

B E G R Ü N D U N G
zum Bebauungsplan Nr. 147
"Zwischen Landwehr und Danziger Straße"
der Stadt Neustadt am Rübenberge
URSCHRIFT

<u>INHALT</u>	Seite
I. Allgemeines	2
1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes, Aufhebung bestehender Bebauungspläne	
2. Abgrenzung des Geltungsbereichs	3
3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	
5. Entwicklungsplanung	
II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	5
1. Lage in der Ortschaft, Geländeverhältnisse	
2. Bodenbeschaffenheit	
3. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur	
4. Baulich genutzte Flächen	6
5. Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft	
III. Die städtebaulichen Ziele und Zwecke des Planes im einzelnen	7
1. Art der baulichen Nutzung	
2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
3. Öffentliche Verkehrsflächen und Park + Ride-Parkplatz	10
4. Spielplatz für Kinder	11
5. Naturschutz und Landschaftspflege	
6. Ver- und Entsorgung	12
7. Immissionsschutz	
8. Nachrichtliche Übernahmen	14
9. Flächenübersicht	
IV. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung	15
1. Maßnahmen, die alsbald getroffen werden sollen	
2. Kosten der alsbald zu treffenden Maßnahmen	
3. Finanzierung der zu erwartenden Kosten	
V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	16

I. Allgemeines

1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes, Aufhebung bestehender Bebauungsplänen

a. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Allgemeines Ziel des Bebauungsplanes ist eine bauliche Nutzung des Plangebietes, die der Zweckbestimmung eines "Mischgebietes" gem. § 6 Baunutzungsverordnung entspricht. Das heißt, das Plangebiet soll dem Wohnen dienen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Das Plangebiet liegt auf der Westseite der Bahnlinie im Anschluß an die Altstadt, von der es die Bahnlinie trennt. Die Altstadt hat sich zum Geschäftszentrum für die gesamte Stadt entwickelt. Die Stadt hat diese Entwicklung im Rahmen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme mit erheblichen öffentlichen Mitteln gefördert. Die Attraktivität der Altstadt ergibt sich durch die Konzentration von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben und durch die Altstadtatmosphäre mit den historischen Gebäuden und dem Fußgängerbereich, die für die Besucher ein angenehmes Einkaufen und Verweilen ermöglichen. An das Zentrum sollen sich die städtischen Wohngebiete anschließen, damit die Bewohner auf kurzen Wegen die Arbeitsplätze und ein großes Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot erreichen können. Große Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sollen im Geschäftszentrum konzentriert werden und aus den angrenzenden Wohngebieten herausgehalten werden, damit der von ihnen verursachte Kunden- und Lieferverkehr nicht die Wohnruhe stört. Für kleinere Betriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs gilt das jedoch nicht.

Das Plangebiet müßte danach aufgrund seiner Lage am Rande der Altstadt ein städtisches Wohngebiet sein. Von dieser Zielsetzung müssen jedoch Abstriche gemacht werden, weil sich die Flächen unmittelbar an der stark befahrenen Straße "Landwehr" wegen der Verkehrsimmissionen nur bedingt für eine Wohnbebauung eignen. Deshalb soll der Bereich an der Landwehr im wesentlichen der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Erst die nach Süden anschließenden Flächen sollen vorwiegend dem Wohnen dienen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen jedoch im Plangebiet nicht zugelassen werden. Sie widersprechen dem Ziel einer Konzentration der zentrumsbildenden Betriebe im Bereich des Geschäftszentrums östlich der Bahn, und sie würden zu einer zusätzlichen Verkehrsbelastung der Straße "Landwehr" führen, die diese im Bereich zwischen Hans-Böckler-Straße und Unterführung nicht mehr aufnehmen kann.

Der Bebauungsplan hat den Zweck, die Verkehrserschließung der bebauten Grundstücke an der Straße "Landwehr" zu verbessern. Die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe (Aldi und die Tankstelle) verursachen bereits jetzt erhebliche Verkehrsstörungen und beeinträchtigen die Verkehrssicherheit, wie die Unfallstatistik der Polizei zeigt. Gleichzeitig soll die Erreichbarkeit der vorhandenen und geplanten P + R-Plätze an der Eisenbahn verbessert werden.

Der Bebauungsplan soll außerdem die künftige bauliche Nutzung der Grundstücke an der Straße "Landwehr" steuern und die Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung des Flurstücks 201/4 schaffen. Die Fa. Freimuth und Söhne plant die Aufgabe ihres Betriebes auf dem Flurstück 197/7 und bemüht sich um eine neue Nutzung für die Fläche. Die Deutsche Bundespost hat den Busbahnhof auf dem Flurstück 197/15 aufgegeben. Sie nutzt die vorhandenen Anlagen für die Unterbringung und Instandhaltung ihrer Betriebsfahrzeuge und strebt eine Verlegung nach Wunstorf an. Das Flurstück 201/4, auf dem sich früher eine Gärtnerei befand, liegt brach.

b. Notwendigkeit des Bebauungsplanes und Aufhebung bestehender Bebauungspläne

Der Bebauungsplan ist zunächst notwendig, um die rechtlichen Grundlagen für die Schaffung der notwendigen Erschließungsanlagen zu schaffen.

Der Bebauungsplan ist außerdem notwendig, um die Zulässigkeit von Vorhaben mit den Zielvorstellungen der Stadt in Einklang zu bringen. Die Zielsetzungen für die künftige Nutzung des Plangebietes widersprechen teilweise den aufgrund bestehender Bebauungspläne zulässigen Nutzungen im Plangebiet. Die bestehenden Bebauungspläne werden daher durch diesen neuen Bebauungsplan teilweise aufgehoben und zwar für den Teil ihres Geltungsbereichs, der das Plangebiet erfaßt. Für das Plangebiet gibt es zwei Bebauungspläne, den Bebauungsplan Nr. 106 "Feldstraße" und den Bebauungsplan Nr. 106 A.

Der **Bebauungsplan Nr. 106 "Feldstraße"** ist bereits 1963/64 aufgestellt worden. Die Genehmigung ist am 14.07.1964 bekanntgemacht worden. Er erfaßte ursprünglich das gesamte Plangebiet. Die Stadt geht davon aus, daß dieser Bebauungsplan entweder gar nicht rechtsverbindlich geworden ist, weil die Bekanntmachung der Genehmigung wegen fehlender Beschreibung des Planbereichs unwirksam war, oder nichtig ist, weil die Begründung nicht den Anforderungen des § 9 Abs. 8 Satz 2 BBauG entspricht und das Abwägungsgebot verletzt ist (unmittelbares Nebeneinander von "Industriegebiet" und "Allgemeinem Wohngebiet"). Trotzdem wird dieser Bebauungsplan für den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes formell aufgehoben, um Rechtsklarheit zu schaffen.

