

URSCHRIFT

B e g r ü n d u n g zum Bebauungsplan Nr. 138 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 auf bahnähnlichen Ausbau der Bundesstraße 6 nach Hannover wesentlich verbessert wird, entwickelt sich die Kernstadt Neustadt a. Rbge. auch weiterhin zu einem überdurchschnittlich nachgefragten Wohnstandort.

Der der landesplanerischen Zielsetzung entsprechende Entwicklungsprozeß hat bereits seit längerem begonnen. Die Stadt konnte sich als Wohngemeinde stark entwickeln, in dem sie zur Deckung des anhaltenden Bedarfs an Wohnungen neue Wohngebiete auswies und erschloß. Sie sind inzwischen weitgehend bebaut. Dennoch wird weiterhin eine starke Nachfrage nach Bauland verzeichnet. Diese entsteht einerseits durch den Wunsch zahlreicher Stadtbewohner, sich außerhalb des Ballungsraumes anzusiedeln, andererseits durch die Notwendigkeit, die zahlreichen in Neustadt a. Rbge. beschäftigten Menschen dort ansässig zu machen. Das überplante Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 138 ist Teil des innenstadtnahen Bebauungsplanes Nr. 106 "Feldstraße" der Stadt Neustadt a. Rbge., der in seinen wesentlichen Bereichen die Ausweisung "Industriegebiet" enthält.

Der Bebauungsplan Nr. 106 "Feldstraße" der Stadt Neustadt a. Rbge. - Stadtteil Neustadt - wurde am 24. 4. 64 - Az. H VI 1233/63 durch den Herrn Regierungspräsidenten genehmigt. Der Bebauungsplanbereich liegt unmittelbar westlich der Bundesbahnstrecke Hannover - Bremen im Stadtteil Neustadt. Der größte Teil des Bebauungsplanes Nr. 106 war als Industriegebiet ausgewiesen.

Diese weitgehend unbebauten Industriegebiete, in zunehmend ungünstigerer Industrie-Standortlage, stellen die letzte innerstädtische Baulandreserve dar. Über eine Abstufung auf Wohn- bzw. Mischgebiet sollen diese Flächen einer verdichteten innerstädtischen Wohnbebauung zugeführt werden. - Durch die in den letzten Jahren in der Stadt Neustadt a. Rbge. fortgeschrittenen Bebauung grenzt im Westen an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 106 ein größeres Wohngebiet an. Um die durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben bzw. Industriebetrieben entstehenden Immissionen für die Bewohner in den anschließenden Wohnbereichen zu vermeiden, soll südlich der Siemensstraße vom Industriegebiet an der Eisenbahn eine Abstufung der weiteren Industrieflächen auf eingeschränktes Gewerbegebiet und Mischgebiet bis zum Anschluß an das allgemeine Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 124 erfolgen.

Im ausgewiesenen Mischgebiet ist eine Bebauung mit Wohngebäuden, Einzelhandelsbetrieben und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben zu erwarten.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:

Der Bebauungsplan Nr. 138 wurde gemäß § 8 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 25. 9. 1976 aus dem Flächennutzungsplanentwurf entwickelt. Die Ausweisungen für die geplante Fläche stimmen in beiden Plänen überein.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung, die dieses Gebiet umgibt, ist die Herabzonung dieses Planungsbereiches zwingend notwendig, um nicht aus Immissionsschutzgründen Industriebauvorhaben neben allgemeinen Wohngebieten zulassen zu müssen.

Eine Stadtentwicklungsplanung liegt als solche noch nicht vor, jedoch ist ein stadtentwicklungsgemäßer Zielfindungsprozeß in den Flächennutzungsplanentwurf eingeflossen.

3. Planungsgebiet:

3.1 Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Bebauungsplan Nr. 138 wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Siemensstraße

im Osten durch die Verlängerung der Hans-Böckler-Straße

im Süden durch die Nordgrenze des Flurstückes 165/1
der Flur 23

im Westen durch die verlängerte Kornstraße.

3.2 Topographie

Das Gelände ist im ganzen als eben anzusehen.

3.3 Vorhandene Einrichtungen des Verkehrs, der Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist an das bereits ausgebaute Straßennetz der Stadt Neustadt angebunden worden, und zwar an die Siemensstraße und an die Kornstraße. Die Wasser- und Energieversorgung ist gesichert. Im Bereich der Siemensstraße und der Kornstraße ist der Anschluß an die vorhandene leistungsfähige Schmutzwasserkanalisation möglich.

