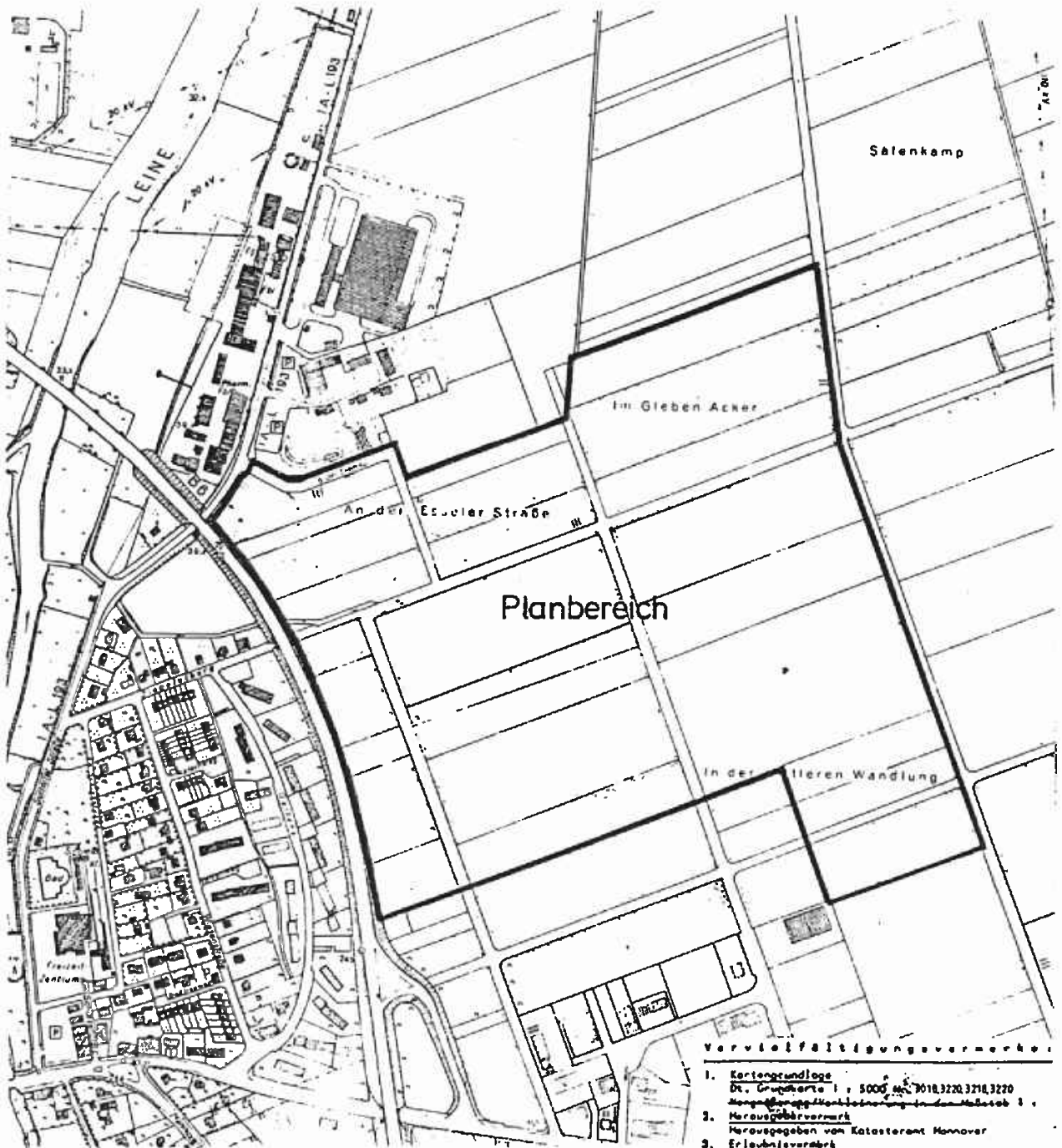


URSCHRIFT BEGRÜNDUNG

Stand der Planung: 29.2.88	gem. § 2 (5) BBauG	gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 BauGB

STADT NEUSTADT A. RBGE.

BEBAUUNGSPLAN NR. 128 C "GEWERBE GEBIET OST - 2. ERWEITERUNG"



- Vervielfältigungsvermerk:**
1. Kartengrundlage
Dt. Grundkarte 1 : 5000 Nr. 2018,3220,3218,3220
Mengenangabe: 400 Blätter in dem Maßstab 1 : 5000
 2. Herausgebervermerk
Herausgegeben vom Katasteramt Hannover
 3. Erläuterungsvermerk
Vervielfältigungserlaubnis erteilt am 20.2.85
durch das Katasteramt Hannover
AZ: PU 4/85

1. AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1.1 Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Stadt Neustadt am Rübenberge hat in seiner Sitzung am 4. April 1985 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 128 C " Gewerbegebiet Ost - 2. Erweiterung " in der Kernstadt beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Osten der Kernstadt östlich der Bundesstraße 6 und wird auf dem Deckblatt dieser Begründung in der Übersicht dargestellt.

