

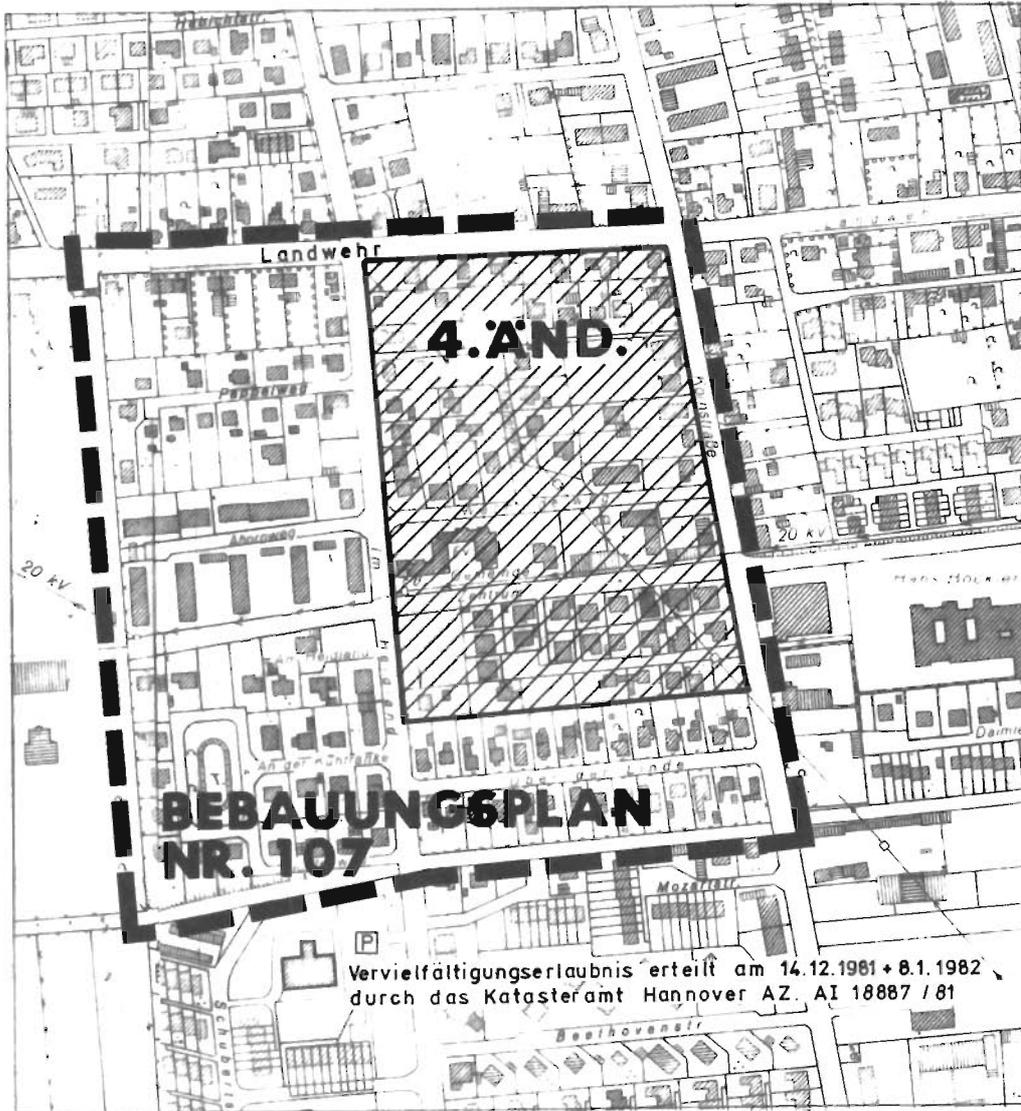


# Urschrift

Bebauungsplan Nr. 107 - 4. Änderung "Im Heidland"  
Stadt Neustadt a. Rbge. - Kernstadt

Begründung gemäß § 10 Bundesbaugesetz (Satzungsbeschuß)

## 1. Lage des Bebauungsplangebietes



Der Bebauungsplan Nr. 107 ist im südwestlichen Bereich der Kernstadt gelegen, südlich der Straße "Landwehr" zwischen "Kornstraße" und ehemaligem "Hüttengelände"; dieser Plan ist rechtskräftig seit dem 29.9.1965.

