ring als Stadtumgehung erstrecken soll.

Der Bebauungsplan will durch seine Festsetzungen mit gleichgearteten Bauformen und Gestaltungselementen den vorhandenen Baustil des Ortsteiles Holzheim fortsetzen.

Eine sozialgerechte Nutzung des Grund und Bodens ist mit der Planung zu gewährleisten und eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. besitzt für ihr Stadtgebiet einen wirksamen Flächennutzungsplan. Er bedarf der Änderung für den Planungsbereich. Die dazu erforderliche Beschlußfassung steht in Kürze im Stadtrat an.

II. GEBIETSAUSWEISUNG:

=====

Der Geltungsbereich ist wie folgt abgegrenzt:

Ludwig-Donau-Main-(LDM)Kanal im Westen, Äußerer Ring, im Norden, St 2240 Altdorfer Str. -
im Osten. Die Straße "Am Sand" bildet die südliche Begrenzung.

III. LAGE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES:

=====

Das Gebiet schließt an den nordostwärtigen Ortsrand von Holzheim an und liegt ca. 1,5 km nördlich vom Stadtkern der Großen Kreisstadt Neumarkt i.d.OPf. Das Gelände weist nur geringe Höhenunterschiede auf. Es fällt insgesamt zum bestehenden Hauptsammler in die Niederung der Schwarzbach nach Osten hin ab. Der Untergrund besteht aus oberflächennahen, lehmigen Sanden. Darunter sind Gesteine der Juraformation zu erwarten. Das Grundwasser steht etwa bei 70 cm an; eine Absenkung des Wasserspiegels auf Baugrubentiefe im Zusammenhang mit dem Erstellen der Kanalisation wird zuverlässig erwartet.

IV. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG:

=====

In Anbetracht der Umwelteinflüsse ist die bauliche Nutzung unterschiedlicher Art sinnvoll. Mit Rücksicht auf den von der St 2240 ausgehenden und dem Äußeren Ring später zu erwartenden Verkehrslärm wird in der Nahbereichszone Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt; der übrige Teil als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.

Der im Süden in die Planung mit einbezogene Ortsteil mit Dorfcharakter kommt durch Festsetzung nach § 4a (bes. Wohngebiet) BauNVO seiner Struktur am nächsten.

V. PlanungsZIEL UND HINWEISE:

=====

Nach einer Untersuchung des Gebietes auf Eignung als Bauland und aufgrund des positiven Ergebnisses hat der Stadtrat auf Vorschlag des Stadtbauamtes am 22.5.1980 den Aufstellungsbeschluß zur Erstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Heiligenwiesen" gefaßt.

Der Bebauungsplan soll innerhalb seines Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Weiterentwicklung des Ortsteiles Holzheim, sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der neu zu bildenden Baugrundstücke sicherstellen. Darüber hinaus ist es die Absicht der Planung, dem in den Planungsbereich mit einbezogenen Ortsteil Aufmerksamkeit hinsichtlich seiner besonderen Struktur zukommen zu lassen.

Der Bebauungsplan soll schließlich die Grundlage für die Erschließungsbeitragsatzung der Stadt bilden und die öffentlichen Verkehrs- und sonstigen Bedarfsflächen vorbereiten.

Der Steinbachgrund bleibt als gliedernde Grünfläche der Naherholung der Anwohner vorbehalten, ebenso die mit einer Pappalallee bewachsene und einen Wanderweg führende östliche Uferzone entlang dem LDM-Kanal.

VI. BODENORDNENDE MASSNAHMEN:

=====

Für das Plangebiet sind bodenordnende Maßnahmen im Bereich des bestehenden Dorfgebiets auf privater Basis in der Form von Tausch-, Kauf- und Grenzregelungsverfahren etc. vorgesehen. Im Neubaugebiet behält sich die Stadt vor, von der Möglichkeit einer Baulandumlegung i.S. der §§ 45 ff BBauG Gebrauch zu machen.

