

Planbegründung

Bebauungsplan Nr. 143 "Hans-Böckler-Straße/Siemensstraße" der Stadt Neustadt a. Rbge. - Kernstadt

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

A. Planungsgrundlagen

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Mischgebiet mit einer GFZ von 0,6 und Gewerbegebiet mit einer GFZ von 0,8 dar. Der für diesen Bereich rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 106 setzt Industriegebiet sowie in einem Teilbereich allgemeines Wohngebiet fest. In den angrenzenden Bereichen ist überwiegend Wohnbebauung entstanden. Die noch freien Grundstücke sind daher im Sinne einer eingeschränkten Nutzung vorbelastet; eine vom Bebauungsplan her uneingeschränkte gewerbliche Nutzung ist aus Gründen des Immissionsschutzes der benachbarten Wohngebiete nicht mehr möglich.

Auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes der "alten" Stadt Neustadt a. Rbge. (vor 1974) wurden die heute in diesem Bereich ansässigen Betriebe konsequent - teilweise aus der unmittelbaren Kernstadt verdrängt - hier angesiedelt. Aufgrund des Wachstums der Stadt Neustadt a. Rbge. in den folgenden Jahren vollzog sich um das Gewerbegebiet herum eine zunehmende wohnbauliche Entwicklung. Darauf aufbauend wurde bei den weiteren Planungen das Ziel verfolgt, die Industrie- und Gewerbeflächen umzunutzen.

Die hier nun im Grunde am falschen Standort gelegenen Industrie- und Gewerbeflächen sollten stattdessen entsprechend an anderer, günstigerer Stelle geschaffen werden. Das ist mit dem Gewerbegebiet Ost (Bebauungsplan Nr. 128 A, B und C) geschehen.

Gegenwärtig beabsichtigt ein im Bebauungsplanbereich an der Kornstraße gelegenes Bauunternehmen, seinen Betriebshof auszulagern. Damit bietet sich die Möglichkeit, auf der freiwerdenden Fläche eine den Interessen der Stadt gleichlaufende Wohnbebauung nach entsprechender Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. des Bebauungsplanes vorzusehen, um das innenstadtnahe Wohnen zu fördern.

Andererseits sollen und müssen die verbleibenden Gewerbebetriebe an diesem Standort durch eine den tatsächlichen Verhältnissen entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan bzw. Festsetzung im Bebauungsplan gesichert werden, um nicht möglicherweise Entschädigungsfolgen auszulösen.

B. Abwägungsgesichtspunkte

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 143 stellt den klassischen Planungsfall der heranrückenden Wohnbebauung an bestehende Gewerbebetriebe dar. Durch die geplante Wohnbebauung werden mögliche Immissionskonflikte ausgelöst. Da die bestehenden Gewerbebetriebe in ihrem Bestand gesichert werden müssen, sind unter Beachtung des Veranlasserprinzips zur Vermeidung von Umweltbeeinträchtigungen die nötigen Schutzvorkehrungen durch die heranrückende Wohnbebauung zu tragen.

C. Planungsalternativen

1. Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit dem Hinweis, daß aufgrund der Gewerbebetriebe mit Immissionen zu rechnen ist; die die eines Mischgebietes erreichen. Das bedingt jedoch gleichzeitig, daß die gewerblichen Bauflächen gegliedert werden, da nicht alle Betriebe notwendigerweise auf ein GE angewiesen sind.

Diese Lösung ist zwar theoretisch denkbar, von der Realisierung her jedoch nicht praktikabel. Die Praxis zeigt, daß entsprechende Hinweise im Bebauungsplan bei einer nachbarlichen Auseinandersetzung um Geräusche oder Lärmbeeinträchtigungen kaum eine Rechtswirkung entfalten. In der Regel sind bei derartigen "Festsetzungen" die gewerblichen Betriebe im Nachteil, die ggf. nachträgliche Anordnungen gemäß § 17 BImSchG hinzunehmen haben.

Unter dem Gesichtspunkt, daß die heranrückende Wohnbebauung Verursacher der Immissionskonflikte sein wird, ist es nicht gerechtfertigt, die Lösung dieses Problems auf Kosten der Gewerbebetriebe zu lösen.