2. PLANUNGSVORGABEN

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung(Flächennutzungsplan)

Der auf der folgenden Seite auszugsweise beigefügte wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt am Rübenberge stellt für den Planbereich überwiegend gewerbliche Baufläche dar. Lediglich im nördlichen Bereich wird ein Industriegebiet mit einer Baumassenzahl von 9,0 ausgewiesen.

Das Baugebiet wird von einer geplanten Hauptverkehrsstraße erschlossen und durchquert. Langfristig ist die Fortsetzung bis zum Ortsteil Suttorf geplant. Hierdurch soll die derzeitige Trasse der L 193 ersetzt werden.

Im Norden des Plangebietes wird im Flächennutzungsplan der Umgang des Bergbaues bzw. der Abbau von Mineralien dargestellt. Nach Auskunft des Bergamtes Hannover vom 31.10.1984 handelt es sich um das Steinkohlenbergwerk Friederieke, das im Jahr 1868 aufgegeben worden sei. Mit einer erneuten Aufnahme des Bergbaus sowie mit Auswirkungen des ehemaligen Abbaues auf die Oberfläche sei nach den bisherigen Erfahrungen nicht mehr zu rechnen.

Für den östlichen Planbereich sind die nötigen Voraussetzungen durch die Flächennutzungsplanung noch nicht gegeben, da die Ausweisung als gewerbliche Baufläche nicht weit genug nach Osten reicht. Um nicht halbe Grundstücke übrig zu lassen, wird in einer zu diesem Verfahren parallel laufenden Änderung des Flächennutzungsplanes die gewerbliche Baufläche bis zum nächsten Verkoppelungsweg ausgeweitet.

2.2 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Es handelt sich hier um ein ebenes Gebiet, das derzeit hauptsächlich als Acker- und Wiesenland genutzt wird. Im Westen des Planbereiches bestehen einige nicht genehmigte Kleingärten. Entlang den Feldwegen stehen teilweise Hecken aus Sträuchern und kleinen Bäumen, die soweit wie möglich erhalten bleiben und in die zukünftigen Straßenquerschnitte integriert werden sollen.

Der Boden im Gewerbegebiet Ost besteht hauptsächlich aus Pseudogley (lehmiger Sand über sandigem, zum Teil schluffigen Lehm).