VII. STRASSENERSCHLIESSUNG:

Im Osten begrenzt die St 2240 mit überörtlichem Verkehrscharakter das Planungsgebiet. Grundstücksflächen werden aus diesem Straßenzug nicht benötigt. Die Staatsstraße wurde im Zuge einer Begradiung u.a. im Orts- und Kreuzungsbereich nach den neuesten Erkenntnissen des Straßenbaus ausgebaut. Zusätzliche Maßnahmen sind hier insoweit erforderlich, als vorsorglich ein kombinierter Rad- und Fußweg entlang der Ausfallstraße angelegt wird.

Die im übrigen Planungsgebiet gewählten Straßenquerschnitte orientieren sich an der RAST-E als Richtlinie. Die Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz und die überörtlichen bestehenden und geplanten Hauptverkehrsadern ist berücksichtigt.

Dieses Netz wird durch Rad- und Fußwege sinnvoll und zukunftsorientiert ergänzt. Schließlich werden Parkeinrichtungen für den ruhenden Verkehr im öffentlichen Bereich durch Parkspuren und -stände, als auch durch Stellplätze und Garagen auf privaten Grundstücken vorbereitet.

VIII. BAHNANLAGEN:

IX. LUFTVERKEHR:

X. WASSERWIRTSCHAFT:

a) Wasserversorgung:

Das Gebiet ist, soweit es sich um MD handelt, bereits erschlossen; die Versorgungsanlagen auf das Neubaugebiet auszudehnen, bereitet keine Schwierigkeiten. Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird durch die Stadtwerke als Versorgungsunternehmen sichergestellt.

b) Abwasserbeseitigung:

Die Abwässer werden durch Anschluß des Baugebietes an die zentrale Kanalisation über einen bestehenden Hauptsammler abgeleitet und der städtischen Kläranlage zugeführt.

Vorkehrungen dafür sind im Rahmen des General-Entwässerungsplanes getroffen.

c) Müllbeseitigung:

Die Große Kreisstadt gehört mit dem Landkreis Neumarkt dem Zweckverband Müllkraftwerk Schwandorf an. Die Entsorgung erfolgt durch Abfuhrunternehmen über eine Müllumladestation mit Gleisanschluß und Transport zum Kraftwerk durch die DB.

XI. ENERGIEVERSORGUNG:

=====

a) Stromversorgung:

Die Stromversorgung wird im Ortsteil Holzheim von den Stadtwerken wahrgenommen. Durch Erweiterung ihres Versorgungsnetzes in Form von Erdkabel ist die Stromversorgung als gesichert zu betrachten. Eine über das Planungsgebiet verlaufende 20-kV-Mittelspannungsleitung wird wegen Sanierungsbedürftigkeit abgebaut. Dies erfolgt aufgrund privater Vereinbarung zwischen Bauträger und den Stadtwerken. Erforderliche Trafostationen sind im Plan berücksichtigt. Die Kosten für allenfalls notwendig werdende Abänderung der Leiterseile sind gemäß den Kreuzungsvorschriften der VDE 0210 § 14 vom Erschließungsträger bzw. von den jeweiligen Bauherrn zu übernehmen.

b) Erdgasversorgung:

Die Stadtwerke als Versorgungsunternehmen stellen eine mögliche Erdgasversorgung bei entsprechender Beteiligung der Bauwerber in Aussicht. Erdgasversorgerlieferant ist die EMAG, Nürnberg. Nicht nur wegen der umweltfreundlicheren Nachwirkung wäre dem Erdgas gegenüber Öl als Energieträger der Vorzug zu geben, sondern vielmehr noch im Blick auf Unabhängigkeit.

XII. Naturschutz:

=====

Das Gelände ist nicht als Landschaftsschutzgebiet i.S. des Bayer. Naturschutzgesetzes ausgewiesen. Die Bepflanzung zwischen den einzelnen Wohngruppen ist mit bodenständigen Sträuchern und Wildgehölzen geplant.

Zulässige Straucharten: Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Hollunder (*Sambucus nigra*) und Öhrchenweide (*Salix aurita*).

Die Bepflanzungen sind nach Genehmigung bzw. Durchführung der Einzelvorhaben und in den öffentlichen Anlagen zum nächstmöglichen Zeitpunkt vorzunehmen.