Teilbereiche wurden je nach städtebaulicher Anforderlichkeit geändert; letzte rechtskräftige Änderung wurde 1982 abgeschlossen.

## 2. Anlaß der Änderung

Über einen Teil des Bebauungsplangebietes verlief eine 60-KV-Freileitung, was Baubeschränkungen und Bauverbote für die darunter liegenden Grundstücke zur Folge hatte.

Nach Abbau der Leitung entfiel die Notwendigkeit, die Trasse freizuhalten:

Zusätzliche Bauplätze - erschlossen und zentrumsnah - können dort geschaffen werden.

Dieses ist der eigentliche Grund zur Änderung; er sollte dabei aber auch gleichzeitig Anlaß sein dafür, weitere notwendige Änderungen vorzunehmen, auch entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan; z. B.: Umwandlung der Mischgebietsflächen südlich des Wacholderweges.

## 3. Die Änderungen im einzelnen

- Der Kinderspielplatz "Schlehenweg" wird über einen Fußweg mit dem "Ginsterweg" verbunden; eine weitergehende Anbindung z.B. direkt an die "Landwehr" wird nicht vorgenommen. Die Darstellung im Flächennutzungsplan, nämlich Anbindung an die "Landwehr", ist insofern dort nur als funktionelle Anbindung, nicht jedoch als parzellenscharfe Forderung anzusehen. Eine ungefährlichere, weil auch längere Anbindung über den schmalen "Schlehenweg" und Straße "Im Heidland" ist vorhanden. Diese Verbindung ist u.a. auch durch Ampelanlage an der "Landwehr" gesichert.
- Generelle Vergrößerung der überbaubaren Flächen, geeignet für Anbau und geringfügige Erweiterungen, wobei die aus den rechtskräftigen Vorgängerplänen übernommenen Grund- und Geschoßflächenzahlen zumeist nicht erreicht werden können. Diese Festsetzung ist gewählt worden, um eine im Einzelfall mögliche Entschädigung auszuschließen, wenn man die Werte entsprechend den tatsächlich vorhandenen festsetzt.
- Zusätzliche überbaubare Flächen auf den Grundstücken "Im Heidland 1, 3 und 5"; "Ginsterweg"; Flurstück 117/8 mit privater Stichweg-Erschließung; "Kornstraße 14"; "Wacholderweg 6" sowie Teil der Straßenfläche "Schlehenweg" an der Ecke "Wacholderweg" (hier soll die nicht benötigte Straßenfläche - Verkehrsgrün - in ein Baugrundstück umgewandelt werden).
- Änderung der Mischgebietsfestsetzung auf den Grundstücken "Wacholderweg 3" (Flurstücke 122/5 und 122/6) und "Kornstraße 20" (Flurstücke 121/2 und 122/2) in WA-Gebiet. Der rechtskräftige Vorgänger der Bebauungsplan-Änderung setzte für die Grundstücke MI-Gebiet fest, weil sich dort zwei gewerbliche Betriebe befinden. Dabei handelt es sich um eine Marmor- und Fliesen verarbeitende Firma, die sicher nicht

als nicht störender Gewerbebetrieb einzustufen ist ("Wacholder Weg 3") sowie um einen Betrieb, der sich als "Grünes Kaufhaus" (Landhandel) bezeichnet, der aber tatsächlich entweder als ein der Versorgung des Gebietes dienender Laden oder als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb eingestuft werden kann.