Sälenkamp

3-

Essaler Straße

Im Gleben Acker

In der mittleren Waldung

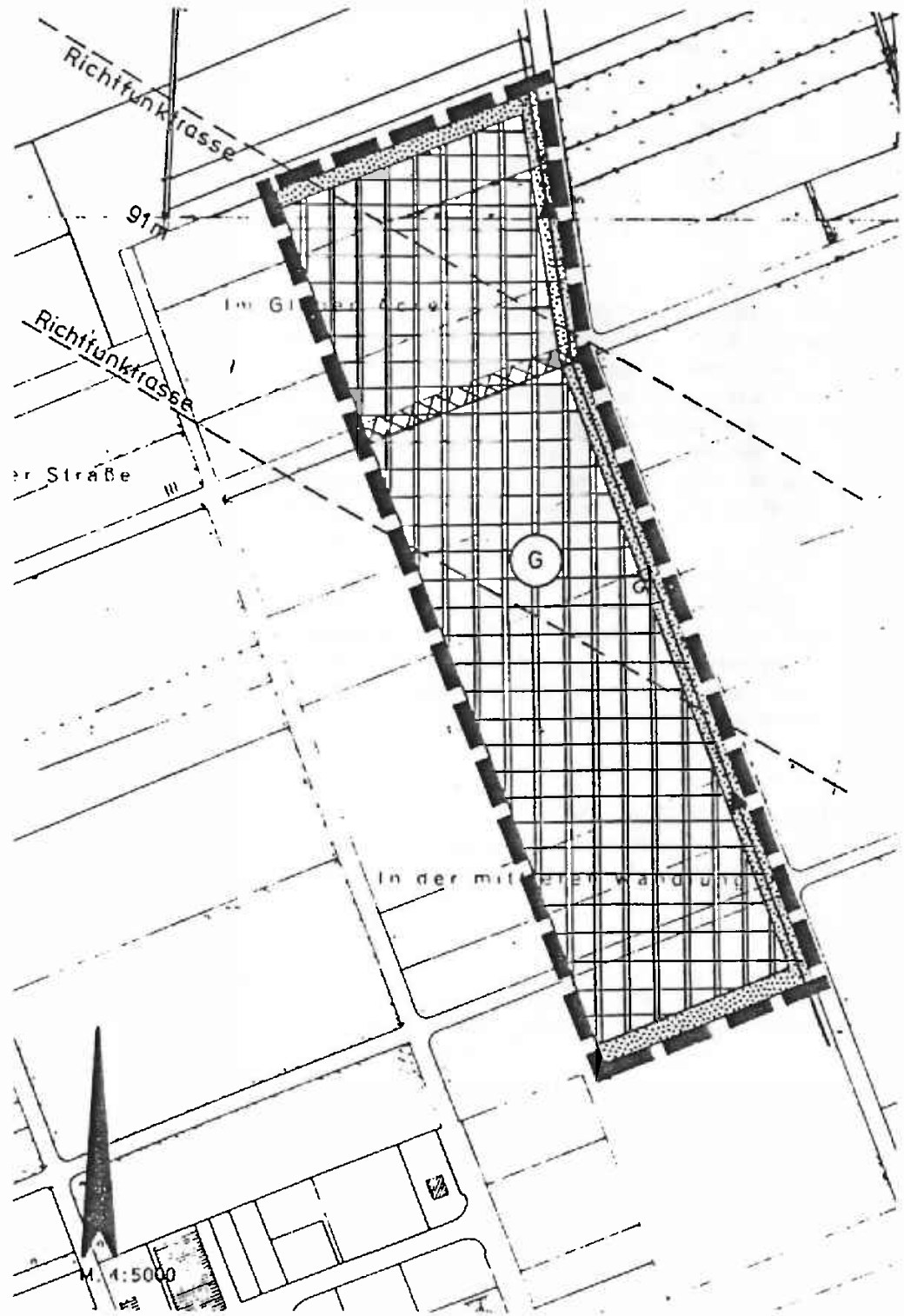
Bauschutzbereich
Flughafen-Hannover

Sportplatz

K 74

NACHOT

Auszug aus der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes



2.3 Bebauungsplan Nr. 128 B

Durch den südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 128 B sind die entsprechenden Straßen- und Wegeanschlüsse bereits vorgegeben. Auch die Festsetzungen werden an den 128 B angepaßt, um ein homogenes Gebiet entstehen zu lassen. Bisher war östlich des 128 B der Übergang in die freie Landschaft vorgesehen. Durch eine Gesamterweiterung der Gewerbefläche nach Osten ist dies nicht mehr der Fall, so daß im Plan Nr. 128 B der 10 m breite Anpflanzungsstreifen überflüssig wird und die Baugrenzen im Übergang zum künftig benachbarten Plan Nr. 128 C durchgezogen werden können.

2.4 Immissionsschutz

In einer Stellungnahme zu dem gesamten Gewerbegebiet Ost wurden vom Institut für Arbeitsmedizin, Immissions- und Strahlenschutz beim Niedersächsischen Landesverwaltungsamt am 14.6.1982 flächenbezogene Schalleistungspegel vorgeschlagen, deren Berücksichtigung den Immissionsschutz in den benachbarten Wohngebieten garantieren soll. Die Pegelwerte wurden danach vom Institut speziell auf den vorliegenden Plan zugeschnitten und in einer erneuten Stellungnahme vom 2.4.1985 mitgeteilt, die danach noch mündlich konkretisiert wurde.

2.5 Bodendenkmalpflege

Die Bezirksregierung erwartet im Bereich des Bebauungsplanes archäologische Funde und Befunde. Antragsteller werden im Baugenehmigungsverfahren auf solche Vorkommen und die Anzeigepflicht gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde hingewiesen.

2.6 Richtfunkstrecke

Die Richtfunkstrecke der Bundespost wird im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Die Festsetzung der maximalen Bauhöhe in ihrem Schutzbereich soll sicherstellen, daß sie in ihrem Funktionsbereich nicht gestört wird.

2.7 Bodenbelastungen

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, daß im Bereich des Bebauungsplangebietes Altlasten oder Bodenkontaminationen aufgrund von Ablagerungen vorhanden sind.

3. VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

3.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes (Planungsabsicht)

Nachdem der Bebauungsplan Nr. 128 A des Baugebietes Ost realisiert werden konnte und auch der zweite Plan Nr. 128 B schon vor der Rechtsverbindlichkeit großes Interesse gefunden hat, sieht sich die Stadt Neustadt am Rübenberge in der Pflicht, im Rahmen des Vorsorgeplanung weitere Gewerbé- und Industrieflächen zumindest planungsrechtlich bereitzustellen. Dadurch kann ansiedlungswilligen Betrieben ein schnellerer Baubeginn garantiert werden, als wenn das relativ langwierige Planaufstellungsverfahren erst dann eingeleitet werden würde, wenn Interessenten, die in der Regel sofort bebaubare Grundstücke suchen, vor der Tür stehen. Ein hieraus entstehender Zeitnachteil gegenüber konkurrierenden planungsrechtlich abgesicherten Standorten kann von der Stadt nicht hingenommen werden.

Nachdem vom Großraumverband festgestellt wurde, daß in seinem Bereich Industrieflächen fehlen, sieht sich die Stadt veranlaßt, solche Gebiet in besonderem Maße auszuweisen. Im vorliegenden Planbereich steht dieser Absicht die Verpflichtung zum Immissionschutz der benachbarten Wohngebiete entgegen.