Der **Bebauungsplan Nr. 106 A** erfaßt nur einen Teilbereich des neuen Plangebiets. Er hat für diesen Bereich bereits den Bebauungsplan Nr. 106 aufgehoben, soweit das erforderlich war. Der Bebauungsplan Nr. 106 A ist 1973/74 für den Bau der Bahnunterführung im Zuge Marktstraße - Landwehr und für den Bau des ZOB aufgestellt worden. Er ist am 21.03.1974 mit der Bekanntmachung der Genehmigung rechtsverbindlich geworden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 A liegen folgende Flurstücke an der Straße "Landwehr": 197/15, 197/5, 197/6, 197/7 und 107/8. Für diese Flurstücke enthält der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet (GE)
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,3; GFZ 0,6; Vollgeschosse: II
- offene Bauweise

Diese Festsetzungen widersprechen den oben aufgeführten Zielvorstellungen. In einem Gewerbegebiet sind Betriebe zulässig, die schädliche Umwelteinwirkungen für die geplante Wohnbebauung verursachen würden. Außerdem sind in dem Gewerbegebiet nach der für den Bebauungsplan geltenden Fassung der Baunutzungsverordnung großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig. Das widerspricht dem Ziel, die zentrumsbildenden Betriebe, insbesondere großflächige Einzelhandelsbetriebe, im Bereich des Geschäftszentrums östlich der Bahn zu konzentrieren. Außerdem ist eine ausreichende Verkehrserschließung für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet kaum möglich. Der Bebauungsplan Nr. 106 A wird daher für die genannten Flurstücke aufgehoben und durch den neuen Bebauungsplan ersetzt.

2. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Für die Abgrenzung des Geltungsbereichs gilt der Grundsatz, daß von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muß (Gebot der Konfliktbewältigung).

Im Norden wird das Plangebiet von der Straße "Landwehr" (Kreisstraße) begrenzt. Nachteilige Auswirkungen aus dem Plangebiet auf die Flächen nördlich der Straße "Landwehr" sind nicht zu erwarten.

Im Osten wird das Plangebiet durch die Straße "An der Eisenbahn" und durch die Bahnlinie begrenzt und im Westen durch die Hans-Böckler-Straße. Nachteilige

Auswirkungen auf die Bahnlinie bzw. auf die Flächen westlich der Hans-Böckler-Straße sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Im Süden wird das Plangebiet durch die Wohnbebauung auf der Nordseite der Danziger Straße begrenzt. Das Grundstück Hans-Böckler-Straße 5, das einerseits von den Verkehrsimmissionen der geplanten Straße betroffen wird und andererseits zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten erhält, wurde noch in den Geltungsbereich einbezogen. Die Wohnbebauung an der Danziger Straße erfährt durch die vorgesehenen Nutzungen im südlichen Bereich des Plangebietes keine erheblichen bzw. unzumutbaren Beeinträchtigungen.

Das Gebot der Konfliktbewältigung wird somit bei der Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes eingehalten.

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt am Rübenberge entwickelt. Dieser ist an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepaßt. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine darüber hinausgehende Anpassung erfordern, bestehen für diesen Bebauungsplan nicht.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt am Rübenberge, der am 20.12.1980 mit der Bekanntmachung der Genehmigung wirksam geworden ist, entwickelt. Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als "Mischgebiet" mit einer Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,9 dargestellt. Lediglich das Gelände der Deutschen Bundespost (Flurstück 197/15) ist als Fläche für Gemeindedarf mit der Zweckbestimmung "Post" dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes weichen in folgenden Punkten vom Flächennutzungsplan ab:

- Die dargestellte GFZ von 0,9 wird nicht voll ausgeschöpft. Es werden lediglich zwei Vollgeschosse zugelassen. Die dafür zulässige GFZ beträgt 0,8.
- Das Gelände der Deutschen Bundespost wird als "Mischgebiet" dargestellt. Die vorhandenen Nutzungen sind in einem "Mischgebiet" allgemein zulässig. Ein besonderes Erfordernis, gerade diese Fläche für Zwecke der Post zu sichern besteht nicht.

Diese geringfügigen Abweichungen haben sich bei der Konkretisierung der Planung ergeben. Sie halten sich im Rahmen des "Entwickelns". Durch sie wird die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht geändert.

5. Entwicklungsplanung

Eine vom Rat der Stadt Neustadt am Rübenberge beschlossene Entwicklungsplanung im Sinne von § 1 Abs. 5 Bundesbaugesetz besteht für die Kernstadt nicht.

II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan (Stand Frühjahr 1985)

1. Lage in der Ortschaft, Geländeverhältnisse

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Kernstadt. Es grenzt im Osten unmittelbar an die Bahnlinie und das Stadtzentrum östlich der Bahn und im Norden an die stark befahrene Straße "Landwehr" (Kreisstraße), eine Hauptverkehrsstraße, die den Stadtbereich westlich der Bahnlinie in der Mitte von Westen nach Osten durchquert.