4. Planentwurf

4.1 Größe und Nutzung des Planungsgebietes

Die Größe des Planungsgebietes beträgt 2,66 ha

Mischgebiet	1,42 ha
Eingeschr. Gewerbegebiet	0,52 ha
Gewerbegebiet	0,67 ha
Grünfläche	0,05 ha

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes, der im früheren rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 106 als Industriegebiet ausgewiesen war, wird im östlichen Bereich als Gewerbegebiet, anschließend als eingeschränktes Gewerbegebiet und im westlichen Bereich als Mischgebiet abgestuft. Die Anzahl der Vollgeschosse in dem gesamten Änderungsbereich ist mit 2 Vollgeschossen als höchstzulässig ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt im

Gewerbegebiet	0,8 Grundflächenzahl und 0,8 Geschoßflächenzahl
eingeschr. Gewerbegebiet	0,8 Grundflächenzahl und 0,8 Geschoßflächenzahl
Mischgebiet	0,4 Grundflächenzahl und 0,6 Geschoßflächenzahl

In den ausgewiesenen überbaubaren Flächen ist sowohl eine Wohnbebauung wie auch eine Nutzung für nicht wesentlich störende gewerbliche Betriebe möglich.

4.2 Freiflächen

Zwischen dem Mischgebiet und dem eingeschränkten Gewerbegebiet ist ein 5 m breiter Schutzstreifen für Bepflanzung vorgesehen.

Grünanlagen und Kinderspielplätze sind bei der vorgesehenen Nutzung nicht erforderlich. Das westlich angrenzende allgemeine Wohngebiet hat ausreichend große Spiel- und Freiflächen. Berechnet auf die vorhandenen Wohneinheiten im Bebauungsplan Nr. 124 - 1. Änderung - sind die, unter Beachtung der geplanten Wohneinheiten im Bebauungsplan Nr. 138, ausgewiesenen Spielflächen für das Wohngebiet südlich der Siemensstraße ausreichend groß bemessen. Diese Bebauung bildet zudem den Übergang der südlichen Stadtrandbebauung in die freie Landschaft.

4.3 Sicherung der Infrastruktur (§ 9 a BBauG)

4.3.1 Verkehr

Der Einzug- und Nahschnellverkehrsbahnhof Neustadt ist fußläufig zu erreichen. Entlang der Siemensstraße fahren mehrere Buslinien. Das Plangebiet ist über die Hans-Böckler-Straße und die Kornstraße an die innerörtliche Hauptverkehrsstraße angeschlossen.

4.3.2 Einrichtungen für den Gemeinbedarf, Ver- und Entsorgung, Kindergarten und Hauptschule (Hans-Böckler-Schule) befinden sich in geringer Entfernung zum Planungsgebiet. Schulzentrum Süd, Hallenschwimmbad und Krankenhaus sind nach ca. 1000 m zu erreichen.

Für die Deckung des täglichen Bedarfs sind ausreichende Ladenflächen vorhanden, weitere Ladenflächen sind im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 137 geplant.

Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser und Elektrizität sowie die Entwässerung und die Abfallbeseitigung ist durch die Versorgungsunternehmen, die Stadt Neustadt a. Rbge. und den Landkreis Hannover sichergestellt.

4.4 Soziale Maßnahmen (§ 13 a BBauG)

Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung des Bebauungsplanes sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird, so daß auf Maßnahmen nach § 13 a verzichtet werden kann.

5. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich, da das Gelände einem Eigentümer gehört.

6. Kosten für die Stadt Neustadt a. Rbge.

Durch den Bebauungsplan Nr. 138 entstehen der Stadt Neustadt a. Rbge. keine zusätzlichen Kosten, da alle erforderlichen Erschließungsanlagen bereits vorhanden sind.

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 138 gemäß § 2_a Abs. 6 BBauG vom 05.05.1978 bis 09.06.1978 öffentlich ausgelegen.

Vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 138 der Stadt Neustadt a. Rbge. - Stadtteil Neustadt - hat gemäß § 9 (8) BBauG an der Beschlußfassung des Bebauungsplanes Nr. 138 der Stadt Neustadt a. Rbge. - Stadtteil Neustadt - als Satzung durch den Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung vom 14. Sep. 1978 teilgenommen.

Der Bürgermeister



Der Stadtdirektor