Daraus folgt, daß im westlichen Planbereich nur die weniger emissionsträchtigen Gewerbegebiete ausgewiesen werden können. Um dennoch Industriegebiete auch für flächenintensive Betriebe anbieten zu können, wird der Planbereich, parallel im Flächennutzungs- und Bebauungsplan, nach Osten bis zum nächsten Verkoppelungsweg ausgeweitet. Durch die Inanspruchnahme der gesamten dort liegenden Grundstücke bleiben keine Restflächen übrig, wie es bei einer Teilung in gewerbliche und landwirtschaftliche Flächen der Fall wäre.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es werden im westlichen Planbereich Gewerbegebiete (GE) bei einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschoßflächenzahl von 1,2 festgesetzt, die maximal zweigeschossig bebaut werden dürfen. Die relativ geringe Ausnutzbarkeit der Grundstücke ist im Zusammenhang mit dem weiter unten erläuterten Planungsziel zu sehen, nach dem die Begrünung des Gebietes einen hohen Stellenwert hat und dementsprechend eine zu dichte Bebauung nicht erwünscht ist.

Im nördlichen Bereich wird aus weiter unten erläuterten Gründen des Immissionsschutzes für eine kleinere Fläche Gewerbegebiet statt, wie im Flächennutzungsplan dargestellt, Industriegebiet festgesetzt. Angesichts der Tatsache, daß der Flächennutzungsplan keine parzellenscharfe Aussage trifft, wird dies nicht für schädlich gehalten.

Die östlichen Flächen werden als Industriegebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,7 und einer Baumassenzahl von 4,5 ausgewiesen, die ebenfalls eine zu hohe Ausnutzung nicht zulassen. Zwar stellt der Flächennutzungsplan im nördlichen Bereich für

eine Teilfläche eine höhere Baumassenzahl dar, die für das gesamte Industriegebiet nördlich des Bebauungsplanbereiches gilt, aber für die relativ kleine in diesem Planbereich betroffene Fläche wird eine niedrigere Festsetzung, gerade im Übergang zum südlich angrenzenden Gewerbegebiet und auch im Zusammenhang mit dem Flächennutzungsplan, für akzeptabel gehalten.

3.3 Bauweise, Bauflächen

Es wird keine Bauweise ausgewiesen, da den Betrieben die Möglichkeit gegeben werden soll, bauliche Anlagen entsprechend ihrem Bedarf zu erstellen. Dies kann beispielsweise bedeuten, daß Baukörper von einer größeren Länge als der in der offenen Bauweise maximal zulässigen entstehen können.

Die Bauflächen sind großzügig gehalten, um den Betrieben alle Möglichkeiten offen zu lassen. Lediglich zu den Straßen werden teilweise größere Abstände eingehalten, um Raum für die in der zu erstellenden örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung vorgesehenen Maßnahmen freizuhalten.

Die Bauflächen haben in Verbindung mit den Erschließungsstraßen verschiedenste Größen, Tiefen und Breiten, um die verschiedensten Nachfragen nach Baugrundstücken befriedigen zu können.

Von den westlich benachbarten Bundesstraße 6 sowie der Landesstraße 193 wird zu den überbaubaren Flächen der gesetzlich vorgeschriebene Abstand vom jeweils äußeren Fahrbahnrand von 20 m eingehalten.