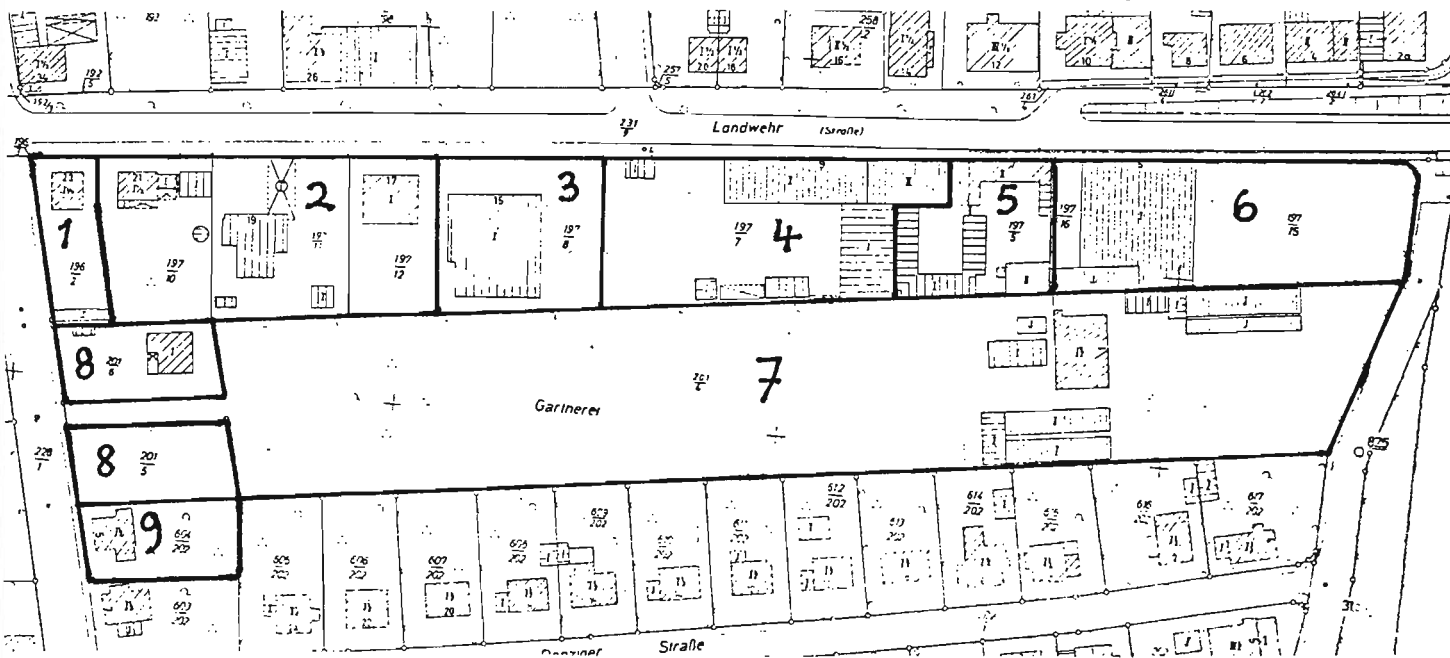
Das Gelände im Plangebiet ist eben.

2. Bodenbeschaffenheit

Bei der Bodenbeschaffenheit im Plangebiet interessiert in erster Linie die Frage, ob sich der Boden für die Bebauung eignet. Nach den Erfahrungen auf den bereits bebauten Grundstücken kann davon ausgegangen werden, daß der Untergrund der Flächen, auf denen die Bebauung erst geplant ist, eine ausreichende Tragfähigkeit besitzt. Untergrundverhältnisse, die eine bauliche Nutzung der für eine Bebauung vorgesehenen Flächen erheblich erschweren oder ausschließen würden, sind nicht bekannt. Das erübrigt jedoch nicht die Durchführung sorgfältiger Bodenuntersuchungen vor Baubeginn.

3. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur

Die Größe des Geltungsbereichs und die Eigentumsstruktur ergeben sich aus dem folgenden Kartenausschnitt und der anschließenden Zusammenstellung. Die unter einer lfd. Nr. zusammengefaßten Flurstücke gehören jeweils einem Eigentümer.



lfd. Nr.	Flurstück	Größe der Fläche
1	196/2	719 qm
2	197/10 (1.221 qm), 197/11 (1.533 qm) u. 197/12 (915 qm)	3.669 qm
3	197/8	1.744 qm
4	197/7	3.074 qm
5	197/5 (1.284 qm) und 197/16 (9 qm)	1.293 qm
6	197/15	3.160 qm
7	201/4	13.859 qm
8	201/6 (871 qm) und 201/5 (877 qm)	1.748 qm
9	604/202	822 qm
Insgesamt		30.088 qm

Mit Ausnahme des Grundstücks der Deutschen Bundespost (lfd. Nr. 6) befinden sich alle Grundstücke im Plangebiet in Privateigentum.

4. Baulich genutzte Flächen

Die Grundstücke an der Straße "Landwehr" sind alle baulich genutzt. Die Nutzungen von Osten nach Westen:

- Landwehr 5: Betriebshof der Deutschen Bundespost. Die Betriebsfahrzeuge werden hier eingestellt und gewartet. Es handelt sich um kleinere Lieferfahrzeuge des Postdienstes. Der Betrieb ist Mo.-Fr. von 7.00 Uhr bis 15.30 Uhr. Der Busbahnhof, der sich früher auf dem Grundstück befand, ist am 01.10.1984 verlegt worden.
- Landwehr 7: Wohnhaus
- Landwehr 9: Fa. Freimuth Söhne KG, Strumpffabrik, Färberei und Ausrüstung. Auf dem Grundstück befand sich eine Färberei und Ausrüstung (Hygitex). Die Fa. bemüht sich um eine neue Nutzung des Grundstücks.
- Landwehr 15: Einzelhandelsbetrieb Aldi
- Landwehr 17: Einfamilienhaus (Bungalow)
- Landwehr 19: Tankstelle mit Wasch- und Wartungshalle
- Landwehr 21 und 23 sowie Hans-Böckler-Straße 1 und 5: Wohnhäuser

Im südlichen Bereich des Plangebietes auf dem Flurstück 201/4 befand sich früher eine Gärtnerei. Das Wohnhaus und die Gewächshäuser werden nicht mehr genutzt und verfallen.

5. Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft

Größere Freiflächen gibt es im südlichen Bereich des Plangebietes auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei. Die Flächen waren größtenteils gärtnerisch genutzt. Es gibt auch vereinzelt Bäume und Buschreihen.

Wertvolle erhaltenswerte Bäume wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

Natürliche Gewässer gibt es im Plangebiet nicht.

III. Die städtebaulichen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes im einzelnen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen dazu, die oben in Abschnitt I.1 dargelegten allgemeinen städtebaulichen Ziele und Zwecke zu erreichen. Sie sollen damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet gewährleisten. Welche städtebaulichen Ziele und Zwecke im einzelnen mit den Festsetzungen erreicht werden sollen, und welche privaten und öffentlichen Belange bei der Verwirklichung der Festsetzungen zu berücksichtigen sind, wird für die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes im folgenden dargelegt.

Der Bebauungsplan wurde aus einem Bebauungsvorschlag entwickelt, der eine Möglichkeit der Durchführung des Bebauungsplanes zeigt. Zum leichteren Verständnis der Planung ist dieser Bebauungsvorschlag beigelegt.

1. Art der baulichen Nutzung

Den Ausgangspunkt für die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung bilden zunächst die allgemeinen Zielvorstellungen für die künftige Nutzung des Plangebietes, die sich aus seiner Lage im Stadtgefüge ergeben. Vgl. dazu oben Abschnitt I.1! Danach soll das Plangebiet dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das ist die Zweckbestimmung eines "Mischgebietes" gem. § 6 BauNVO. Entsprechend wird das Plangebiet festgesetzt.

