

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 128 A "Gewerbegebiet Ost"  
der Stadt Neustadt a.Rbge. - Stadtteil Neustadt a.Rbge. -

### I. Begrenzung des Plangebietes:

Der Bereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen: von der östlichen Grenze der B 6 von der Mecklenhorster Straße bis 15 m vor der Grundstücksgrenze des Flurstücks 136/5 der Gemarkung Neustadt a.Rbge.,
- im Norden: durch eine Linie, die südlich der Wegeparzelle 327/200 liegt und im Abstand von 68 m parallel zur südlichen Grenze dieser Wegeparzelle verläuft,
- im Osten: ausgehend von der Mecklenhorster Straße in einer Linie, die 100 m östlich parallel zur Wegeparzelle 317/198 verläuft, bis zum Schnittpunkt mit der nördlichen Begrenzung,
- im Süden: von der südlichen Grenze der Mecklenhorster Straße (östlich der B 6 bis 100 m hinter der Wegeparzelle 317/198).

### II. Allgemeine Grundlagen:

Der Rat der Stadt Neustadt a.Rbge. hatte am 6. November 1975 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 128 A "Gewerbegebiet Ost" beschlossen.

Im Rahmen der Bearbeitung dieses Planentwurfes wurde auf Anregung des Straßenbauamtes Hannover, das für den Ausbau der B 6 eine Reservefläche forderte, eine Neufassung des Geltungsreiches erforderlich. Dieser Neufassung kam der Rat der Stadt Neustadt a.Rbge. mit dem Aufstellungs- und Auslegungsbeschluß vom 4.3.1976 nach.

Nach dem Verbandsplan des Großraumes Hannover ist die Stadt Neustadt a.Rbge. als Mittelzentrum ausgewiesen. Auf Grund der Lage der Stadt in der Kernrandzone des Großraumes Hannover und einer günstigen Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz (Bundesbahn Hannover - Bremen, Bundesstraßen (B 6 und B 442) und Landesstraßen) eignet sich der Bereich Neustadt a.Rbge. für die Ansiedlung gewerblicher Betriebe. Der Verbandsplan des Großraumes Hannover weist daher im östlichen Bereich des Kernstadtgebietes der Stadt Neustadt a.Rbge. eine größere Flächen für die Ansiedlung gewerblicher Betriebe aus.

Entsprechende Festsetzungen sind auch im Flächennutzungsplanentwurf der Stadt Neustadt a.Rbge. vorgenommen.

Als 1. Teilabschnitt des Gesamtgebietes soll der hier vorliegende Bebauungsplan Nr. 128 A "Gewerbegebiet Ost" bis zur Rechtsverbindlichkeit verfolgt werden.

### III. Städtebauliche Erfordernis:

In der historischen Entwicklung der Stadt Neustadt a.Rbge., Stadtteil Neustadt, hat eine wesentliche Produktionsansiedlung westlich des Altstadtbereiches stattgefunden, bedingt durch das unmittelbare Angrenzen des Flußtales der Leine im Osten der Altstadt und den vorhandenen Ausdehnungsraum im Westen der Altstadt bis hin zum Toten Moor. Auf Grund der Ausdehnung der Wohnbebauung

insbesondere nach 1945 nach Westen bis an das Tote Moor heran, ist die Stadt seit Ende der sechziger Jahre bemüht, GI-Gebiete im Westen der Stadt abzustufen.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat einen außergewöhnlich hohen Anteil an Berufspendlern. Da diese wiederum vorzugsweise insbesondere in den verkehrsgünstiger gelegenen hannoverschen Betrieben der VW, Continental und Varta beschäftigt sind, leidet Neustadt in konjunkturschwachen Zeiten unter einer unverhältnismäßig hohen Arbeitslosigkeit. Darüberhinaus stellen die weiten Entfernungen (über 50 km) und ungünstigen Verkehrsverbindungen für die Bevölkerung aus den besonders strukturschwachen nördlichen Stadtteilen über das an sich schon problematische Berufspendeln hinaus eine soziale Ungunst für die Betroffenen dar.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. bemüht sich daher seit Anfang der siebziger Jahre, im immissionsunproblematischen Ostteil der Kernstadt, durch die in Hochlage geführte B 6 von der Wohnbebauung östlich der Leine abgegrenzt, Ansiedlungsmöglichkeiten für Gewerbe und Industrie zu schaffen. Getätigter Grunderwerb und die derzeitige Erweiterung der Kali-Chemie-Pharma sind erste Erfolge.

Der Großraum Hannover weist den Planbereich im Verbandsplan als "Raum für gewerbliche Wirtschaft" aus.