3.4 Verkehr

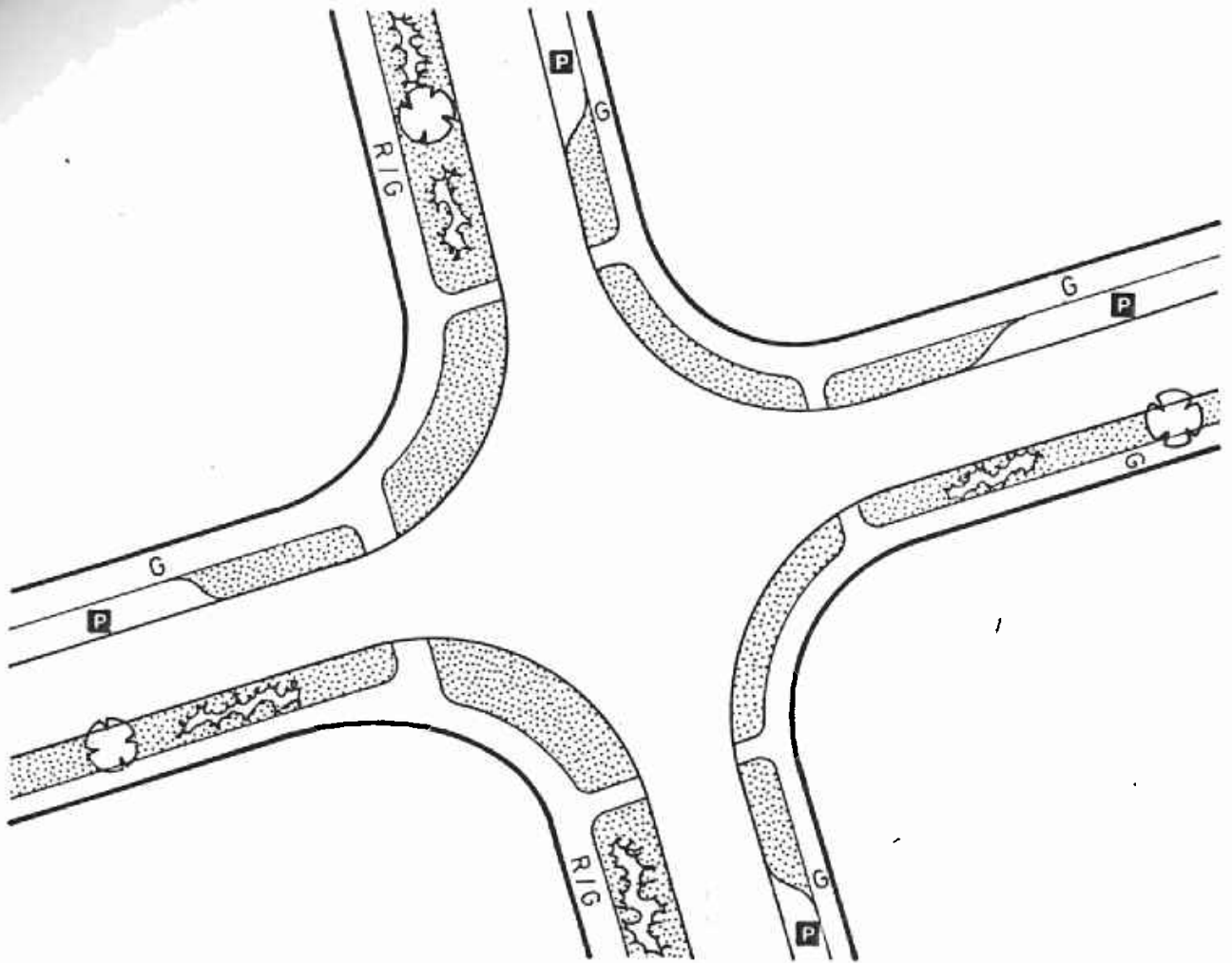
Das Baugebiet wird von Süden aus durch eine Verlängerung der Justus-von-Liebig-Straße erschlossen, die langfristig bis Suttorf durchgehen und in einer Weise ausgebaut werden soll, daß sie möglicherweise die Landesstraßenfunktion von der Suttorfer Straße übernehmen könnte. Vom Westen wird der Zugang über den Ziegeleiberg so angelegt, daß er nur noch für Radfahrer und Fußgänger benutzbar ist, da die Durchfahrts Höhe unter der B 6 hindurch für größere Fahrzeuge nicht ausreichend ist und kein gewerbebezogener Verkehr durch die westlich angrenzenden Wohngebiete geleitet werden soll.

Im westlichen Planbereich wird eine Anliegerstraße aus dem südlich angrenzenden Bebauungsplan 128 B weitergeführt. In Richtung Osten werden die beiden Verkoppelungswege für den landwirtschaftlichen Verkehr vorsorglich weiter offen gehalten.

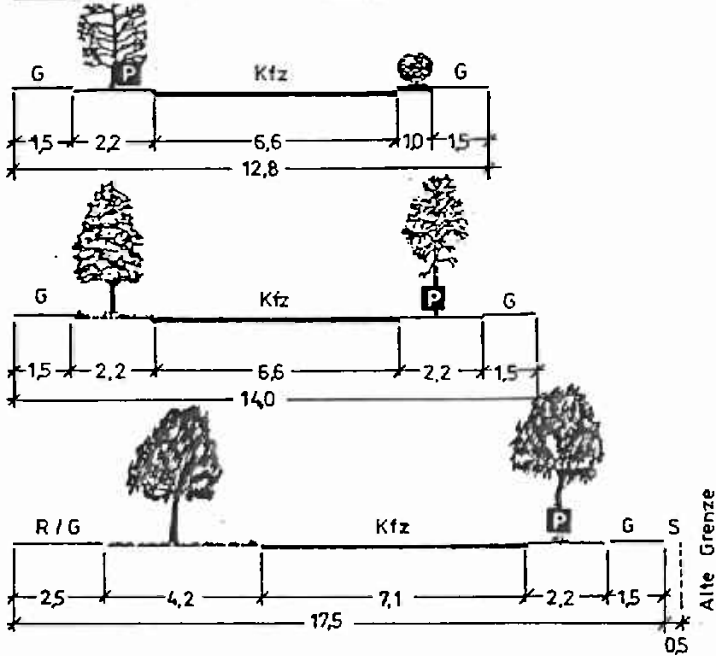
Die Verkehrsflächen für die Straßen werden verhältnismäßig breit gehalten, um Raum für eine Grüngestaltung der Verkehrswege einschließlich der Erhaltung der wegebegleitenden Hecken zu bekommen. Im folgenden wird dargestellt, wie die Straßenquerschnitte aussehen können. Die endgültige Aufteilung kann bei der Detailplanung (Projektfeststellung) erfolgen.

Die Straße "In der Eilenau" im Nordwesten des Baugebietes befindet sich in Privatbesitz und wird somit der in demselben Eigentum stehenden benachbarten Baufläche zugeschlagen.