Die Änderung wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes war der Grund für die Darstellung von Wohnbauflächen darin zu finden, daß die beiden Betriebe umgeben sind von Wohngebieten oder von Gebieten, die dieser Gebietskategorie gleichzusetzen sind und, daß daher, um Konflikte zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnen auszuschließen, diese Flächen entsprechend geändert werden müssen. Die Situation ist bereits heute so, daß aufgrund der Nähe zu den Wohngebieten die Betriebe nur so betrieben werden können, daß diese nicht mehr stören, als analog nach § 4 Baunutzungsverordnung (allgemeines Wohngebiet) zulässig wäre.

- Die im noch rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Baulinien werden ausnahmslos durch Baugrenzen ersetzt. Die Baulinien waren ein Mittel bei der gestalterischen Realisierung des Bebauungsplanes; zwischenzeitlich ist der Bereich jedoch überwiegend bebaut, so daß ein Ersatz durch Baugrenzen gerechtfertigt ist, ohne dadurch das ursprüngliche Konzept allzu sehr zu verändern.
- Erschließung

Das Gebiet ist weitgehend ausgebaut, im übrigen ist folgendes vorgesehen:

Das Flurstück 119/13 (Ecke "Schlehenweg/Wacholderweg") wird durch die Planänderung von der öffentlichen Straßenfläche abgeschnitten. Dieses Grundstück hatte bisher seinen Zuweg an der Ostseite der umgeplanten Fläche. Es wird nun ein gesonderter Weg zu diesem Grundstück im Bebauungsplan ausgewiesen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für den betreffenden Grundstückseigentümer. Eine Zuwegung für dieses Grundstück scheidet z. Z. zum "Schlehenweg" aus, da das Flurstück 119/14 einem anderen Eigentümer gehört.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ist im Gegensatz

zum ursprünglichen Plan an der Südseite des Flurstückes 117/18 ("Kornstraße 8 und 10") von der "Kornstraße" her eine geplante Wegeparzelle weggefallen. Die weitere Bebauung auf dem Flurstück 117/18 soll über den "Ginster Weg" erschlossen werden. Das Flurstück 117/17 wird aber dadurch von öffentlichen Wegeflächen abgeschnitten, die zwar bisher geplant waren, aber noch nicht ausgeführt werden konnten. Es werden daher für die rückwärtige Bebauung von der "Kornstraße 12" her Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vorgesehen. Die Grundstücke zwischen Sanddornweg und Grünverbindung sind durch Baulast im Baugenehmigungsverfahren erschließungsmäßig gesichert.

#### 4. Kosten

Die Erschließungsanlagen sind mit Ausnahme der folgenden ausgebaut und abgeschlossen:

- a) Ausgebaut werden muß noch der Verbindungsweg zwischen dem Spielplatz und dem "Ginster Weg"; als Kosten sind hierfür anzusetzen:

30 qm je 80,-- DM Ausbau	4.200,-- DM
30 qm je 150,-- DM Grunderwerb	4.500,-- DM
	<u>8.700,-- DM</u>
	=====

- b) Bei dem "Ginster Weg" handelt es sich bisher um einen Privatweg, der nicht gewidmet ist. Schmutzwasserkanal, Regenwasserkanal und Straßenbefestigung sind von den nördlichen Anliegern des "Ginster Weges" getragen worden. Diese Grundstückseigentümer sind auch Eigentümer der Wegeparzelle. Aus tiefbautechnischer Sicht ist die Übernahme als öffentliche Straße nicht zwingend notwendig; aus planerischer Sicht jedoch soll die Straße öffentlich werden, um die Anbindung des Kinderspielplatzes an die "Kornstraße" ohne Umweg über "Schlehenweg" gewährleisten zu können, und auch um die Erschließung der Bauflächen auf dem Flurstück 117/8 zu sichern.

