



R Ü N D U N G

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115
"Hannoversche Straße" der Stadt Neustadt a. Rhge.

1. Allgemeines (Grundlage)

Die Stadt Neustadt a. Rhge. ist im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes 1975 als Mittelzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Wohnen und gewerbliche Wirtschaft ausgewiesen.

Dieser Ausweisung entsprechend ist der im Verfahren befindliche Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rhge. bearbeitet.

2. Nachweis der Erforderlichkeit

2.a) Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Infolge der Funktion als Mittelzentrum verstärkt zunehmenden Bebauung der Stadt Neustadt a. Rhge. wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 "Hannoversche Straße" vor der Aufstellung des Flächennutzungsplanes notwendig. Gerade in diesem Bereich der Stadt ist es zwingend erforderlich, den evtl. schwerwiegenden Nachteilen einer ungeordneten städtebaulichen Entwicklung abzuwehren bzw. entsprechende Vorsorgemaßnahmen durch Planung zu treffen und die nach § 34 BBauG mögliche weitere Bebauung in geordnete Bahnen zu lenken.

Insbesondere die Ausweisung des eingeschränkten Gewerbegebietes an der B 6 als notwendige Pufferzone zu den südlichen Wohngebieten und der Erhalt des landschaftlich besonders reizvollen Gebietes der Leineau entlang der Apfelallee waren Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes vor dem Inkrafttreten des Flächennutzungsplanes.

Durch die kommunale Neugliederung und der damit verbundenen erheblichen Gebietserweiterung der Stadt Neustadt sowie der dadurch bedingten Beteiligung von 13 Ortsräten bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes konnte dieser noch nicht abgeschlossen werden.

Der Flächennutzungsplan-Entwurf liegt vor; die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist abgeschlossen; die Auslegung wird z.Zt. durchgeführt.

In diesem Flächennutzungsplan-Entwurf ist der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 115 zwischen der Mecklenhorster Straße, der Bundesstraße 6 und der Leine als Gewerbegebiet, Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Um die nach § 34 BBauG mögliche weitere Bebauung jedoch zu ordnen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

2.b) Zum Inhalt des Bebauungsplanes - allgemein -

Dieser Bebauungsplan wird notwendigerweise durch Randbedingungen Beschränkungen unterworfen; diese Beschränkungen sind bedingt durch das Vorhandensein bereits bestehender baulicher Anlagen und deren Nutzung (Wohnen, Gewerbe) und durch die Immissionen der B 6, die den Planbereich im Osten tangiert.

Die B 6 verursacht einen überschläglich geschätzten Schallpegel von 78 dB (Grundlage für die Errechnung dieses Wertes ist die im Rahmen des Verkehrsgutachtens von Prof. Schubert durchgeführte Verkehrszählung).

Die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" benennt folgende Planungsrichtpegel, als maximal zulässige Dauerschallpegel:

MI-Gebiet	Tag 60 dB	Nacht 45 dB
WA-Gebiet	Tag 55 dB	Nacht 40 dB

Eine Schallpegelminderung, also die Abnahme des Schallpegels mit zunehmender Entfernung von der Lärmquelle, beträgt bei lockerer, offener Bebauung 5 dB je 100 m.

Das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Bereich höherer als der zulässigen Schallpegelwerte.

Die erforderliche Minderung des von der B 6 verursachten Schallpegels von 78 dB auf den zulässigen Wert von 55 dB (bzw. 40 dB, s.o.), also eine Verringerung des Wertes um 23 (38) dB, ist allein aufgrund der vorhandenen und geplanten Bebauung nicht erreichbar.

Daher wird für die Ausweisung sämtlicher überbaubarer Flächen eine Festsetzung besonderer baulicher Vorkehrungen gegen die Verkehrslärmimmissionen notwendig.

3. Begrenzung des Plangebietes

Der Bebauungsplan wird im Norden durch die Nordgrenze der Hanoverschen Straße, Flur 11, Flurstück 197/6 und die Nordgrenze der Mecklenhorster Straße, Flur 11, Flurstück 197/3 begrenzt; im Osten durch die Westgrenze der B 6, Flur 12, Flurstück 41/13; im Südwesten durch das Ostufer der Leine und im Südosten durch die Nordgrenze der Grabenparzelle Flur 12, Flurstück 159/101 und deren gerader Verlängerung zur B 6.

4. Städtebauliche Zielsetzung

a) Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplanbereich ist aufgeteilt in ein eingeschränktes Gewerbegebiet und ein Mischgebiet im östlichen Planbereich entlang der B 6, während sonst allgemeine Wohngebiete unterschiedlicher Ausnutzung ausgewiesen sind.

