

## Begründung

zum

**Bebauungsplan Nr. 128 G „Justus-von-Liebig-Straße/Otto-Lilienthal-Straße“, 1. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt**

### **1. Lage und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Osten der Kernstadt nördlich der Mecklenhorster Straße, westlich an der Justus-von-Liebig-Straße im Gewerbegebiet Ost.

Der Geltungsbereich umfasst einen Abschnitt des Gebietes, das schon in dem im Juni 1989 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan Nr. 128 C geplant wurde und im Jahre 1997/98 durch den Bebauungsplan Nr. 128 G „Justus-von-Liebig-Straße/Otto-Lilienthal-Straße“ überplant wurde, der seit Juli 1998 rechtskräftig ist.

Das Plangebiet umfasst ca. 10.130 m<sup>2</sup>.

### **2. Rechtsverhältnisse**

Im zurzeit gültigen Flächennutzungsplan ist für das Plangebiet neben der Haupteerschließungsstraße, der Justus-von-Liebig-Straße als überörtliche Hauptverkehrsstraße, gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 128 G „Justus-von-Liebig-Straße/Otto-Lilienthal-Straße“ ist nach wie vor dort rechtskräftig.

### **3. Planungserfordernis/Ziel und Zweck**

Die erste textliche Festsetzung des bisherigen gültigen Bebauungsplanes, die sicherstellen sollte, dass weitgehend produzierendes Gewerbe oder Handwerk angesiedelt wird, kann durch Ausnutzung von ungenau definierenden Formulierungen bezüglich der Quantität und des Zusammenhangs zwischen Gewerbe und Einzelhandel, unterlaufen werden. Es besteht die Gefahr der Überlastung der vorhandenen Infrastruktur und der unnötigen Belastung der Umwelt durch unnötige Verkehrserzeugung.

Ziel und Zweck der Planänderung sind es also, die Einzelhandelsentwicklung durch die klar formulierten textlichen Festsetzungen zu begrenzen und damit die Überlastung der Infrastruktur zu vermeiden.

### **4. Festsetzungen**

#### **4.1 Textliche Festsetzungen**

Die bisher ungenau formulierte erste textliche Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 128 G wird durch diese 1. Änderung durch eine genauer formulierte Version ersetzt.

Diese neue Version bezieht sich auf das gesamte Plangebiet der 1. Änderung.

Geregelt wird nunmehr, dass der Verkauf, der zugelassen werden darf, einen räumlichen Zusammenhang und auch nach seiner Art und seinem Umfang einen Zusammenhang mit der Produktion bzw. der Ver- und Bearbeitung von Gütern haben muss. Dabei sind Service- und Reparaturleistungen eingeschlossen, wie sie oft von Handwerksbetrieben geboten werden. Dadurch wird die Verkaufsfläche in Bezug zur Produktions- bzw. Bearbeitungsfläche begrenzt. Die Überlastung der Infrastruktur durch Käuferfahrten wird somit verhindert, weil nicht mehr Einzelhandel als bisher schon zugelassen werden könnte, zugelassen werden kann.

Durch die neu formulierte erste textliche Festsetzung wird für das gesamte Gebiet der 1. Änderung die Zulässigkeit des Einzelhandels im Sinne der früheren Planungsabsicht klarer definiert und deutlicher formuliert. Darüber hinaus werden die sonstigen textlichen Festsetzungen präzisiert. In den Bereichen GE 3 und GE 5 gilt also auch weiterhin die innenstadtbezogene Sortimentsbeschränkung, die allerdings gemäß Stellungnahme des Kommunalverbandes Großraum Hannover angepasst wird, um großvolumige Kofferraumware, die in der Innenstadt nicht wirtschaftlich angeboten werden kann, hier zuzulassen (Radio, Fernseh und Computer, Getränkeboxen und -fässer).

#### 4.2 Zeichnerische Festsetzungen

Die Art der Nutzung (Gewerbegebiet) bleibt unverändert und die Maße der Nutzung (GRZ 0,6; GFZ 1,2) sowie die Zahl der Vollgeschosse (II) ebenfalls.

Die Baugrenzen werden auf den Grundstücken im Detail optimiert, um die Ausnutzungsmöglichkeiten nach den konkreten Vorhaben zu begrenzen. Deshalb wird für einen Teilbereich durch Baulinien gemeinsame Grenzbebauung festgesetzt, zumal sich die Eigentümer darauf auch geeinigt haben.

An der Grenze zur Justus-von-Liebig-Straße wird ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt, das an der Grenze der Bereiche GE 3 und GE 5 auf 24 Metern unterbrochen ist, um die Zahl der Zufahrten an der Landesstraße zu minimieren.

#### 5. Sonstiges

Die Verkehrserschließung ist gegeben und bleibt unverändert.

Die technische Erschließung bleibt ebenfalls unverändert und ist vorhanden.

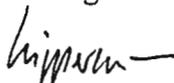
Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Kosten entstehen der Stadt außer durch den planerischen Aufwand nicht.

Ausgearbeitet:

Neustadt a. Rbge., den 03.05.2000

Stadtplanungsamt  
Im Auftrage

  
(Wippermann)

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 08. Juni 2000 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 128 G, 1. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, vom 07.02.2000 bis einschließlich 07.03.2000 öffentlich ausgelegt.

Neustadt a. Rbge., den 13. Juni 2000

STADT NEUSTADT A. RBGE.

gez. Heidemann  
Bürgermeister



gez. Häreler  
Stadtdirektor

61wp4900beg

2. z.d.A.