Vorgeschlagene Straßenaufteilung



Vorgeschlagene Straßenprofile M.1:200



Abkürzungen :

- G = Gehweg
- R/G = Rad- u. Gehweg
- Kfz = Kraftfahrzeuge
- P** = Parkplatz
- = Grünstreifen
- S = Seitenstreifen

3.5 Grün

In zwei zentralen Bereichen werden größere Grünzonen ausgewiesen, die grünplanerisch angelegt werden sollen. Zu den Gewerbe- und Industriegebieten werden somit Kontrastflächen geschaffen, die als Ruhebereich für die in den Gebieten arbeitenden Menschen dienen können und zur optischen Auflockerung von in der Regel streng nach betrieblichen Erfordernissen entstehenden gewerblichen Anlagen beitragen sollen. Die südliche Grünfläche nimmt den aus dem benachbarten Bebauungsplan 128 B kommenden Fußweg auf, der die Verbindung zur Mecklenhorster Straße und der dortigen Bushaltestelle darstellt, während die nördliche Grünfläche zu der südlichen einerseits nicht zu nahe, aber andererseits auch nicht in den wertvollen großflächigen Industriegebieten im Osten des Planbereiches liegen soll.

Nach außen hin wird das Baugebiet durch Flächen zur Anpflanzung mit Bäumen und Sträuchern begrenzt. Durch die Festsetzung einer lückenlosen Bepflanzung und auch Erhaltung von standortheimischen Gehölzen soll das Ziel einer optischen Einbindung des Baugebietes im Übergang zur freien Landschaft bzw. einer optischen Abschirmung zu den oberen Stockwerken der westlich, jenseits der B 6, gelegenen benachbarten Wohnhäuser erkennbar werden. Hierzu werden folgende Arten empfohlen:

- Quercus robur (Stieleiche)
- Quercus petraea (Traubeneiche)
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Acer campestre (Feldahorn)
- Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Fagus silvatica (Rotbuche)
- Fraxinus excelsior (Esche)
- Corylus avellana (Hasel)
- Prunus padus (Traubenkirsche)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Prunus spinosa (Schlehen)
- Rosa arvensis (Feldrose)
- Sambucus nigra (Holunder)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Wie schon dargelegt, sollen die wegbegleitenden Hecken aus Sträuchern und kleinen Bäumen so weit wie möglich erhalten und in die entsprechend breiten Straßenquerschnitte integriert werden. Wo dies nicht möglich ist, sollen die Hecken umgepflanzt werden, damit ihr raumgliedernder Charakter an anderer Stelle genutzt werden kann. Für die Neuanpflanzung von straßen- und wegebegleitendem Grün werden folgende Arten empfohlen:

Quercus robur (Stieleiche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer campestre (Feldahorn)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
diverse Obstbaumarten

Darüber hinaus wird für das gesamte Gewerbegebiet eine Örtliche Bauvorschrift aufgestellt, die die Gestaltung der den Straßen zugewandten privaten Grundstücksflächen regelt.

3.6 Regenwasserrückhaltebecken

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes werden Flächen für Regenwasserrückhaltebecken festgesetzt. Diese Becken sind notwendig, um den schadlosen Abfluß des Oberflächenwassers sicherzustellen. Ohne sie wäre der Vorfluter zur Leine nicht in der Lage, das anfallende Wasser auf einmal aufzunehmen und abzuleiten. Die notwendige Größe des Beckens von 7.913 m³ wurde von einem Fachplanungsbüro rechnerisch ermittelt.

3.7 Textliche Festsetzungen

Durch die Beschränkung der Anzahl von Zufahrten auf Grundstücke soll erreicht werden, daß die anzulegenden bzw. zu erhaltenden Grünzonen nicht zu oft durchbrochen werden und keine über die gesamte Grundstücksbreite gehenden Anbindungen erfolgen. Die maximal zulässige Zufahrtsbreite von 10 m reicht für eine Ein- und Ausfahrt mit dazwischen liegenden Pfortnerhäuschen aus.

Die Festsetzung bezüglich der lückenlosen Anpflanzung und Erhaltung von standortheimischen Gehölzen soll den Willen der Stadt zu erkennen geben, nach dem die entsprechenden Flächen in der beschriebenen Weise bepflanzt und erhalten werden sollen.

Einzelhandelsbetriebe sollen im Baugebiet nur zugelassen werden, wenn sie im Zusammenhang mit einer gewerblichen Produktion stehen. Durch diese Festsetzung soll eine Zersplitterung von Einzelhandelsbereichen und damit eine Schwächung der Stadtmitte von Neustadt am Rübenberge als Einkaufszentrum vermieden werden. Es ist das städtebauliche Ziel der Stadt, diese Konzentration des Einzelhandels im Zentrum zu erhalten. Dieses Ziel würde durch das Entstehen von Einzelhandelsobjekten auf der grünen Wiese am Stadtrand unterlaufen werden. Andererseits will die Stadt die Möglichkeit behalten, einem Handwerks- oder Produktionsbetrieb unter Prüfung des Einzelfalles einen Ladenraum zum Verkauf seiner Produkte gestatten zu können.