#### IV. Nutzung und Erschließung

##### a) Art und Maß der Nutzung

Der überwiegende Bereich des Bebauungsplangebietes ist als Gewerbegebiet ausgewiesen. Im Norden und nordöstlichen Teilbereich des Bebauungsplanes sind Industriegebiete für die Ansiedlung entsprechender Betriebe ausgewiesen.

Die Industriebetriebe sind jedoch wesentlich eingeschränkt, da die Stadt ihre guten Qualitäten als Wohnstandort sowie ihre Bemühungen um den Fremdenverkehr nicht beeinträchtigt sehen möchte. In einvernehmlicher Abstimmung mit dem Gewerbeaufsichtamt Hannover und dem Dezernat 307 des Regierungspräsidenten Hannover wurde die eingeschränkte GI-Ausweisung vorgenommen und damit den Bedenken des Staatl. Gewerbeaufsichtsamtes sowie der Industrie- und Handelskammer gefolgt.

Den Bemühungen der Stadt hinsichtlich Wohnqualität und Fremdenverkehr, dient die gleichzeitige Aufstellung einer örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung, die die maximale Höhe baulicher Anlagen beschränkt und Vorschriften über die Bepflanzung (siehe Begründung zur örtlichen Bauvorschrift) über die Gestaltung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 128 A) trifft.

Die Ausnutzung im Gewerbegebiet ist mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschoßflächenzahl von 1,6 festgesetzt. Dabei ist in diesem Bereich die Errichtung von baulichen Anlagen mit zwei Vollgeschossen möglich. Im Industriegebiet ist als Ausnutzung eine Baumassenzahl von 9,0 und eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

##### b) Erschließungskonzept

Das Erschließungskonzept wurde für den gesamten Bereich der im Flächennutzungsplan östlich der B 6 ausgewiesenen Flächen für die gewerbliche Wirtschaft ausgearbeitet. Es wurde so festgesetzt, daß der gesamte Bereich in einzelnen Teilabschnitten durch Aufstellung einzelner Bebauungspläne durchgeführt werden kann. Das im Bebauungsplan Nr. 128 A ausgewiesene Verkehrskonzept ist daher ein Teilbereich des gesamten Verkehrskonzeptes.



Es basiert auf der durch empirische Untersuchungen erhärteten Überlegung, daß sich das Gewerbegebiet aus im Mittel 5.000 qm großen Grundstücken zusammensetzt, die verkehrsoptimal aber verkehrsflächenminimiert erschlossen werden sollen. Der hohe Flächenanteil für Bepflanzungen soll auch das Gewerbegebiet in das gut durchgrünte Stadtbild einpassen.

c) Spielflächen und Grünzüge

Die Ausweisung von Kinderspielflächen in diesem Bereich ist nicht erforderlich, da eine Wohnbebauung nicht vorgesehen ist. Soweit fußläufige Verbindungen im Bebauungsplan festgesetzt sind, werden diese innerhalb von Grünzügen geführt.

V. Sicherung der Erschließung

a) Verkehrsfläche

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Verkehrsflächen sollen nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ausgebaut werden.

b) Versorgung und Entsorgung

Das Bebauungsplangebiet wird an die Trinkwasserversorgungsanlage der Stadtwerke Neustadt a.Rbge. angeschlossen. Die Strom- und Gasversorgung wird durch die Stadtwerke Neustadt a.Rbge. sichergestellt. Die anfallenden Abwässer werden über die städtische Kanalisation in die vorhandene Kläranlage der Stadt Neustadt a.Rbge. eingeleitet.

c) Kosten

Der Stadt Neustadt a.Rbge. entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 128 A "Gewerbegebiet Ost" folgende Kosten:

	Kosten insgesamt:	Von der Stadt zu tragende Kosten
1. Kosten für die Planausfertigung	500,--	500,--
2. Grunderwerb	+	+
3. Kosten für den Ausbau von Verkehrswegen 3500 qm je 80,--DM	280.000,--	28.000,--
4. Schmutzwasserkanalisation	300.000,--	++
5. Regenwasserkanalisation 500 m x 160,--DM/lfdm	80.000,--	8.000,--
6. Wasserversorgung	15.000,--	----
7. Straßenbeleuchtung	18.000,--	1.800,--
	<u>693.500,--</u>	<u>38.300,--</u>
	=====	

+ Die Grunderwerbskosten entfallen, da innerhalb des Umlegungsverfahrens eine kostenlose Zuteilung öffentlicher Flächen an die Stadt ergeht.

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

Diese Kostenaufstellung beinhaltet den endfälligen Ausbauzustand in geringer als im Plan ausgewiesener Breite. Der vollständige Ausbau erfolgt Zug um Zug mit Realisierung von Bauabsichten und den damit bedingten höheren Anforderungen an die Verkehrsflächen.