2. Festsetzung von Wohnbauflächen, die durch einen Schutzstreifen vom gewerblichen Bereich getrennt sind. Die Tiefe des Schutzstreifens ergibt sich aus einem Gutachten und Berechnungen, die zwischenzeitlich vom Ingenieurbüro Bonk und vom Nds. Landesamt für Immissionsschutz angefertigt wurden. Danach wurde ein Abstand zum Hauptemittenten Lieker von ca. 40 m ermittelt (vergl. Anlagen A - E). Das ausgewählte Baukonzept gewährleistet den notwendigen Abstand dadurch, daß die für die Reihenhäuser notwendigen Stellplätze und Garagen in diese Schutzzone integriert werden. Durch die gleichzeitige Festsetzung von Garagenhöfen kann eine zusätzliche Lärmabschirmung erreicht werden.

Bei dieser Lösung kommt es zu keiner Benachteiligung der Gewerbebetriebe und dem Grundsatz der räumlichen Trennung gem. § 50 BImSchG wird Rechnung getragen.

Unter Abwägung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und den Belangen der Wirtschaft erscheint diese Lösungsmöglichkeit als ausgewogen.

3. Im Rahmen der Auseinandersetzung mit den Trägern öffentlicher Belange und mit einem Teil der Gewerbetreibenden wurde gefordert, die freiwerdenden Flächen nicht nur für den Wohnungsbau zu nutzen, sondern auch potentielle Erweiterungsflächen für die ansässigen Gewerbetreibenden zu schaffen. Dabei ist zu beachten, daß sich der Schutzabstand zwischen gewerblichen und wohnbaulichen Flächen möglicherweise vergrößert, da aufgrund der zunehmenden Größe der GE-Fläche auch die Emissionen höher werden. Außerdem wird die Nutzung der Zwischenzonen problematischer.

Aufgrund der verringerten Zahl der Reihenhäuser sind weniger Garagen notwendig. Es entsteht eine Fläche, die höchstens als Mischgebiet ausgewiesen werden könnte. Das müßte wiederum gegliedert werden, um zu verhindern, daß sich im unmittelbaren Bereich der Erweiterungsflächen Wohnbebauung ansiedelt. Also müßte auch dieser Bereich faktisch als Gewerbegebiet, für "das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe", festgesetzt werden.

D. Planungsentscheidung

In Anbetracht der bisher verfolgten Planungen in diesem Stadtbereich hat der Rat der Stadt entschieden, eine weitere Umnutzung der Gewerbeflächen zu Wohnbauflächen vorzunehmen. Zwar wird durchaus die Standortsicherung für Gewerbebetriebe an diesem Standort befürwortet, eine Ausdehnung der gewerblichen Bauflächen aber mit Skepsis betrachtet. Im Vergleich zum Gewerbebestandort Gewerbegebiet-Ost, ist insbesondere die verkehrliche Anbindung der Gewerbegebiete an der Siemensstraße als ungünstiger zu bezeichnen. Letztlich ist auch nicht die Frage zu beantworten, ob die ansässigen Gewerbebetriebe tatsächlich die Chance nutzen (können), die angebotenen Flächen in Anspruch zu nehmen. Es müßte also in Kauf genommen werden, daß hier über Jahre Brachflächen entstehen.

Zwar könnte die Stadt Neustadt a. Rbge. die möglichen Erweiterungsflächen erwerben und im Rahmen der Bestandspflege für potentielle Nutzer vorhalten. Aufgrund knapper finanzieller Ressourcen ist der Rat der Stadt verpflichtet, finanzielle und räumliche Prioritäten zu setzen, um die städtischen Mittel effizient einzusetzen. Wie oben schon dargelegt, befindet sich der Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung jedoch nicht an der Siemensstraße. Im Zusammenhang mit den städtebaulichen Zielvorstellungen erscheint es dem Rat der Stadt daher nicht zweckmäßig, eine Plankonzeption i.S. der Stärkung und Erweiterung des Gewerbegebietes an diesem Standort zu verfolgen.

E. Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanentwurfes wird der für eine Wohnbebauung vorgesehene Teilbereich als WA festgesetzt.

Um die Wohnqualität und die Wohnruhe der einzelnen Wohnbereiche zu fördern, werden im WA die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die der Wohnruhe abträglichen Nutzungen sind damit ausgeschlossen. Außerdem fügt sich das gesamte Baugebiet durch diese gewünschte Struktur harmonisch an die bestehende Bau- und Nutzungsstruktur an.

