

zum Bebauungsplan Nr. 136 "In der Kassebeern" der
Stadt Neustadt a. Rbge. - Stadtteil Neustadt -

1. Erfordernis der Planaufstellung

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm 1975 des Großraumes Hannover und dem Raumordnungsprogramm für den Regierungsbezirk Hannover ist die Kernstadt Neustadt a. Rbge. als Mittelzentrum vorgesehen, und zwar als Regionales Zentrum mit zentralen Einrichtungen und als Schwerpunkt regionaler Siedlungsentwicklung im äußeren Verbandsbereich des Großraumes Hannover. Aufgrund ihrer günstigen Lage zum Steinhuder Meer und der guten Verkehrsverbindungen im Ballungsraum Hannover bietet die Stadt alle Vorzüge eines qualifizierten Wohn- und Erholungsgebietes. Da die Verkehrslage durch die vorhandene elektrifizierte Eisenbahnstrecke mit Nahschnellverkehrsbetrieb und durch den geplanten autobahnähnlichen Ausbau der Bundesstraße 6 nach Hannover wesentlich verbessert wird, entwickelt sich die Kernstadt Neustadt a. Rbge. auch weiterhin zu einem überdurchschnittlich nachgefragten Wohnstandort. Der Flächennutzungsplanentwurf der Stadt Neustadt a. Rbge. sieht den Bedürfnissen der Wirtschaft entsprechend Industrie- und Gewerbegebiete vor. Jede dieser Flächen ist eine bestimmte Funktion zugeordnet:

- a) Fläche für eingeschränktes Gewerbegebiet im Norden,
(Bebauungsplan Nr. 113)
- b) Fläche für Gewerbe und Industrie mit guter Anbindung
an das überörtliche Straßennetz (Bebauungsplan Nr. 128)

Der historische rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 106 ist mit seiner Ausweisung GI (Industriegebiet) von der städtebaulichen Entwicklung überholt worden. Er liegt heute inmitten des Stadtbereiches und grenzt an Wohngebiete bzw. an Wohngebietsausweisungen (Bebauungsplan Nr. 137) an.

Der Flächennutzungsplanentwurf trägt dieser Entwicklung Rechnung und sieht lediglich eine Gewerbegebietsnutzung in zudem verkleinerten Bereich vor. Deshalb ist mit der Planaufstellung den Erfordernissen des Gewerbes einerseits und den Erfordernissen der Wohngebiete andererseits Rechnung zu tragen. Das geschieht in der Weise, daß ein Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 106 durch den Bebauungsplan Nr. 136 abgelöst wird. Dadurch wird eine Abstufung von Industriegebiet zum Gewerbegebiet bzw. zum Mischgebiet erreicht. Für die dann im Norden des Bebauungsplanes Nr. 106 entfallenden Industriegebiete ist als langfristige Ersatzmaßnahme die Umsiedlung in das Gewerbegebiet Ost geplant, darüber hinaus sind durch den Bebauungsplan Nr. 136 südlich an das bereits vorhandene Gebäude in begrenztem Umfange neue Flächen für voll gewerbliche Betriebe ausgewiesen. Hinzu kommt, daß der im fraglichen Bereich liegende Gleisanschluß wirtschaftlicher genutzt werden kann und ein Umsetzen von Gewerbebetrieben, die bei ihrer jetzigen Lage im allgemeinen Wohngebiet stören, ermöglicht wird. Damit wird auch einer Forderung der Träger öffentlicher Belange nach Abstufung vom Industriegebiet zum Gewerbegebiet bzw. Mischgebiet entsprochen. Die Ausweisung eines Mischgebietes ist beabsichtigt, um unter anderen eine Nutzung zum Wohnen zu ermöglichen. Die Ausweisung eines Mischgebietes in Angrenzung an das im Norden gelegene Industriegebiet im Bebauungsplan Nr. 106 wird für vertretbar gehalten, da dieser relativ schmale Bereich aufgrund des Gebietscharakters der umliegenden Bebauung und des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 137 real nicht als Industriegebiet genutzt werden kann. Eine entsprechende Planänderung mit der Umnutzung von GI nach GE und gleichzeitiger Veränderungssperre wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 3. 7. 80 beschlossen.