Die Flächen im Plangebiet eignen sich in unterschiedlichem Maße für die im "Mischgebiet" zulässigen Nutzungen. Aus Immissionsgründen sollten die Wohnhäuser in erster Linie im südlichen Teil des Plangebietes (Flurstück 201/4) errichtet werden. Sie liegen dort nicht im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Verkehrsemissionen, die die Straße "Landwehr" verursacht. Vielmehr werden sie durch die Bebauung unmittelbar an der "Landwehr" abgeschirmt. Außerdem ergibt sich durch eine Wohnbebauung am Südrand des Plangebietes ein Übergang zu den Wohnhäusern auf der Nordseite der Danziger Straße, der Immissionskonflikte vermeidet.

Die Flächen unmittelbar an der Straße "Landwehr" sollten in erster Linie die im "Mischgebiet" zulässigen Gewerbebetriebe aufnehmen, die weniger durch die Verkehrsemissionen (Lärm, Staub, Abgase) beeinträchtigt werden. Diese Flächen eignen sich nur bedingt für eine Wohnbebauung. Die Lage der Straße an der Nordseite schließt jedoch eine Wohnbebauung nicht ganz aus, wie die vorhandenen Wohnhäuser zeigen. Die Aufenthaltsräume können nach Süden zur der von der Straße abgewandten Seite orientiert werden. Nach Norden, Osten und Westen kann eine entsprechende Lärmisolation geschaffen werden. Sie wird durch entsprechende Festsetzungen vorgeschrieben. Vgl. dazu im einzelnen unten Abschnitt III.7 "Immissionsschutz"!

Um diese Nutzungsverteilung zu erreichen, ist das "Mischgebiet" gem. § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO gegliedert. Der Bereich südlich der geplanten Erschließungsstraße (**MI₁**) soll vorwiegend dem Wohnen dienen. In ihm werden nur Wohngebäude und nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen.

Im Bereich nördlich der Erschließungsstraße (**MI₂ und MI₃**) sollen die im "Mischgebiet" zulässigen Nutzungen grundsätzlich nicht eingeschränkt werden. Zur Verwirklichung der oben in Abschnitt I.1 dargelegten allgemeinen Zielvorstellungen werden lediglich neue großflächige Handelsbetriebe mit mehr als 1.200 qm Geschoßfläche ausgeschlossen. Soweit solche Betriebe mehr als 1.500 qm Geschoßfläche haben, wären sie in einem "Mischgebiet" auch ohne besondere Festsetzung unzulässig (§ 11 Abs. 3 BauNVO). Die Stadt ist jedoch der Auffassung, daß solche Betriebe sich im vorliegenden Fall bereits negativ auf die Entwicklung des Geschäftszentrums in der Altstadt und auf den Verkehr auswirken, wenn die Geschoßfläche 1.200 qm überschreitet. Betriebe die diese

Begrenzung einhalten, dienen nach Auffassung der Stadt noch der Deckung des täglichen Bedarfs in den an das Stadtzentrum anschließenden Wohngebieten. Sie sollen daher uneingeschränkt zulässig sein.

Durch die geplante Erschließungsstraße erhalten die Grundstücke an der "Landwehr" eine zusätzliche hintere Erschließung. Dadurch können die Zufahrten von der "Landwehr" entlastet werden. Sie sollen dann nur noch als Einfahrt dienen. Die Ausfahrt soll ausschließlich über die Planstraße erfolgen. So kann eine geordnete Verkehrserschließung dieser Grundstücke gewährleistet werden, wenn außerdem die Größenbegrenzung für Handelsbetriebe eingehalten wird. Ohne die geplante Erschließungsstraße könnten in diesem Bereich neue Betriebe mit nennenswertem Verkehrsaufkommen nicht zugelassen werden.

Aus Gründen des Immissionsschutzes werden in dem Teil des "Mischgebietes", der unmittelbar an der Bahn liegt (**MI₂**), Wohngebäude ausgeschlossen. Vgl. dazu im einzelnen unten Abschnitt III.7 "Immissionsschutz"!

Die Flächen beiderseits der geplanten Erschließungsstraße bilden zusammen ein Baugebiet, das in gleicher Weise dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben dient, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die geplante Erschließungsstraße verbindet die Nutzungen auf den beiden Straßenseiten. Sie ist die gemeinsame Verkehrserschließung der Grundstücke. Sie hat kaum trennende Wirkung. Der Kunden- und Lieferverkehr auf der Erschließungsstraße verursacht einen wesentlichen Teil der Emissionen, die von den Betrieben ausgehen. Die Südseite der Straße liegt unvermeidlich im Einwirkungsbereich dieser Emissionen. Sie ist damit Teil der Flächen, die durch die gewerbliche Nutzung auf der Nordseite wesentlich mitgeprägt wird, und gehört nicht zu dem nach Süden anschließenden Wohngebiet an der Danziger Straße.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Ziel der Festsetzungen ist es, den Charakter der vorhandenen Bebauung zu erhalten und eine harmonische Ergänzung zu gewährleisten. Eine wesentliche Verdichtung der Bebauung soll vermieden werden. Auf den bereits bebauten Grundstücken soll die vorhandene Bebauung zulässig bleiben; denn städtebauliche Mißstände wurden nicht festgestellt.