3.8 Immissionsschutz

Um zu verhindern, daß zu hohe Lärmemissionen aus dem Gewerbe- und Industriegebiet die Nachbarschaft belasten, werden für das Baugebiet flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Diese Pegel geben den Lärm an, der bei freier und ungehinderter Schallausbreitung pro qm Grundstücksfläche höchstens entstehen darf. In der Regel kommt eine flächenmäßig homogene Schallerzeugung und eine ungehinderte Schallausbreitung kaum vor, so daß es sich bei den festgesetzten Pegeln jeweils um einen rein abstrakten Wert handelt, der ein Verhältnis zwischen der Grundstücksgröße eines Betriebes und der darauf zulässigen Höhe der Geräuschemissionen herstellt: je größer die Zahl der Quadratmeter eines Grundstückes ist, auf die ein Lärmpegel rechnerisch verteilt werden kann, desto höher kann dieser Lärmpegel sein. Das heißt, daß auf großen Grundstücken absolut gesehen ein höherer Lärmwert erreicht werden darf als auf kleinen Grundstücken.

Falls Anlagen oder Nutzungen, gegebenenfalls auch eigene Abschirmmaßnahmen, eine freie Schallausbreitung verhindern, kann durch den Einzelnachweis im Baugenehmigungsverfahren ebenfalls eine größere, weil abgeschirmte, Lärmerzeugung zugestanden werden. Aus alledem geht hervor, daß der flächenbezogene Schalleistungspegel lediglich einen abstrakten Wert darstellt, der nur als Basis für die Berechnung des individuell tatsächlich notwendigen Lärmschutzes dient.

Das Institut für Arbeitsmedizin, Immissions- und Strahlenschutz beim Niedersächsischen Landesverwaltungsamt (heute: Landesamt für Immissionsschutz) hat in einer Stellungnahme flächenbezogene Schalleistungspegel vorgeschlagen, die in die Planung übernommen werden. Dabei können die östlich der verlängerten Justus-von-Liebig-Straße gelegenen Industriegebiete im Rahmen der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" tagsüber als uneingeschränkt gelten. Die übrigen Industriegebiete sind zwar stärker eingeschränkt, aber zumindest für Betriebe geeignet, die ein Industriegebiet verlangen, aber nicht viel Lärm produzieren. Für Gewerbegebiete stellt sich die Frage nach Lärmschutz nur in geringem Maße, da hier nach der Baunutzungsverordnung sowieso nur Betriebe zulässig sind, die nicht erheblich belästigen.

Andere Emissionen, wie beispielsweise Luftverunreinigungen, können nicht eingeschränkt werden, weil die verschieden möglichen Arten der Verunreinigung zu zahlreich sind, als daß sie einzeln aufgeführt und ausgeschlossen werden könnten. Dafür wird im Einzelfall jeweils ein Genehmigungsverfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz durchgeführt, innerhalb dessen, auch unter Berücksichtigung von nachbarschaftlichen Belangen, festgestellt wird, ob ein Betrieb oder vielleicht einzelne Betriebsanlagen zulässig sind. Dies gilt nur für Industriegebiete; in Gewerbegebieten sind emissionsträchtige Betriebe generell nicht zugelassen.

Schallimmissionen, die von außen ins Baugebiet dringen, sollten die Planungsrichtpegel von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts nicht überschreiten (DIN 18005). Die Berechnung der äquivalenten

Dauerschallpegel, die auf der B 6 beziehungsweise der L 193 erzeugt werden, ergibt folgende Werte:

B 6: 68,5/60,0 dB(A) tags/nachts

L 193: 60,0/51,0 dB(A) tags/nachts.

Die Nachtwertüberschreitung an der Landesstraße um 1 dB(A) ist bereits in einer Entfernung von 30 m von der Straßenmitte abgebaut (DIN 18005, Teil 1, Bild 19) und kann damit vernachlässigt werden. Die Überschreitung an der B 6 ist zwar erst in einer Entfernung von ca. 130 m (nachts) von der Straße abgebaut, aber andererseits kann davon ausgegangen werden, daß Außenwandbauteile von Gebäuden in jedem Fall ein Schalldämmmaß von 10 dB(A) erreichen, so daß zumindest innerhalb dieser Gebäude die Planungsrichtpegel eingehalten werden. Für die Außenbereiche wird die Überschreitung für hinnehmbar gehalten. Bewohner von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal oder Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden sich nachts kaum draußen aufhalten, und Arbeitsvorgänge im Freien müssen nicht als entsprechend ruhebedürftig eingeschätzt, sondern können wie die Situation am Tage beurteilt werden. Die Tagwertüberschreitung an der B 6, 3,5 dB(A), wird ebenfalls nicht als gravierend angesehen, da die entsprechend belastete Zone nur knapp 50 m tief ist und eventuell ruhebedürftige Bereiche lärmabgewandt auf dem Grundstück angeordnet werden können.