XIII. LANDWIRTSCHAFT:

=====

Der südliche Teil des Geländes ist wegen seiner Baulandeigenschaft für eine Ortserweiterung im Flächennutzungsplan der Stadt entsprechend ausgewiesen worden. Das Entwicklungskonzept der Großen Kreisstadt sieht aber aufgrund vorausgegangener Untersuchungen, die bauliche Ausdehnung in westlicher und nordwestlicher Richtung vor. Das hat dazu geführt, daß die im Gang befindliche Flurbereinigung im Umland der Stadt das gesamte Gelände zwischen dem westlichen Stadtrand und den Ortsteilen Holzheim und Pölling der Bereinigung nicht unterzieht. Die Landwirte verzichten generell auf diese und die weitere landwirtschaftliche Produktionsfläche.

XIV. FESTSETZUNGEN:

siehe Bebauungsplan

XV. WEITERE BEURTEILUNGSKRITERIEN:

Das eingegrenzte Gebiet umfaßt eine Fläche von ca. 157.500 m². Es schließt den im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt als Baulandfläche zum Zwecke der Ortserweiterung ausgewiesenen Geländeabschnitt ein und darüber hinaus einen beträchtlichen Teil der Bausubstanz von Holzheim.

Die Planung greift im Norden in ein Gebiet über, das z.Zt. noch nicht Bauland darstellt. Das Gelände besitzt jedoch Bauerwartungsland-Eigenschaften.

Wegen der regen Nachfrage nach Bauland wird der Stadtrat durch Beschluß die Änderung des FNP für diesen Abschnitt vornehmen und damit die Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes schaffen. Statt dessen wird die Bauleitplanung an anderer Stelle im Stadtgebiet eingeschränkt. Diese Entwicklung ist gerechtfertigt, weil die Stadterweiterung in nordwestliche Richtung zielt und andererseits Bereitschaft zur Landabgabe besteht.

XVI. ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAUFLÄCHE:

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches	157.500 m ²
Bestehendes Mischgebiet Dorf (MD)	45.850 m ²
Bruttobaufläche Neubaugebiet	111.650 m ²
abzüglich Straßen und öffentliche Grünflächen mit PKW-Parkflächen	29.100 m ²
<hr/>	<hr/>
Nettobaufläche Neubaugebiet	82.550 m ²
=====	=====

XVII. ERMITTLUNG DER WOHNGEBÄUDE UND DER EINWOHNERZAHL:

Für das Mischgebiet Dorf (MD):

Bestand:

21 Gebäude mit Erdgeschoß und Dachgeschoß als Einfamilienhaus	21 Gebäude =	21 WE
20 Gebäude mit Erdgeschoß und 1 Vollgeschoß		
50 % als Einfamilienhaus	10 Gebäude =	10 WE
50 % als Zweifamilienhaus	10 Gebäude =	20 WE
	<hr/>	<hr/>
es bestehen	41 Gebäude =	51 WE

Planung:

34 Gebäude mit Erdgeschoß und Dachgeschoß als Einfamilienhaus	34 Gebäude =	34 WE
124 Gebäude mit Erdgeschoß und 1 Vollgeschoß		
50 % als Einfamilienhaus	38 Gebäude =	38 WE
50 % als Zweifamilienhaus	44 Gebäude =	88 WE
	<hr/>	<hr/>
geplant sind	116 Gebäude =	160 WE

160 WE x 3,2 = 512 Einwohner

Wohndichte im Neubaugebiet:

$\frac{512 \text{ Einwohner}}{74950 \text{ ha Nettobaufläche (Neubaugebiet)}} = \text{ca. } 68,3 \text{ Einwohner/ha.}$

Im Geltungsbereich (WA) sind 160 WE geplant und es können somit noch etwa 512 Personen angesiedelt werden; das ergibt eine Wohndichte von insgesamt 68 Einwohner/ha.

