



## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 7 " Am Sportplatz " der Gemeinde Ribbesbüttel - Ortsteil Vollbüttel

### I. Allgemeine Begründung

In dem Bezirksraumordnungsprogramm des Regierungsbezirkes Lüneburg hat die Gemeinde Ribbesbüttel für ihre Ortsteile Ribbesbüttel, Vollbüttel und Ausbüttel keine besonderen Entwicklungsaufgaben bekommen.

Der Bebauungsplan "Am Sportplatz" ist daher in der geplanten Baugebietsausweisung nur auf die Eigenentwicklung des Ortsteiles Vollbüttel abzustellen.

Der Bebauungsplan "Am Sportplatz" sieht die Errichtung von 18 Wohnungseinheiten im "Allgemeinen Wohngebiet"-WA- § 4 der Bau-nutzungsverordnung (BNVO) und "Dorfgebiet" (MD) - § 5 der BNVO) vor.

Um der starken Nachfrage nach Bauland im Ortsteil Vollbüttel nachzukommen, wird der Bebauungsplan "Am Sportplatz" gem. BBauG § 8 Abs. 2, Satz 2 aufgestellt.

Die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes obliegt gem. § 72 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) der Samtgemeinde Isenbüttel, die sich mit Inkrafttreten des Neugliederungsgesetzes zum 1. März 1974 unter Einbeziehung der Gemeinde Ribbesbüttel neu gebildet hat.

### II. Besondere Merkmale

Die über das Baugebiet "Am Sportplatz" überquerende 20 -KV-Mittelspannungsfreileitung wird vom Versorgungsträger verkabelt, sobald das erste von der Leitung überspannte Baugrundstück bebaut wird.

### III. Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 59.256 qm  
davon sind Gemeinbedarfsfläche (Schule) 3.000 qm  
Sportfläche (Halle) 768 qm

b) Das Bruttobaugebiet beträgt demnach

5,55 ha

c) Erschließungsflächen

1. Straßen, Wege und Plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Eckabrdg. dergl. qm	Fläche qm
<u>vorhanden:</u>				
K 51	10,50	212,00	--	2.226
Am Sportplatz	8,90	205,00	24,00	1.848
Am Schmiedekamp u. "Dieckamp"	9,35	255,00	45,00	2.429

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Eckabrdg. dergi. qm	Fläche qm
				Übertrag: 7.503
<u>geplante:</u>				
Straße A	11,00	83,00	12,00	925
Straße B	8,50	70,00	-	595
Straße H	8,50	27,00	-	230
Sichstr. D	8,50	18,00	-	153
Fußweg I	3,00	52,00	-	160
Fußweg K	3,00	48,00	-	145
Straße C	8,50	105,00	-	893
Wendeplatz	18,00	21,00	-	378
				9.982
2. Parkflächen				255
3. Kinderspielplatz				900
				13.137

1,31 ha

d) Das Nettobauland beträgt mithin  
davon sind bereits bebaut

4,24 ha

2,35 ha

für die Bebauung noch zur Verfügung

1,89 ha

e) Besiedlungsdichte

vorhanden sind 11 Einfam.Häuser mit 11 WE

geplant sind 18 " " " 18 WE  
29 WE

29 WE x 3 Pers. = 87 Personen = 21 Pers. je ha Nettobauland

f) Bei der geplanten Wohnungsdichte ergeben sich im Bereich der  
1-geschossigen Bebauung 6.720 qm Geschoßfläche  
2-geschossigen Bebauung 13.400 qm Geschoßfläche  
20.120 qm Geschoßfläche

Die nutzbare Geschoßflächenzahl wird deshalb wie folgt berechnet:

qm Geschoßfläche im 1-geschossigen Bereich 0,4 GFZ

qm Nettobauland im 2-geschossigen Bereich 0,6 GFZ

### II III. Verkehrliche Erschließung

Das Baugebiet liegt östlich der Kreisstraße 51. Die südliche Begrenzung bildet die Straße "Schmiedeweg-Dieckamp".

Die Haupteerschließung erfolgt durch die vorhandene Straße "Am Sportplatz" mit westlicher Einmündung in die K 51.

Die Planstraßen A - B und C erschließen das innere Baugebiet und geben den Verkehr über die Straße "Am Sportplatz" an die K 51 weiter.

Die Planstraßen D und H sind als Anschluß für die spätere Erschließung des süd-östlich angrenzenden Geländes - im städtebaulichen Entwurfsplan dargestellt - vorgesehen. Durch weitere Anbindung von Wohnstraßen an die Straße "Schmiedeweg-Dieckamp" würde zur Entlastung der Straße "Am Sportplatz" ein Teil des Fahrverkehrs über diese weitere Haupteerschließungsstraße laufen.

Die Parkflächen an der Straße A sind für den Pkw- und Omnibusverkehr der im Planbereich liegenden Sporthalle und außerhalb des Planbereichs angrenzenden Sportplatzes vorgesehen. Weitere öffentliche Parkflächen werden an der Planstraße C eingerichtet.

Die Erschließung der durch die Planung verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen erfolgt im Osten durch den "Rohland Weg", im Süden durch die Straße "Diekkamp", im Westen durch die Wohnstraßen A und H sowie über den südlich des Sportplatzes gelegenen Parkplatzes. Durch grundbuchamtliche Sicherung wird außerdem eine Zuwegung durch Anlage eines Feldweges über die Flurstücke 111/3, 112/ und 463/113 mit Anbindung an die Straße "Diekkamp" geschaffen.

#### IV. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung des Ortsteiles Vollbüttel erfolgt zentral durch den Wasserbeschaffungsverband "Papenteich-Okertal". Der Anschluß der geplanten Baugrundstücke des Plangebietes "Am Sportplatz" an das vorhandene Netz ist technisch gewährleistet.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt bisher durch Haus-Kleinkläranlagen. Zur Schaffung einer zentralen Abwasserbeseitigung des gesamten Ortsteiles Vollbüttel mit Anschluß des Baugebietes "Am Sportplatz" liegt ein Generalplan z. Zt. noch im Genehmigungsverfahren. Dieser Plan sieht die zentrale Abwasserbeseitigung des Ortsteiles Vollbüttel im Mischwassersystem mit nachgeschalteten Klärteichanlagen nördlich der L 320 vor. Mit den Baumaßnahmen zur Durchführung der Abwasserbeseitigung soll noch in diesem Jahr begonnen werden.

#### V. Kosten der Durchführung der Erschließung

Im Plangebiet sind die noch auszubauenden Straßen, Wege, Plätze und Parkflächen (ohne Parkflächen der Sportanlagen) sowie Kinderspielplatz mit einer Gesamtfläche von 3.163 qm vorgesehen.

Bei Annahme eines Durchschnittsatzes von DM 57,00/qm für Erwerb und Freilegung der Flächen, für die Fahrbahn, Bürgersteige und Beleuchtung ergeben sich Gesamtkosten von DM 180.290,00. Nach den Bestimmungen 10 % von dem Erschließungsaufwand.

#### VI. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Gemeinde beabsichtigt, vor dem Ausbau der im Bebauungsplan festgelegten Straßen (Wege usw.), die für den Gemeinbedarf benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen. Wenn aufgrund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Gemeinde gemäß §§ 45 ff. 80 ff BBauG Grenzregelungen vorzunehmen, Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

Ribbesbüttel, den 12. 3. 1975

.....  
Bürgermeister

Bartels



.....  
Ratsherr

Wörn