Ebenfalls im Hinblick auf die Wohnruhe und die Ausgestaltung des Straßennetzes sind in den Teilen des WA, in denen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, Wohngebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten ausgeschlossen.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche für die ED erfolgt relativ großzügig. Hierdurch wird dem einzelnen Bauherren eine möglichst große Wahlfreiheit bezüglich der Stellung seines Gebäudes eingeräumt. Gleichzeitig wird hierdurch auf den meisten Grundstücken eine Ost-West-Ausrichtung des Gebäudes ermöglicht, was eine verschattungsfreie und damit für die Energiebilanz günstige Anordnung der Baukörper ermöglicht.

Lediglich die überbaubaren Grundstücksflächen für die geschlossene Bauweise sind in Nord-Süd-Richtung angeordnet. Dies erfolgt zur städtebaulichen Betonung der Erschließungsstraßen. Außerdem erfolgt diese Anordnung, um bei einer evtl. alternativen Ost-West-Festlegung die Gartenseiten nicht auf die Garagenhöfe und das Gewerbegebiet auszurichten.

Zur städtebaulichen Erzielung einer räumlichen Wirkung sind die Gebäude im WA 4 und WA 5 teilweise gestaffelt anzuordnen.

In Anlehnung an die umgebende Bebauung und aufgrund der innerstädtischen Lage ist das zulässige Maß der Nutzung nach § 17 BauNVO voll ausgeschöpft.

Für die Gebiete WA 4/5 und WA 2 sind jeweils Gemeinschaftsgaragen/ Gemeinschaftsstellplätze bzw. Garagen/Stellplätze festgesetzt. Für die Gebäude im WA 2 sind bisher keine Garagen vorhanden; daher werden diese unmittelbar an der westlichen Grenze der bestehenden Gebäude errichtet.

Die festgesetzten Gemeinschaftsanlagen südlich des WA 4 und 5 dienen sowohl der Erfüllung von Stellplatzverpflichtungen nach der Nds. BauO als auch zusätzlich dem Immissionsschutz (s. C.2.). Damit die städtebaulichen Zielsetzungen nicht unterlaufen werden können, die verfügbare Baufläche im WA 4 und 5 relativ gering ist und das konzipierte Erschließungsnetz äußerst sparsam bemessen ist, sind Stellplätze und Garagen im WA 4 und 5 unzulässig.

2. Mischgebiet .

Ein Teilbereich entlang der Kornstraße wird als Mischgebiet festgesetzt. Dies erfolgt aufgrund der vorhandenen Nutzung und dem Ziel, Möglichkeiten für die Ansiedlung weiterer Nutzungen zu schaffen, die zwar das Wohnen nicht wesentlich stören, aber dennoch für die infrastrukturelle Versorgung des Gebietes nötig sein könnten.

Auf die Festsetzung der Bauweise wird verzichtet, weil die Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken bereits durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen geregelt wird. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind überwiegend mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt; die landesrechtlichen Vorschriften über Abstände und Abstandsflächen gehen vor.

Die Festsetzung der Bauweise ist nicht erforderlich. Sie ist unzweckmäßig wie in den vorhandenen Gebieten, in denen die Gebäude über 50 m Länge mit Grenzabstand errichtet wurden, so daß weder die offene noch die geschlossene Bauweise zutrifft und sich wegen der unterschiedlichen Bauformen eine eindeutige "abweichende" Bauweise nicht festsetzen läßt.

Für das Maß der Nutzung gilt das gleiche wie unter Punkt E.1.

3. Gewerbegebiet

Zur planungsrechtlichen Absicherung der Gewerbebetriebe an der Siemensstraße wird der südliche Bebauungsplanbereich als Gewerbegebiet festgesetzt. Damit wird die bisherige - zumindest planungsrechtliche - Zulässigkeit von GI-Nutzung aufgehoben. Daß diese Nutzung heute faktisch nicht mehr möglich ist, wurde bereits weiter oben dargestellt.

Aufgrund der Struktur der Betriebe ist eine Festsetzung als GI auch nicht erforderlich, da dies nur für Betriebe gilt, die die Umwelt erheblich belästigen. Das trifft hier nicht zu.

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Hierbei handelt es sich vornehmlich um Betriebe der Grundstoffindustrie, etc. bzw. um Betriebe und Anlagen, die gem. § 2 der 4. BImSchV einem förmlichen Genehmigungsverfahren unterliegen.

Bei den vorhandenen Betrieben handelt es sich jedoch überwiegend um Gewerbe, die aus der Tradition des Handwerks entstanden sind.