Die folgende Kostenaufstellung berücksichtigt den vollständigen Ausbau laut Bebauungsplan einschließlich aller ausgewiesenen Verkehrswege.

	Kosten insgesamt:	Von der Stadt zu tragende Kosten
1. Kosten für die Planausfertigung	500,--	500,--
2. Grunderwerb	+	+
3. Kosten für den Ausbau von Verkehrswegen + + + 11200 qm je 80,-- DM	896.000,--	89.600,--
4. Schmutzwasserkanalisation 1000 m x 300,--DM/lfdm	300.000,--	+ +
5. Regenwasserkanalisation 500 m x 160,--DM/lfdm	80.000,--	8.000,--
6. Wasserversorgung	15.000,--	-----
7. Straßenbeleuchtung	18.000,--	1.800,--
	<u>1.309.500,--</u>	<u>99.900,--</u>
	=====	=====

+ + + Ohne die bereits ausgebaute Mecklenhorster Straße (K 14)

## VI. Städtebauliche Werte

### a) Flächennachweis

Der gesamte Planbereich umfaßt	10.8112 ha
davon	
Gewerbegebiet	6.4934 ha
Industriegebiet	2.5072 ha
Straßenflächen	1.8106 ha

VII. Bauordnende Maßnahmen

Zur Erschließung und Neugestaltung des und innerhalb des Bebauungsplanes hat der Rat der Stadt Neustadt a.Rbge. am 6.11.1975 eine Baulandumlegung gemäß § 46 Bundesbaugesetz angeordnet.

Die mit der Auslegung vom 14.10.1976 bis 15.11.1976 nach § 2 (6) BBauG eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden nach positiver Stellungnahme in den Bebauungsplan und in die vorstehende Begründung aufgenommen.

Ausgearbeitet: 23.11.1976

Neustadt a.Rbge., den 23.11.1976

STADT NEUSTADT A.RBGE.  
-Stadtplanungsamt-

*Knieriem*  
(Knieriem)

Vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 128 A "Gewerbegebiet Ost" wurde gem. § 9 (6) Satz 1 vom Rat der Stadt Neustadt a.Rbge. in seiner Sitzung am 16.12.1976 beschlossen.

NEUSTADT A. RBGE., DEN 21.2.1977

*Imms*  
-----  
(Bürgermeister)



*Hohch*  
-----  
(Stadtdirektor)

## B e g r ü n d u n g

zur Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung im Bereich des  
Bebauungsplanes Nr. 128 A "Gewerbegebiet Ost"

---

Die Stadt Neustadt a. Rbge. - Stadtteil Neustadt - ist insbesondere in ihren östlich der Leine gelegenen Baugebieten gekennzeichnet durch eine aufgelockerte maximal dreigeschossige Bebauung, die durch Bäume, Büsche und sonstige Grünanlagen entlang der Straßen, in Gärten und in der Flußbaue aufgelockert wird.

Ein wesentliches Entwicklungsziel der Stadt Neustadt a. Rbge. ist die Wahrung und weitere Verbesserung der außerordentlich günstigen Wohnstandortqualitäten sowie die Weiterentwicklung der bereits vorhandenen Ansätze im Fremdenverkehrsgewerbe. Dieses Entwicklungsziel bedingt auch eine ästhetische Eingliederung der vorhandenen wie geplanten Gewerbe- und Industriegebiete.

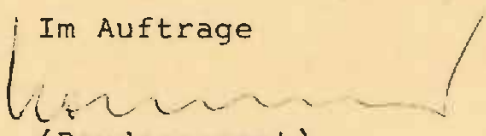
Eine Einfügung der baulichen Anlagen im Geltungsbereich der Satzung an das übrige Stadtgebiet soll erreicht werden mit einer Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen auf 10 m, mit der Ausnahme für untergeordnete Nebenanlagen.

Die Vorschrift über das Umpflanzen der Grundstücke paßt die Gestalt des Geltungsbereiches einerseits an das auch sonst durchgrünte Stadtbild Neustadt's an, andererseits mildert sie den Übergang von der freien Feld- und Wiesenflur ins Gewerbegebiet.

Kosten für die Stadt entstehen durch diese Satzung nicht.

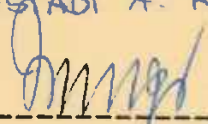
Neustadt a. Rbge., den ..1.12..... 1976

Im Auftrage


  
(Baudezernent)

Vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 128 A  
"Gewerbegebiet Ost" wurde gem. § 9 (6) Satz 1 vom Rat der  
Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 16.12.1976  
beschlossen.

NEUSTADT A. RBGE., DEN 21.2.1977

  
-----  
(Bürgermeister)



  
-----  
(Stadtdirektor)