Die Ausweisung des eingeschränkten Gewerbegebietes erfolgte aufgrund der bereits vorhandenen Gewerbebetriebe (KFZ-Be-

trieb, Straßenmeisterei), die Ausweisung des Mischgebietes wegen der vorhandenen Mischnutzung von Wohnen und Kleingewerbe und wegen seiner Lage zur B 6.

Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz wurde eine Bauverbotszone 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der B 6 vorgesehen, da die B 6 - laut "Ausbauplan für Bundesfernstraßen 1971 - 1985" - zur Bundesautobahn ausgebaut werden soll.

Entsprechend der vorhandenen Bebauung wurde die Ausnutzung auf 2 Geschosse und offene Bauweise festgesetzt. Um eine Ansiedlung weiterer nicht störender Gewerbebetriebe im direkt an die B 6 anschließenden Bereich möglich zu machen (dieser Bereich ist aufgrund der Verkehrsimmissionen für Wohnnutzung wenig geeignet) wurden hier größere zusammenhängende überbaubare Flächen ausgewiesen.

Die Ausweisung der allgemeinen Wohngebiete rechts und links der "Hannoverschen Straße" folgt in Art und Maß der baulichen Nutzung dem Charakter der bereits vorhandenen Bebauung, ebenso im Bereich der "Hannoverschen Straße/Ecke Apfelallee".

Die Gebäude Hannoversche Straße 2 und Apfelallee 2 wurden auf Empfehlung des Herrn Regierungspräsidenten in Hannover wegen ihrer denkmalpflegerisch interessanten Situation an der Auffahrt zur barocken Löwenbrücke als Baudenkmal gekennzeichnet.

Rechts und links der "Apfelallee" wurde eine geringe Grundstückerausnutzung bei offener Bauweise entsprechend dem Charakter des Gebietes festgesetzt, da die Qualität dieser Wohnlage im wesentlichen durch die Nähe der landschaftlich reizvollen Leineau bestimmt wird.

Um diesen landschaftlichen Reiz, den besonderen Ausdruck und das in Neustadt a. Rbge. einzigartige Bild entlang der Apfelallee zu erhalten, wurde die Festsetzung 5. im Text getroffen.

Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgte über die dargestellten öffentlichen Verkehrsflächen und im Bereich zwischen "Hannoverscher Straße" und "Apfelallee" zum Teil auch über private Verkehrsflächen.

Für die Grundstücke längs des Fußweges zwischen Hannoverscher Straße und Kinderspielplatz wird ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt, um eine eindeutige Zuordnung der Grundstücke zur Hannoverschen Straße bzw. zur Apfelallee zu erhalten.

Nach der derzeitigen Situation ist die Erschließung der überbaubaren Flächen a, b, c gewährleistet; für die überbaubare Fläche d ist die Festsetzung eines öffentlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zur Hannoverschen Straße erforderlich.

Als Verbindung zwischen Mecklenhorsterstraße und Brüder-Grimm-Weg wird ein öffentlicher Fußweg ausgewiesen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind bereits vorhanden und teilweise ausgebaut; da diese großzügig bemessen sind, wird auf einen gesonderten Nachweis der Abstellplätze im öffentlichen Verkehrsraum verzichtet.

Private Einstellplätze und Garagen können auf den Grundstücken errichtet werden.

c) Spielflächen und Grünzüge

Wie oben erwähnt, ist der Planbereich weitgehend bebaut. Die Grünflächen und Spielplätze werden daher, soweit vorhanden, ausgewiesen.

Platz für Neuausweisungen von Spiel- und Grünflächen besteht lediglich an der B 6, da ist jedoch aufgrund der Immissionen eine Anlage derartiger Flächen nicht zu vertreten. Es ist daher vorgesehen, den Kinderspielplatz an der "Apfelallee" durch einen Fußweg von der "Hannoverschen Straße" her zu erschließen.

5. Flächennachweis

Eingeschränktes Gewerbegebiet.	16.200,00 qm
Mischgebiet	16.265,25 qm
Allgemeines Wohngebiet	80.758,50 qm
Grünflächen	13.565,75 qm
öffentliche	10.225,75 qm
incl. Spielplatz (1505,00 qm)	
private	1.391,00 qm
Verkehrsflächen mit Verkehrsgrün	29.944,25 qm
	<hr/>
	154.784,75 qm
	=====

Nachweis der Spielflächen nach dem Nds. Kinderspielplatzgesetz

Die Gesamtfläche des Misch- und allgemeinen Wohngebietes beträgt

97.023,75 qm
=====

Bei einer durchschnittlichen zulässigen Geschoßflächenzahl von 0,5 ergibt sich eine Geschoßfläche von 48.511,87 qm. Nach dem Nds. Spielplatzgesetz sind 2 % der zulässigen Geschoßflächenzahl als Spielplatz auszuweisen = 970,24 qm; ausgewiesen sind aber 1.505 qm.