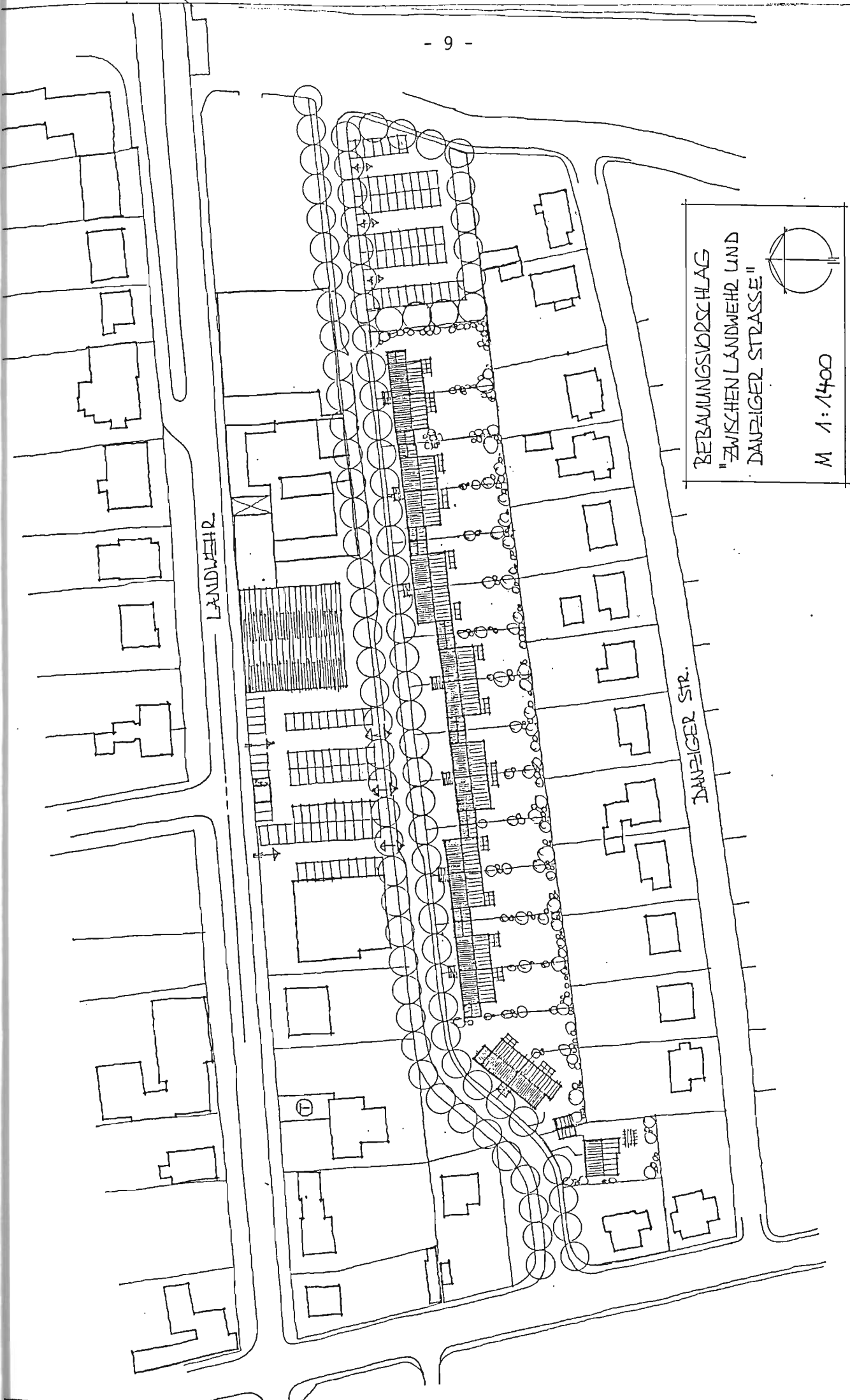
Um diese Zielvorstellungen zu verwirklichen, wird das Maß der baulichen Nutzung folgendermaßen festgesetzt:

- Bereich zwischen "Landwehr" und geplanter Erschließungsstraße: Geschoßflächenzahl (GRZ) 0,4 und Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,8, zwei Vollgeschosse.
- Bereich südlich der Erschließungsstraße, der vorwiegend dem Wohnen dienen soll: auf dem Flurstück 201/4 (ehemalige Gärtnerei) GRZ 0,3 und GFZ 0,6 zwei Vollgeschosse und im Bereich des bebauten Grundstücks Hans-Böckler-Straße 5 GFZ 0,3 und ein Vollgeschoß. Eine GRZ ist dort nicht erforderlich.

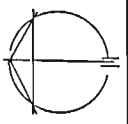
Durch die Abstufung der Bebauungsdichte soll ein Übergang zu den vorhandenen freistehenden Einfamilienhäusern an der Danziger Straße entstehen.

Im Bereich südlich der Erschließungsstraße soll die geplante Bebauung in offener Bauweise entstehen. Das entspricht der vorhandenen Bebauung an der Danziger Straße. Neben Einzel- und Doppelhäusern werden jedoch auch Hausgruppen zugelassen, damit die zulässige Dichte ausgenutzt werden kann.

Die vorhandene Bebauung zwischen "Landwehr" und geplanter Erschließungsstraße ist im westlichen Bereich in offener Bauweise errichtet worden. Dabei soll es bleiben. Im östlichen Bereich gibt es offene und geschlossene Bauweise. Zur Verwirklichung der Zielvorstellungen des Bebauungsplanes ist die Festlegung einer bestimmten Bauweise nicht erforderlich. Es wird daher für diesen Bereich auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet.



BEREAMUNGSVORSCHLAG
"ZWISCHEN LANDWEHR UND
DANZIGER STRASSE"
M 1:1400



Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung von Baulinien ist nicht erforderlich.

- An der "Landwehr" wird zunächst im westlich Bereich die vorhandene Bauflucht aufgenommen. Die vorhandenen Gebäude halten dort einen Abstand von 5 m von der nördlichen Grundstücksgrenze. Im östlichen Bereich soll die vorhandene Bebauung zulässig bleiben. Deshalb ist die Nordgrenze der vorhandenen Bebauung als Baugrenze festgesetzt. Soweit dort noch keine Gebäude stehen, soll jedoch von Neubauten wie im westlichen Bereich ein Abstand von 5 m zur Straße eingehalten werden.
- Die Bebauung südlich der geplanten Erschließungsstraße soll auf dem Grundstück möglichst weit nach Norden rücken, damit an der Südseite ein möglichst großer Freiraum verbleibt. Durch diesen Freiraum sollen auch die von der geplanten Bebauung ausgehenden Beeinträchtigungen für die vorhandenen Wohngrundstücke auf der Nordseite der Danziger Straße möglichst gering gehalten werden. Platz für einen schmalen Vorgarten soll jedoch im Interesse des Ortsbildes verbleiben. Deshalb sind die Baugrenzen so festgesetzt, daß ein 3 m breiter Streifen zur Straße verbleibt und daß die Gebäude am Nordrand der Grundstücke in einem 20 m breiten Streifen errichtet werden müssen.

3. Öffentliche Verkehrsflächen und Park + Ride-Parkplatz

Ziel der Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen ist eine geordnete Verkehrserschließung der als Baugebiet festgesetzten Flächen.

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße "Landwehr" (Kreisstraße), die Hans-Böckler-Straße und die Straße "An der Eisenbahn". Diese Straßen erschließen unmittelbar einen Teil des Plangebietes. Es gibt Verkehrsprobleme auf der "Landwehr" durch die stark genutzten Zufahrten zu Aldi und zur Tankstelle.

Für die innere Erschließung des Plangebietes ist eine neue Verbindung zwischen Hans-Böckler-Straße und der Straße "An der Eisenbahn" geplant. Diese Straße wurde an den Nordrand des Flurstücks 201/4 und nicht in die Mitte gelegt. Das hat mehrere Gründe:

- Das Flurstück 201/4 ist nur 47 m tief. Ohne die Straße verbleiben 37 m. Das ergäbe beiderseits nur die sehr geringe Erschließungstiefe von 18,5 m.
- Für die Grundstücke auf der Nordseite läge die Straße an der Wohnseite. Das wäre bei der Verkehrsbedeutung der Straße und der geringen Tiefe der Grundstücke für Wohngrundstücke kaum vertretbar.
- Es ergibt sich eine hintere Erschließung für die Grundstücke an der "Landwehr", durch die die Zufahrten von der "Landwehr" entlastet werden können.