I.S. des Planungsrechts entsprechend der Eigenart des jeweiligen Baugebietes muß es sich bei den zulässigen Handwerksbetrieben um kleinere bis mittlere Betriebe handeln, bei denen der Betrieb i.a. noch auf den Betriebsinhaber als tragende Persönlichkeit mit fachlicher Qualität ausgerichtet ist.

Durch die Größe allein gewinnt der Handwerksbetrieb noch nicht industriellen Charakter. Bezogen auf die ansässigen Betriebe bedeutet das, daß diese zwar nicht mehr als nicht-störende Handwerksbetriebe einzustufen sind, jedoch als Betriebe, die in ein GE gehören. Hier hat vornehmlich das Klein- und Mittelgewerbe seinen Standort.

Mit der Festsetzung der Betriebsflächen als Gewerbegrundstücke wird diesem Anspruch Rechnung getragen, da es sich um nicht erheblich belästigende Betriebe handelt.

Nachteile im Arbeits- und Betriebsablauf sind weder zu befürchten noch beabsichtigt.

Ein Eingriff in ausgeübte Nutzungen liegt unter folgenden Bedingungen vor:

Durch die Änderung der zulässigen Nutzungen muß die Grenze des enteignungsrechtlich Zumutbaren überschritten sein. Dies ergibt sich aus folgenden Überlegungen: Die rechtmäßige Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung hält sich grundsätzlich im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums; dies gilt namentlich für den Regelfall der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung durch einen Bebauungsplan. Ist daher die rechtmäßige Planungsmaßnahme grundsätzlich als Ausdruck einer sich aus der Sozialbindung des Eigentums ergebenden Inhaltsbestimmung des Eigentums i.S. von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 GG anzusehen, dann müssen in diesem Rahmen auch Auswirkungen der Planungsmaßnahme auf ausgeübte Nutzungen grundsätzlich hingenommen werden. Die Grenze für die entschädigungslose Hinnahme solcher Auswirkungen ergibt sich jedoch daraus, daß solche Planungsmaßnahmen nicht die enteignungsrechtliche Opfergrenze überschreiten dürfen. Der eingerichtete und ausgeübte Gewerbebetrieb stellt grundsätzlich neben dem Grundstück, auf welchem er ausgeübt wird, ein eigenständiges Schutzobjekt dar. Ein Eingriff in diese rechtlich geschützte Substanz eines Gewerbebetriebes wird berührt, wenn in die diesen Betrieb darstellende Sach- und Rechtsgesamtheit eingegriffen wird.

Durch die beabsichtigte Planung wird jedoch nicht in den Betrieb eingegriffen, da die beabsichtigte Festsetzung als Gewerbegebiet den tatsächlichen objektiven Bedürfnissen der Betriebe entspricht.

Dem unterschiedlichen Emissionsverhalten der ansässigen Betriebe wurde durch entsprechende Festsetzungen Rechnung getragen. So wurde für den möglichen Hauptemittenten auf dem Flurstück 181/6 eine geringfügig höhere Emissionszulässigkeit festgesetzt, als für die benachbarten Grundstücke. Dies geschieht durch die Zuhilfenahme der flächenbezogenen Schalleistungspegel.

So lassen die Werte von 60/55 db/qm tags bzw. 45 db/qm nachts eine volle gewerbliche Ausnutzung zu. Lediglich die Festsetzung auf 40 db/qm nachts bedeutet eine geringfügige Einschränkung.

Diese Werte basieren auf den Berechnungen des Ingenieurbüros Bonk bzw. des Landesamtes für Immissionsschutz (s. Anlagen A-E).

Bei dem sich auf dem Grundstück an der Hans-Böckler-Straße befindlichen Betrieb (Druckerei) handelt es sich um einen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb, der aufgrund seiner Typologie in einem Mischgebiet zulässig wäre. Aufgrund von bekannten Erweiterungsabsichten wird das Grundstück als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind großzügig festgesetzt, um möglichen Erweiterungsabsichten in baulicher Hinsicht Spielraum zu eröffnen. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse orientiert sich am Bestand und der Umgebungsbebauung.

Zur Bauweise vgl. E.2.

F. Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Kornstraße, Siemensstraße und Hans-Böckler-Straße. Eine Verbindung zwischen Hans-Böckler-Straße und Kornstraße durch das Baugebiet hindurch ist aufgrund zu befürchtenden Durchgangsverkehrs ausgeschlossen.