-7- Erschließungsanlage

XVIII. ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER ERSCHLIESSUNGSKOSTEN UND DER FINANZIERUNG:

1. Erschließungsanlage	Größe ca.	Herstellungskosten ca. DM	Herstellungskosten Gesamt ca. DM	Fläche ca. qm
2,5 m Gehweg	480 lfdm	125,--DM/lfdm	60.000,-- DM	1.200 qm
3,0 m Rad- und Gehweg	1220 lfdm	150,--DM/lfdm	183.000,-- DM	3.660 qm
3,5 m Zufahrtsweg	325 lfdm	175,--DM/lfdm	56.875,-- DM	375 qm
Wendeplatten und Parkplätze	1100 qm	100,--DM/qm	110.000,-- DM	1.100 qm
6,0 m Wohnstraße				
6,0 m Fahrbahn mit Rinne	120 lfdm	500,--DM/lfdm	60.000,-- DM	720 qm
7,5 m Wohnstraße				
6,0 m Fahrbahn				
1,5 m Gehsteig mit Rinne	270 lfdm	700,--DM/lfdm	189.000,-- DM	2.025 qm
9,0 m Wohnstraße				
6,0 m Fahrbahn				
1,5 m beidseitiger Geh- steig mit Rinne	1025 lfdm	800,--DM/lfdm	820.000,-- DM	9.220 qm
			Gesamt:	
			1.578.875,-- DM	19.300 qm

Bruttofläche in %

Nettobaufläche - ohne Ortsrandbaubestand	ca. 82550 qm	= 73,94 %
Grünfläche	ca. 9800 qm	= 8,78 %
Straßenfläche	ca. 19300 qm	= 17,28 %

Bruttofläche Neubaugebiet: 111650 qm = 100,00 %

Grunderwerb:

Straßen und Gehwege	ca. 19300 qm x 25,-- DM	= 482.500,-- DM
Öffentliche Grünflächen	ca. 9800 qm x 25,-- DM	= 245.000,-- DM
		insgesamt:
		727.500,-- DM

2. Erschließungskosten

Herstellungskosten der Straßen, sowie der Gehwege einschl. Entwässerung und Beleuchtung	= 1.578.875,-- DM
Grunderwerb (für Straßen und öffentliche Flächen)	= 727.500,-- DM
<hr/>	
Erschließungskosten insgesamt	= 2.306.375,-- DM
abzüglich 10 % Gemeindeanteil	= 230.638,-- DM
<hr/>	
Beitragsfähige Erschließungskosten	= 2.075.737,-- DM

Beitragsfähige Erschließungskosten DM 2.075.737,--
Nettobaufläche qm 82.550 = 25,14 DM

Die überschlägigen Erschließungskosten betragen für 1 qm Nettobaufläche somit etwa 25,14 DM.

3. Voraussichtliche Kosten der Wasserversorgung für die geplante Bebauung:

Die Anschlusskosten betragen ca. 2.200 DM pro Haus. Bei 116 geplanten Wohngebäuden ergibt sich somit ein Betrag von 255.200,-- DM (ohne Kosten des Hausanschlusses). Die Berechnung der Anschlusskosten nach den jeweils geltenden Bestimmungen der "Allgemeinen Wasserversorgungsbedingungen" erfolgt durch die Stadtwerke Neumarkt i.d.OPf.

4. Voraussichtliche Kosten der Abwasserbeseitigung für die geplante Bebauung:

Es werden pro Baugrundstück durchschnittlich ca. 2.500,-- DM Anliegerleistungen errechnet. Bei 116 geplanten Bauparzellen ergibt sich somit ein Betrag von 290.000,-- DM.

5. Finanzierung:

Die Kostendeckung für die Neubaumaßnahmen und die Nachfolgelasten ist durch Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushalt der Stadt Neumarkt i.d.OPf. gesichert.

Aufgestellt: **DIPL. ING. ARCHITEKT**
ALBERT KREMSREITER
Stadtbaumeister a.D.
Weinbergstr. 80 - 111 09101/1414
Der Platz 18430 Neumarkt i.d. OPf.

Neumarkt i.d.OPf., den 10.08.82

Stadt Neumarkt i.d.OPf.

Allen
Oberbürgermeister