Für die Grundstücke an der "Landwehr", die durch die Planstraße eine hintere Erschließung erhalten, ist an der Landwehr ein Ausfahrverbot festgesetzt. Dies wird im Interesse der Entlastung der Zufahrten von der "Landwehr" und im Interesse der Verkehrssicherheit für erforderlich gehalten. Ein Einfahrverbot statt des Ausfahrverbots wäre im Interesse der Verkehrssicherheit wahrscheinlich noch besser, es dürfte sich nach den Erfahrungen der Polizei in der Praxis aber kaum durchsetzen lassen. Durch Vorkehrungen auf den Grundstücken läßt sich jedoch leicht sicherstellen, daß das Ausfahrverbot eingehalten wird.

Die geplante Erschließungsstraße soll auch einen Teil des Verkehrs zu den vorhandenen und geplanten P + R-Parkplätzen an der Bahn aufnehmen und die Danziger Straße entlasten, eine Anliegerstraße mit Einfamilienhäusern auf beiden Seiten, die für den Durchgangsverkehr nicht geeignet ist. Wegen der vielfältigen Aufgaben, die die geplante Straße übernehmen muß, hält die Stadt einen leistungsfähigen Ausbauquerschnitt für erforderlich. Er erfordert eine Breite der Verkehrsfläche von 10 m, so daß für die Fahrbahn 5,00 bis 5,50 m zur Verfügung stehen, für einen Parkstreifen 2,0 m und für Gehwege und Randstreifen 2,50 bis 3,0 m. Über den endgültigen Querschnitt wird im Rahmen der

Durchführung des Bebauungsplanes entschieden. Der Landkreis hat darauf hingewiesen, daß auf der Nordseite durch einen Gehweg oder einen ausreichend breiten Randstreifen eine sichere Ausfahrt gewährleistet werden muß.

Damit schädliche Umwelteinwirkungen durch die neue Erschließungsstraße für die beiden Einfamilienhäuser an der Hans-Böckler-Straße vermieden werden, wurde die neue Einmündung in die Mitte der unbebauten Fläche zwischen den beiden Häusern gelegt. Dadurch geht zwar ein Bauplatz an der Hans-Böckler-Straße verloren (Flurstück 201/5). Dies wird jedoch im Interesse des Immissions-schutzes für erforderlich gehalten. Außerdem ergeben sich auf dem Grundstück Hans-Böckler-Straße 5 zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Die festgesetzte Straßenführung gewährleistet auch, daß die Entfernung der Einmündung der Planstraße in die Hans-Böckler-Straße von der Landwehr möglichst groß ist, damit Verkehr, der auf der Hans-Böckler-Straße von der Einmündung in die Landwehr zurückstaut, nicht die Einmündung in die Planstraße blockiert.

Es ist auch eine neue Einmündung in die "Landwehr" gegenüber der vorhandenen Einmündung Königsberger Straße erwogen worden. Es ergäbe sich eine neue Kreuzung fast unmittelbar vor der Rampe zur Unterführung. Das dürfte mit erheblichen Problemen für den Verkehr stadtauswärts verbunden sein, der im Bereich der Gefällestrecke anhalten müßte. Die Stadt hält daher eine solche Lösung nicht für vertretbar.

Zur Deckung des Bedarfs an öffentlichen Parkplätzen soll innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche an der geplanten Straße ein Parkstreifen gebaut werden.

Im Interesse des öffentlichen Personennahverkehrs ist im östlichen Bereich ein Park + Ride-Parkplatz für ca. 70 PKW als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Dieser Bereich eignet sich wegen des Verkehrslärms der Eisenbahn nicht für eine bauliche Nutzung als "Mischgebiet". Der Park + Ride-Parkplatz ergänzt die im Bebauungsplan Nr. 137 "Auf der Linde" südlich des Plangebietes festgesetzten Park + Ride-Parkplätze I und II für zusammen ca. 90 PKW. Insgesamt ergeben sich damit 160 Einstellmöglichkeiten auf der Westseite der Bahn, die über eine geplante Unterführung mit dem Bahnhof auf der Ostseite verbunden werden sollen. Mit dem Zweckverband Großraum Hannover als Träger des öffentlichen Personennahverkehrs ist die Festsetzung abgestimmt. Die Anlieger der Danziger Straße haben angeregt, die Zufahrt zum Park + Ride-Parkplatz möglichst an der Planstraße anzulegen und nicht an der Straße "An der Eisenbahn", damit die angestrebte Entlastung der Danziger Straße gefördert wird.

4. Spielplatz für Kinder

Die Belange der Jugendförderung, ferner die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, ihre Sicherheit und Gesundheit erfordern die Bereitstellung ausreichender öffentlicher Spielflächen. Der Bedarf wird im einzelnen durch das Niedersächsische Gesetz über Spielplätze vom 06.02.1973 (NdsGVBl. S. 29) geregelt. Danach ist für die Baugrundstücke im Plangebiet ein öffentlicher Spielplatz für Kinder erforderlich. Dieser Spielplatz wird außerhalb des Plangebietes bereitgestellt. Die Stadt stellt einen entsprechenden Ausnahmeantrag.

5. Naturschutz und Landschaftspflege

Mit dem Bebauungsplan werden Freiflächen einer ehemaligen Gärtnerei als Baugebiet festgesetzt. Die Freiflächen sind bereits von Bebauung umgeben. Ihre bauliche Nutzung ist für die künftige bauliche Entwicklung der Stadt notwendig. Dies ist bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes mit den übrigen betroffenen Belangen abgestimmt worden. Neue Gesichtspunkte ergeben sich nicht. Wesentliche Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden dadurch nicht berührt.

6. Ver- und Entsorgung

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung erfordern den Anschluß des Plangebietes

- an zentrale Anlagen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung,
- an eine zentrale Abfallbeseitigung,
- an die Elektrizitätsversorgung und
- an das Fernmeldenetz.

Sie erfordern außerdem eine geordnete Oberflächenentwässerung. Das ist für das Plangebiet gewährleistet:

Träger der Wasserversorgung im Plangebiet sind die Stadtwerke Neustadt a. Rbge. Das Plangebiet ist an das Versorgungsnetz des Verbandes angeschlossen. Die geplante zusätzliche Bebauung kann durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes versorgt werden.