6. Sicherung der Erschließung

a) Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind durch Straßenbegrenzungslinien dargestellt.
Außerdem wurden private Verkehrsflächen für eine Erschließung der Grundstücke zwischen "Apfelallee" und "Hannoversche Straße" dargestellt.
Zugunsten der Allgemeinheit werden zwischen Mecklenhorster Straße und Hannoversche Straße Grundstücke mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet (s.a. textl. Festsetzung Nr. 6 a).

b) Ver- und Entsorgung

Die Energieversorgung des gesamten Planbereiches erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Elt-Netz. Die ordnungsgemäße Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird durch Anschluß an die öffentliche Trinkwasserleitung sichergestellt. Die anfallenden Abwässer werden in die Kanalisation der Stadt Neustadt a. Rbge. eingeleitet.

7. Übersicht über die der Stadt Neustadt a. Rbge. durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 entstehenden Kosten:

Bezeichnung	Gesamtkosten	davon von der Stadt zu tragen
	DM	DM
1. Kosten für die Planunterlage	1.500,--	1.500,--
2. Kosten für den Straßenbau incl. Beleuchtung	410.000,--	41.000,--
3. Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation	550.000,--	---
4. Sonstiges Kinderspielplätze	90.000,--	9.000,--
5. Erwerb, andere Grünflächen innerhalb des Überschwemmungsgebietes 2860 qm x 5,-- DM	14.300,--	14.300,--
	<u>1.065.800,--</u> =====	<u>65.800,--</u> =====

Der Anteil der Stadt an der Schmutz- und Regenwasserkanalisation entfällt, da laut Satzung die Investitionen voll durch die Beiträge und Kanalbenutzungsgebühren gedeckt werden.

Neustadt a. Rbge., den 27.4.79

DER STADTDIREKTOR
- Stadtplanungsamt -

Im Auftrage



(Knieriem)

überarbeitet

Neustadt, den 5.7.79



(Knieriem)

Vorstehende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 "Hannoversche Straße" der Stadt Neustadt a. Rbge. - Kernstadt - hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 5. Juli 1979 gemäß § 20(6) BBauG gebilligt; die Auslegung wurde durchgeführt vom 24. 9. 1979 bis 25. 10. 1979.

Ferner wurde diese Begründung vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 06. Dezember 1979 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BBauG beschlossen.

Neustadt a. Rbge., **24. Aug. 1981**

STADT NEUSTADT A. RBGE.



(Temps)
Bürgermeister



(Rohde)
Stadtdirektor

Bebauungsplan Nr. 115 der Stadt Neustadt a. Rbge.
"Hannoversche Straße" - Kernstadt -

Ergänzung der Begründung vom 06.12.1979 (§ 9 Abs. 8 BBauG)

gemäß Auflage des Landkreises Hannover (60-61-72-11/23-115)
vom 08.12.1981

Zu Punkt 4: Städtebaul. Zielsetzungen:

Der Bebauungsplan setzt im östlichen Planbereich entlang der B 6 ein Mischgebiet und ein Gewerbegebiet fest. Letzteres ist als gegliedertes Gewerbegebiet anzusehen im Sinne § 1 Abs. 4 BauNVO, wobei die sonst allgemein zulässigen Nutzungen auf die hier vorhandenen eingeschränkt sind.

Diese einschränkende Gliederung ist insofern möglich, als ungegliederte, uneingeschränkte Gewerbegebietenutzungen an anderer Stelle vorhanden sind, so daß hier lediglich gemäß § 8 BauNVO Anlagen nach Abs. 2 und 3, hiervon jedoch nur wegen der Nähe zur Bundesstraße 6 entsprechend § 1 Abs. 9 Kfz.-Betriebe und Straßenmeisterei mit den dazugehörigen Wohnungen wie im Bebauungsplan festgesetzt, zulässig sind.

Diese Gliederung wurde auch deshalb vorgenommen, um mögliche Immissionen auf die benachbarten Wohngebiete, auch im Rahmen des Bestandsschutzes der vorhandenen Betriebe, möglichst gering zu halten.

Stadt Neustadt a. Rbge., 08.01.1982
Stadtplanungsamt

Aufgestellt:

i. A.

Knieriem

(Knieriem)

Diese Ergänzung wurde im Rahmen des Beitrittsbeschlusses zu der Auflagenerfüllung vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in der Sitzung am 11. 3. 82 beschlossen.

Neustadt a. Rbge., 28. 6. 1982

[Signature]
Bürgermeister



[Signature]
Stadtdirektor