Nach dem heutigen Preisniveau würden bei einer Übernahme bei ca. 100 m Regenwasserkanal (25.000,-- DM) und ca. 100 m Schmutzwasserkanal (35.000,-- DM) ca. 60.000,-- DM an die Grundstückseigentümer zu bezahlen sein. Der Straßenausbau beläuft sich bei ca. 520 qm je 135,-- DM auf ca. 70.000,-- DM. Der Grunderwerb kostet bei 150,-- DM/qm ca. 78.000,-- DM. Da die Anlagen jedoch bereits 1964/65 durch die Anlieger finanziert

wurden, muß von den damaligen Baukosten abzüglich technischer Wertminderung ausgegangen werden.

- c) Die Grünverbindung als Teil der innerstädtischen Rad- und Fußwegeverbindungen auf der aufgelassenen Gleistrasse des ehemaligen Hüttenwerkes und der Torfverwertung dient auch als fußläufige Erschließung des Baugebietes und soll durch Platzerweiterungen und zusätzliche Anpflanzungen auch Spiel- und Erholungsfunktionen für das gesamte Plan- gebiet übernehmen.

Die Ausbaukosten betragen bei ca. 660 qm wassergebundener Wegebefestigung je 45,-- DM und Pflanzkosten von ca. 15.000,-- DM, insgesamt ca. 45.000,-- DM  
=====

Von der Stadt zu tragende Kosten:

- a) Grünverbindung "Ginster Weg"

100 % von 8.700,-- DM 8.700,-- DM

- b) Kosten für die Übernahme des ausgebauten "Ginster Weges"

10 % von 50 % des RW-Kanals als  
Straßenentwässerung 1.250,-- DM  
0 % des Schmutzwasserkanals -,- DM  
10 % des Grunderwerbs 7.800,-- DM  
10 % Straßenausbau 7.000,-- DM 16.050,-- DM

Summe aus a) und b) 24.750,-- DM.

- c) Die Kosten für die Grünverbindung sind zu 100 % von der Stadt zu tragen insgesamt

45.000,-- DM  
69.750,-- DM  
=====

#### 5. Geltungsbereich der 4. Änderung

Die Nordgrenze ist die südliche Grenze des Straßenflurstückes 231/9 "Landwehr".

Die Ostgrenze ist die Westgrenze der Straßenflurstücke 232/1, 104/24 und 23/1 "Kornstraße".

Die Südgrenze ist gebildet durch die Nordgrenzen der Flurstücke 129/17 - 129/30 (Hausgrundstücke an der Straße "Über der Linde").

Die Westgrenze ist die Ostgrenze der Straßenflurstücke 237/1, 104/22 und 234/7.

### 6. Verfahrensstand

Ausgearbeitet:

Stadtplanungsamt

Neustadt a. Rbge., den 14. März 1984

Im Auftrage



(Knieriem)

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gemäß § 2 a (6) BBauG durchgeführt vom 19.10. - 18.11.1983.

Die Begründung hat am Satzungsbeschuß zum Bebauungsplan Nr. 107 - 4. Änderung "Im Heidland" gemäß § 10 BBauG teilgenommen (Beschuß vom 7. Juni 84).



Bürgermeister



Stadtdirektor

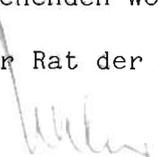


Neustadt a. Rbge., den 2.9.6. 1984

Ergänzung der Begründung gemäß Auflage 606172-11/23 - 107 IV des Landkreises Hannover vom 13.12.84:

"Daher ist die Beibehaltung der Mischgebietsausweisung nicht erforderlich, bei Betriebsaufnahme dagegen würden allenfalls neue mischgebietskonforme Nutzungen Einlaß finden können, die aufgrund der Nachbarschaft zu bestehenden Wohngebieten Beschränkungen erleiden müßten."

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. ist mit Beschluß vom 7.3.1985 beigetreten.



Bürgermeister



Stadtdirektor

Neustadt a. Rbge. den