Träger der Abwasserbeseitigung ist die Stadt. Das Plangebiet ist an die zentrale Abwasserkanalisation (Trennsystem) angeschlossen, das für die zusätzliche Bebauung erweitert werden kann.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Hannover. Die Verkehrsflächen sind so festgesetzt, daß die Müllfahrzeuge dort ohne Schwierigkeiten fahren können.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Stadtwerke Neustadt a. Rbge. GmbH. Im Plangebiet befindet sich auf dem Gelände der Fa. Freimuth die Transformatorstation "Freimuth" der Stadtwerke. Die Fläche ist im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Bundespost. Die vorhandene Bebauung ist an das Fernmeldenetz angeschlossen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes im Bereich der geplanten Bebauung und für die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist Voraussetzung, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich so früh wie möglich, mindestens 9 Monate vor Baubeginn schriftlich dem Fernmeldeamt 2 Hannover, Postfach 90 12, Dienststelle P/L 8 angezeigt werden.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt in das vorhandene Kanalnetz der Stadt. Der neue Kanal in der geplanten Erschließungsstraße wird an den vorhandenen Kanal in der Hans-Böckler-Straße angeschlossen.

7. Immissionsschutz

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen. Im Plangebiet gibt es Verkehrslärm von der Bundesbahnstrecke Wunstorf - Bremerhaven-Seehafen (Streckenabschnitt Neustadt am Rüberberge), von den vorhandenen und geplanten Straßen und vom geplanten Park + Ride-Parkplatz und Gewerbelärm von den vorhandenen Gewerbebetrieben. Die Stadt hat diesen Lärm durch das Ingenieurbüro Dipl.Ing. M. Bonk - Dr.Ing. W. Maire - Dr.rer.nat. G. Hoppmann untersuchen lassen. Vgl. dazu das "Schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 147 der Stadt Neustadt a. Rbge." vom 25.03.1985 (Az.: m-h 85044)! Die wesentlichen Ergebnisse werden im folgenden dargestellt.

Der Gutachter legt der Beurteilung die festgesetzte Art der baulichen Nutzung "Mischgebiet" zugrunde. Das ist sachgerecht. Die vorhandene Bebauung entspricht in ihrer Mischung von Wohngebäuden und Gewerbebetrieben einem "Mischgebiet". Die geplante Bebauung soll Teil dieses "Mischgebietes" werden.

a. Schienenverkehrslärm

Der Gutachter geht davon aus, daß der Schienenverkehrslärm im Mischgebiet nachts einen Planungsrichtpegel von 60 dB(A) nicht überschreiten sollte. Dieser Pegel ergibt sich aus der Vornorm zur DIN 18005, die für ein Mischgebiet nachts einen Planungsrichtpegel von 45 dB(A) angibt. Dieser Wert kann nach der Vornorm bei Verkehrslärm um bis zu 10 dB(A) überschritten werden. Außerdem wird Schienenverkehrslärm als nicht so störend empfunden wie Straßenverkehrslärm, so daß noch ein "Schienenbonus" von 5 dB(A) hinzugerechnet werden kann.

Zu einem ähnlichen Ergebnis kommt man, wenn man den Entwurf des Verkehrslärmschutzgesetzes heranzieht. Die darin enthaltenen Grenzwerte werden z.B. vom OVG Lüneburg der Beurteilung von Straßenverkehrslärm zugrunde gelegt. Danach müssen Neubaustrecken der Deutschen Bundesbahn nachts in Mischgebieten einen Grenzwert von 62 dB(A) einhalten.

Die Stadt hält den Planungsrichtpegel von 60 dB(A), der sich durch Ausschöpfung der Toleranzgrenze von 10 dB(A) und durch Berücksichtigung eines "Schienenbonus" von 5 dB(A) ergibt, im vorliegenden Fall für eine geeignete Beurteilungsgrundlage. Zusätzliche Wohnbebauung entspricht ihren allgemeinen Zielvorstellungen für das Plangebiet. Für die Bewohner ergeben sich kurze Wege zu den Versorgungsbetrieben im Stadtzentrum und zum Haltepunkt der Bundesbahn, der den Bewohnern über das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs im Großraum Hannover einen großen Arbeitsmarkt und ein vielfältiges Güterangebot erschließt. Im Interesse dieser Vorteile müssen gewisse Lärmbeeinträchtigungen in Kauf genommen werden. Deshalb erscheint der erhöhte Planungsrichtpegel von 60 dB(A) gerechtfertigt.

Der Gutachter bezieht die Beurteilung des Schienenverkehrslärms auf den nächsten Punkt der geplanten Wohnbauung unmittelbar westlich des Park + Ride-Parkplatzes. Für die kritischere Nachtzeit errechnet er aus seinen Messungen einen Mittelungspegel von 56,9 dB(A). Damit wird der Planungsrichtpegel von 60 dB(A) eingehalten. Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Auf dem bebauten Grundstück an der Bahn (Betriebsgebäude Bundespost) muß der Lärm unter Berücksichtigung der seit langem bestehenden Vorbelastung hingenommen werden. Verbesserungen innerhalb des Plangebietes sind nicht möglich. Eine Wohnbebauung wurde auf dem Grundstück wegen des Schienenverkehrslärms ausgeschlossen.

b. Straßenverkehrslärm

Der Gutachter hat den Straßenverkehrslärm, der von der Straße "Landwehr" ausgeht, für die Nordseite des Wohnhauses auf dem Flurstück 197/12 untersucht. Aufgrund seiner Messungen errechnet sich ein Mittelungspegel von 69,4 dB(A) am Tage und 59,5 dB(A) in der Nacht. Damit werden die Planungsrichtpegel der Vornorm DIN 18005, die bei Anwendung der Toleranzgrenze von 10 dB(A) für Verkehrslärm im Mischgebiet tagsüber 70 dB(A) und nachts 55 dB(A) betragen, für die Tageszeit gerade eingehalten und für die Nachtzeit deutlich überschritten. Wenn man die Grenzwerte des Entwurfs des Verkehrslärmschutzgesetzes von tagsüber 67 dB(A) und nachts 57 dB(A) heranzieht, ändert sich die Beurteilung nicht wesentlich.

Aktive Schallschutzmaßnahmen, z.B. in Form von Lärmschutzwänden, scheiden aus örtlichen Gründen (Abstand zur Straße, Höhe der Bebauung) aus. Der Gutachter empfiehlt deshalb für den Bereich zwischen "Landwehr" und geplanter Erschließungsstraße bei Neubauten den Einbau von Schallschutzfenstern. Gemäß VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern" sind für die Nord-, Ost- und Westseiten folgende Fensterklassen einzubauen:

Schlafräume: Klasse 3 - Wohnräume: Klasse 2

Bei Dachausbauten sei auf die Schalldämmung der Außenwandbauteile zu achten. Diese sollten um mindestens 5 dB(A) höher als die der Fenster sein. Die Empfehlung des Gutachters wird durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt.