Da das Baugebiet in der Einflugschneise des militärischen Flugplatzes Wunstorf liegt, teilt die Wehrbereichsverwaltung mit, daß keine Anlagen errichtet werden sollten, die Emissionen von Rauch oder Dampf erzeugen, die in einer Höhe von 85 m über Grund noch sichtbar sind. Abgaskamine oder ähnliche Bauwerke, die die Höhe von 85 m überschreiten, bedürften der Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung. Einzelheiten sind im Genehmigungsverfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz bzw. im Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

4. ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGS- PLANES ZU TREFFENDE MASSNAHMEN

4.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen können in Teilbereichen erforderlich werden.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Gas und Elektrizität wird von den Stadtwerken Neustadt durchgeführt. Der Anschluß des Baugebietes ist jeweils problemlos möglich. Die Löschwasserversorgung wird beim Ausbau der Erschließungsanlagen entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 mit hergestellt.

Nach Auskunft der Stadtwerke Neustadt a. Rbge. ist die Deckung des Wasserbedarfs, auch unter Berücksichtigung des Baugebietes, gesichert.

Das Schmutzwasser wird im Trennsystem zur städtischen Kläranlage abgeführt, die zu seiner Aufnahme in der Lage ist. Das Oberflächenwasser wird über die vorgesehenen Regenrückhaltebecken schadlos zum nächsten Vorfluter geleitet.

Die Abfallbeseitigung wird vom Landkreis Hannover durchgeführt.

4.3 Nachweis der öffentlichen Parkplätze

Wie in den weiter vorn dargestellten Straßenquerschnitten zu erkennen ist, können ausreichend öffentliche Parkplätze in den Seitenräumen der Erschließungsstraßen geschaffen werden.

4.4 Private Stellplätze

Private Stellplätze sind entsprechend den gesetzlichen Vorschriften auf den Baugrundstücken anzulegen.

4.5 Der Stadt voraussichtlich entstehende Kosten

Für die erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen werden im Endzustand die folgenden Kosten geschätzt:

Art der Erschließungsanlage	Anzahl m ² , m km, m ³	Kosten je m ² , m km, m ³	Kosten ins- gesamt 100 %	Anteilmäßige Kosten insge- 100 %	Anliegerbeiträge	Gemeindeanteil
1. Grunderwerb - Straßenbau	36.500 m ²	ca. 18,72	683.280,-	-	614.952,-	68.328,-
- Regenrückhaltebecken						
- Gesamtkosten	10.500 m ²	ca. 18,72	196.560,-	-		
- 50 % Anteil Straßenbau				98.280,-	88.452,-	9.828,-
- 50 % Anteil RW-Kanalisation				98.280,-	wird durch Beitragssatzung bestimmt	wird durch Beitragssatzung bestimmt
-Grünfläche	7.500 m ²	ca. 18,72	140.400,-	-		140.400,-
2. Regenwasserkanal						
-Gesamtkosten	2.020 m	ca. 792,08	1.600.000,-	-		
-50 % Anteil Straßenbau				800.000,-	in 4. enthalten	in 4. enthalten
-50 % Anteil Grundstücksentwässerung				800.000,-	wird durch Beitragssatzung bestimmt	wird durch Beitragssatzung bestimmt
3. Schmutzwasserkanal	2.470 m	ca. 526,32	1.300.000,-	-	Beitragssatzung	Beitragssatzung
4. Straßenausbau einschl. Beleuchtung und Entwässerung	2,3 km	1.307.789,-	3.007.914,-	-	2.707.122,60	300.791,40
5. Grünflächen	7.500 m ²	55,-	412.500,-	-		412.500,-
6. Regenrückhaltebecken						
- Gesamtkosten	3.455,2 m ³	ca. 144,71	500.000,-	-		
- 50 % Anteil Straßenbau				250.000,-	225.000,-	25.000,-
- 50 % Anteil Grundstücksentwässerung				250.000,-	wird durch Beitragssatzung bestimmt	wird durch Beitragssatzung bestimmt

Die Grundstücke für die Regenrückhaltebecken und die nördliche Grünfläche befinden sich bereits in städtischem Besitz.

Die Kosten für die Stromversorgung werden direkt vom Versorgungsunternehmen getragen bzw. umgelegt und sind damit hier nicht erfaßt.

Das Gleiche trifft für das erforderliche Fernmeldenetz und die Wasserversorgung zu.

4.6 Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald zu treffende Maßnahmen und die vorgesehene Finanzierung (§ 9 (8) BauGB)

Die Mittel zur Finanzierung der oben genannten städtebaulichen Maßnahmen können im Rahmen des städtischen Haushalts bereitgestellt werden.

4.7 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von	38,700 ha
davon sind GE - Gewerbegebiet	11,406 ha
GI - Industriegebiet	20,794 ha
Verkehrsfläche	3,820 ha
Grünfläche	0,750 ha
Regenrückhaltebecken	1,930 ha

Ausgearbeitet:

Architekturbüro Keller
Lothringer Str. 15
3000 Hannover 71, den 1.7.1987, Stand 29.2.1988

Handwritten signature
Architekturbüro Keller
Lothringer Straße 15
3000 Hannover 71
Tel. 05 11 / 52 25 30

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 128 C

"Gewerbegebiet Ost - 2. Erweiterung"

vom 20.6.1988 bis einschließlich 20.7.1988

öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 14.12.1988

Handwritten signature
Bürgermeister



Handwritten signature
Stadtdirektor