Die innere Erschließung erfolgt über zwei Stichstraßen; wobei sich eine "verästelt". Diese Stichstraße soll durch die geplante Form der Anlage geschwindigkeitsdämpfend wirken.

Im Hinblick auf die Wohnruhe des Baugebietes und die angestrebte bauliche Ausgestaltung der Straßenräume, werden die Straßen als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Aus diesem Grund ist auch eine genaue Festsetzung der öffentlichen Parkplätze nicht erforderlich.

In der Mitte des Plangebietes ist in Nord-Süd-Richtung ein Fußweg festgesetzt. Dieser Fußweg dient der fußläufigen Erreichbarkeit des Spielplatzes am Grünzug.

Gleichzeitig dient er auch der fußläufigen Erschließung einer Hausgruppe.

Die Bauflächen auf dem Flurstück 183/7 sind privat zu erschließen. Auf die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes wird verzichtet, da es sich um ein Grundstück handelt.

G. Grünflächen - Spielplatz

Die Parzelle der ehemaligen Torfbahn ist als öffentliche Grünverbindung festgesetzt. Sie ist ein Hauptbestandteil der Grünverbindung Kernstadt - Totes Moor. Hieran angegliedert befindet sich der Spielplatz.

Nach dem Niedersächsischen Kinderspielplatzgesetz vom 6.2.1973 wird die Ausweisung bzw. der Nachweis von Kinderspielplätzen in Wohn- und Mischgebieten gefordert und zwar für Kinder 2 % der zulässigen Geschoß-Fläche, mindestens jedoch 300 qm.

Grundstücksfläche, auf denen Wohnungen allgemein zulässig sind	28.990 qm
Spielplatzfläche 28.990 x 0,8 x 0,02	464 qm
Festsetzung	<u>560 qm</u>

Nach den Normen für Spielplätze in Wohnanlagen sollten 50 % der Nettofläche zusätzlich für Wege und Anpflanzungen gerechnet werden; d.h. der Spielplatz müßte dann 695 qm groß sein (135 mehr als ausgewiesen). Es wird darauf verwiesen, daß im Plangebiet über 0,3 ha Verkehrsflächen als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt sind. Damit wird dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder auf gleichwertige Weise entsprochen.

H. Kostenschätzung

	Gesamtkosten DM	Beitrags- einnahmen DM	Stadtanteil 10 % d. Er- schließung DM	Stadtanteil Kanalhaus- halt DM	nicht um- lagefähige Kosten DM
1. Ausbau der öffentlichen Straßen und Wege	530.000,--	477.000,--	53.000,--		
2. Regenwasser- kanal	150.000,--				
a) Anteil Straßenbau 60.000,--		54.000,--	6.000,--		
b) Anteil Grundstücks- entwässerung 90.000,--		26.000,--		64.000,--	
3. Schmutzwasser- kanal	165.000,--	110.000,--		55.000,--	
4. Spielplatz Gründerwerb und Ausbau	80.000,--	72.000,--	8.000,--		
5. Grünflächen Gründerwerb und Ausbau	25.000,--				25.000,--
Gesamtkosten	950.000,--	739.000,--	67.000,--	119.000,--	25.000,--

I. Flächenbilanz

Angaben in qm

Gesamtfläche	57.624	100,0 %
Wohngebiet	28.079	48,7 %
Mischgebiet	2.482	4,3 %
Gewerbegebiet	20.604	35,8 %
Erschließung	3.067	3,0 %
Grünfläche	2.435	4,2 %
Spielplatz	560	1,0 %
Versorgung	353	0,6 %

K. Bodenordnende Maßnahmen

Da sich die neu-beplanten Flächen in der Hand weniger Grundstückseigentümer befinden und die Planung entsprechend ausgestaltet ist, sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Stadtplanungsamt, den 21. März 1989

i.A.


(Dubberke)

Die Entwurfsbegründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.5. bis 29.6.1989 öffentlich ausgelegen.

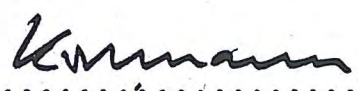
Die Planbegründung hat an der Beschlußfassung zur Satzung durch den Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) am 4. Okt. 1990 teilgenommen.

Neustadt a. Rbge., den 18. Okt. 1990

STADT NEUSTADT A. RBGE.


.....
Bürgermeister




.....
Stadtdirektor i.V.