Für die geplante Bebauung am Südrand des Plangebietes ergeben sich durch Abschirmung und geometrische Pegelabnahmen Immissionswerte, die zusätzlichen Schallschutz nicht erforderlich machen.

c. Gewerbelärm

Hier sind die Immissionsrichtwerte der T.A. Lärm bzw. der VDI-Richtlinie 2058, Blatt 1 "Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft" einzuhalten. Unter der Voraussetzung, daß die vorhandenen Gewerbebetriebe nur tagsüber arbeiten, ist der Richtwert von 60 dB(A) anzuwenden. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, daß dieser Wert von den vorhandenen Betrieben eingehalten wird. Eine Einschränkung gilt lediglich für die Tankstelle: Falls dort ein Tor der Waschhalle in Richtung auf die geplante Bebauung vorhanden sein sollte, so ergeben sich hierdurch geringe Einschränkungen für den Tankstellenbetrieb, da dieses Tor speziell bei dem Trockenvorgang geschlossen gehalten werden müßte. Dies ist jedoch nicht Sache des Bebauungsplanes.

d. Park + Ride-Parkplatz

Der Park + Ride-Parkplatz verursacht nur tagsüber Verkehrslärm. Der Gutachter errechnet für den Rand des Mischgebietes einen Beurteilungspegel tagsüber von 52,5 dB(A). Damit wird der Planungsrichtpegel nach der Vornorm 18005 für Mischgebiete von tagsüber 60 dB(A) und für Allgemeine Wohngebiete von tagsüber 55 dB(A) eingehalten. Das ist nach Auffassung der Stadt ausreichend. Maßnahmen sind nicht erforderlich. Dieses Ergebnis läßt sich auch auf die Wohnhäuser südlich des Park + Ride-Parkplatzes übertragen, die weiter entfernt liegen als die geplante Bebauung im Mischgebiet.

8. Nachrichtliche Übernahmen

Der westliche Teil des Plangebietes liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Wunstorf. Die Grenze bildet ungefähr die Westgrenze des Flurstücks 197/8 (Aldi) und ihre Verlängerung nach Süden zur Südgrenze des Flurstücks 201/4.

9. Flächenübersicht

Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes insgesamt		30.088 qm (100 %)
davon		
- öffentliche Verkehrsflächen		ca. 5.500 qm (18 %)
davon geplante Erschließungsstraße	ca. 3.500 qm	
Park + Ride-Parkplatz	ca. 2.000 qm	
- Mischgebiet		ca. 24.588 qm (82 %)
davon vorwiegend Wohnen	ca. 9.100 qm	

IV. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

1. Maßnahmen, die alsbald getroffen werden sollen

Zur Durchführung des Bebauungsplanes muß die Stadt die geplante Erschließungsstraße herstellen und den Park + Ride-Parkplatz anlegen. Diese Maßnahmen ließen sich in mehreren Bauabschnitten durchführen. Die Stadt geht jedoch zunächst davon aus, daß die Maßnahmen gemeinsam im Zeitraum der fünfjährigen Finanzplanung ausgeführt werden.

2. Kosten der alsbald zu treffenden Maßnahmen

a) Kosten des Grunderwerbs

Die Flächen, die für die geplante Erschließungsstraße (ca. 3.500 qm) und den P + R-Parkplatz (ca. 2.000 qm) benötigt werden, müssen von der Stadt noch erworben werden. Bei einem Preis, der vorsichtig auf 30,-- DM/qm geschätzt wird, ergibt das 165 TDM. Ob sich dieser Preis tatsächlich erreichen läßt, ist Sache der Grundstücksverhandlungen im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes.

b) Baukosten

Für den Bau der geplanten Erschließungsstraße wird mit folgenden Kosten gerechnet:

- Länge 350 m, Breite 10 m	
- Straßenbau einschl. Beleuchtung: 135,-- DM/qm ergibt	rd. 473 TDM
- RW-Kanal: 300,-- DM/lfd. m ergibt	105 TDM
- SW-Kanal: 300,-- DM/lfd. m ergibt	105 TDM
- Bepflanzung: pauschal 110 Bäume	55 TDM
Baukosten insgesamt	<hr/> 738 TDM

3. Finanzierung der zu erwartenden Kosten

Von den Baukosten der geplanten Erschließungsstraße werden die Kosten des Schmutzwasserkanals (105 TDM) und 50 % der Kosten des Regenwasserkanals (52,5 TDM) durch Abwasserbeiträge gedeckt, die nach der städtischen Beitragssatzung erhoben werden.

Die übrigen Baukosten der Erschließungsstraße in Höhe von rd. 580 TDM und der Grunderwerb für die Straße in Höhe von ca. 105 TDM sollen durch Erschließungsbeiträge finanziert werden. Der bei der Stadt verbleibende Kostenanteil von 10 % beträgt 69,5 TDM. Er ist aus allgemeinen Deckungsmitteln des städtischen Haushalts zu decken. Dies kann nur im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel erfolgen. Wann und in welchem Umfang die vorgesehenen Maßnahmen durchgeführt werden können, bleibt daher nach der jeweiligen finanziellen Situation allein der Entscheidung des Rates vorbehalten.

Die Kosten des Grunderwerbs und die Baukosten für den P + R-Parkplatz sollen vom Zweckverband Großraum Hannover getragen werden, der solche Maßnahmen aus einem entsprechenden Programm fördert.

V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind noch nicht Eigentum der Stadt. Sie müssen zu gegebener Zeit von der Stadt erworben werden. Sollte eine Übernahme zu angemessenen Bedingungen wider Erwarten scheitern, ist auch die Enteignung möglich.

Die bisher nicht baulich genutzten Flurstücke 201/4 und 201/5 müssen noch den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend parzelliert werden. Bei der bestehenden Eigentumsstruktur dürfte das aufgrund privatrechtlicher Vereinbarungen zwischen den Eigentümern möglich sein. Eine Bodenordnung nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes ist daher zur Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich nicht erforderlich.

Ausgearbeitet

Hannover, im April 1986



Geffers
Beratender Volkswirt für
kommunale und staatliche Planung

VERFAHRENSVERMERK

Der Rat der Stadt Neustadt am Rübenberge hat in seiner Sitzung am 05. Juni 1986 den Bebauungsplan Nr. 147 "Zwischen Landwehr und Danziger Straße" als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 05. Juni 1986

Der Stadtdirektor



Der Bürgermeister