2. Begründung der Planaufstellung gemäß § 8 (4) BBauG

In einem Teilbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 136 gilt derzeit noch der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 106 mit einer Festsetzung als Industriegebiet (GI). Langfristiges städtebauliches Ziel für diesen Bereich ist die Umnutzung zu einem Gewerbe- und Mischgebiet, da die Nähe zu den Infrastruktureinrichtungen der Innenstadt und dem vorhandenen Haltepunkt des öffentlichen Nahverkehrs eine stufenweise Entwicklung zum Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe hin gebietet, wobei die ehemals beabsichtigte und zum Teil noch existierende gewerbliche Nutzung - eine industrielle Nutzung ist derzeit aus Gründen des Immissionsschutzes, bedingt durch die bauliche Entwicklung im näheren Bereich, nicht mehr möglich -, in städtebaulich bedeutsamen Teilentwicklungsschritten zu einer Mischnutzung hin durchgeführt werden muß. Deshalb ist die Stadt Neustadt a. Rbge. bestrebt, aus Gründen der Standortvorteile der nahen Eisenbahnlinie Hannover - Bremen ein angemessenes und verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu ermöglichen. Hier gilt es, ganz behutsam und schrittweise rechtliche Voraussetzungen dafür zu schaffen, daß einerseits den vorhandenen Gewerbebetrieben im Zuge der erkennbaren Veränderungen der Emissionssituation, bedingt durch Auflagen bei Umnutzungen bzw. bei Änderungen der Betriebsstruktur Existenzmöglichkeiten erhalten bleiben, andererseits dem angestrebten Ziel, das Wohnen in verträglichem Maß aus o. g. Gründen zu ermöglichen, Rechnung zu tragen.

In der konkreten Situation der Entwicklung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 136 hat die aktuelle Entwicklung die vor Jahren absehbare Entwicklung, wie sie noch der Flächennutzungsplanentwurf darstellt, überrollt.

Durch Umstrukturierung der Nutzung der vorhandenen Gewerbebetriebe im Teilbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 136, der von dem rechtskräftigen GI-Bebauungsplan Nr. 136, der von dem rechtskräftigen GI-Bebauungsplan Nr. 106 überlagert ist, wurde die Herabzonung von GI nach GE, wie sie auch der Flächennutzungsplanentwurf vorsieht, möglich. Darüber hinaus entstand allerdings auch ganz kurzfristig die Möglichkeit, einen weiteren Schritt im städtebaulichen Entwicklungskonzept zu gehen, als sich überraschend die Möglichkeit eröffnete, ein MI-Gebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 136 festzusetzen. Dieser Situation wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes Nr. 136 Rechnung getragen.

Da sich jedoch diese Bedingungen auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 106 wieder ändern könnten, ist es dringend erforderlich, die planungsrechtlichen Voraussetzungen des Bebauungsplanentwurfes Nr. 136 zu aktualisieren, um die angestrebte Entwicklung dieses Gebietes der Stadt Neustadt a. Rbge. im Sinne einer verträglichen städtebaulichen Ordnung nicht zu gefährden.

Gleichzeitig und zum Schutze dieser städtebaulichen Zielsetzung hat die Stadt Neustadt a. Rbge. einen Beschluß zur Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 106 für den Bereich herbeigeführt, der unmittelbar nördlich und nordwestlich an den Bebauungsplanentwurf Nr. 136 angrenzt. Dabei wurde auch eine entsprechende Veränderungssperre zur Sicherung der Planungsabsicht beschlossen.

3. Planungsgebiet

Der Bebauungsplan Nr. 136 wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Südgrenze des Flurstückes 236/1
(Siemensstraße)

im Osten durch die Westgrenze des Flurstückes 226/3
((Bundesbahnstrecke Hannover - Bremen)

im Süden durch die nördliche Grenze des Grundstückes
Flur 23 Flurstück 223/2

im Westen durch das Flurstück 227/2, Flur 23,
(Hans-Böckler-Straße)

4. Planentwurf

Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes beträgt
48 205,25 m² = 4,82 ha

Davon

Gewerbegebiet	37 106,25 m ²	3,7 ha
Mischgebiet	7 488 m ²	0,74 ha
Verkehrsfläche	1 092 m ²	0,10 ha
Grünflächen	1 843 m ²	0,18 ha
Kinderspielflächen	676 m ²	0,06 ha

Die Anzahl der Vollgeschosse im gesamten Planbereich ist mit 2 Vollgeschossen als höchstzulässig ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung beträgt im Gewerbegebiet Grundflächenzahl 0,6, Geschoßflächenzahl 1,2, im Mischgebiet Grundflächenzahl 0,4, Geschoßflächenzahl 0,8.

5. Einrichtungen des Verkehrs, der Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt an der bereits ausgebauten Siemensstraße und an der Kornstraße. Die verlängerte Kornstraße nach Süden muß entsprechend dem Bedarf der gewerblichen Wirtschaft ausgebaut werden.

Die Trinkwasserversorgung im Bereich des Bebauungsplanes ist durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Stadt Neustadt a. Rbge. sichergestellt. Die anfallenden Abwässer werden in das Kanalnetz der Stadt Neustadt a. Rbge. eingeleitet. Elektrische Energie und Wasser liefern die Stadtwerke Neustadt a. Rbge.

6. Freiflächen

In dem ausgewiesenen Mischgebiet sind nach Baunutzungsverordnung auch Wohnungen zulässig. Demzufolge wurde auch ein Spielplatz gemäß dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze vom 6. 2. 1973 ausgewiesen.

Der Bedarf errechnet sich wie folgt:

7 488 m² x GFZ 0,8 = 5 999,40 m²
davon 2 % = 119 m².

Nach den Vorschriften des Niedersächsischen Kinderspielplatzgesetzes hat jedoch die Mindestgröße von Kinderspielplätzen 300 m² zu betragen. Ausgewiesen sind 676 m².

Stellplätze:

Im Bebauungsplan sind für das Einstellen der Privatfahrzeuge Gemeinschaftsgaragenplätze und Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesen, die von den Grundeigentümern selbst erstellt werden müssen. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze richtet sich im Falle eines Bauantrages nach den einschlägigen Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung.

Grünflächen:

Zwischen dem Gewerbegebiet und dem Mischgebiet ist ein Pflanzgebot in einer Breite von 4,00 m festgesetzt. Damit wird eine optische Trennung zwischen den beiden Gebieten erreicht.

7. Kosten

Der Umfang des Erschließungsaufwandes für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. Einrichtung für Entwässerung und ihre Beleuchtung betragen wie folgt:

225 lfdm Regenwasserkanal x 250,-- DM =	56.250,-- DM
200 lfdm Schmutzwasserkanal x 350,-- DM =	70.000,-- DM
3080 m ² Straßenausbau x 95,-- DM =	<u>292.000,-- DM</u>
Summe	418.250,-- DM =====

Für die Stadt entstehen dadurch Kosten gemäß § 129 BBauG von mindestens 10 % des beitragsfähigen Er- schließungsaufwandes =	41.825,-- DM
Sonstige Kosten (Planungskosten)	500,-- DM
	<hr/>
Summe der von der Stadt aufzubringenden Kosten	42.325,-- DM
	=====

Aufgestellt:

Neustadt a. Rbge., den 20. 6. 1980

STADTPLANUNGSAMT

Im Auftrage

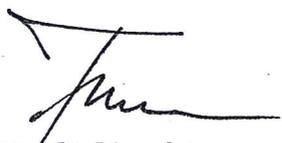
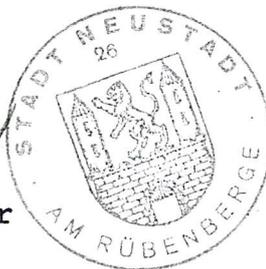


(Knieriem)

Vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 136 der Stadt
Neustadt a. Rbge. - Stadtteil Neustadt - hat gemäß § 9
Abs. 8 BBauG an der Beschlußfassung des Bebauungsplanes
Nr. 136 der Stadt Neustadt a. Rbge. - Stadtteil Neustadt -
als Satzung durch den Rat der Stadt Neustadt a. Rbge.
in seiner Sitzung vom 3. Juli 80 teilgenommen.



Bürgermeister



Städtirektor o.V.