

URSCHRIFT



Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 156 "Moordorfer Straße"
der Stadt Neustadt a. Rbge.

Verfahrensstand: **Anzeige**

1. Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 156 "Moordorfer Straße" in der Stadt Neustadt a. Rbge. wurde vom VA der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 25.05.92 gefaßt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 30.05.92.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. ist mit Veröffentlichung vom 20.12.1980 wirksam.

Der bestehende Flächennutzungsplan sieht für die bestehende Bebauung östlich der B 442 und straßenbegleitend in einer Bautiefe gemischte Bauflächen vor. Für das an die gemischte Baufläche anschließende Gebiet ist im bestehenden Flächennutzungsplan "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.

Parallel zu dem Bebauungsplanverfahren erfolgt die Flächennutzungsplanänderung Nr. 55, die den Ausweisungen des B-Planes Nr. 156 entsprechende Darstellungen beinhaltet.

2. Aufgabe des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bauleitplan die Aufgabe, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, die gewährleisten, daß die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden.

Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für weitere Maßnahmen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

Ein Bebauungsplan ist aufzustellen, sobald und soweit er für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

3. Städtebauliches Konzept

3.1. Anlaß der Planaufstellung

Der Bereich der Obdachlosenunterkunft auf den Flurstücken 2/1, 2/2 der Flur 18 in der Gemarkung Neustadt muß erweitert werden. Stark ansteigender Wohnungsmangel aufgrund des Zuzuges von Aussiedlern und Asylanten aber auch bedingt durch Eigenbedarfsforderungen und sich ändernden Familienstrukturen hat die Zahl der Obdachlosen schnell anwachsen lassen. Damit dieser Notlage begegnet werden kann, muß die Obdachlosenunterkunft an der Moordorfer Straße dringend erweitert werden.

Gleichzeitig sollen für die nördlich der Obdachlosenunterkunft gelegenen Gewerbebetriebe Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden.

3.2 Planungskonzeption

Der zu beplanende Bereich grenzt im Westen an die Bundesbahnstrecke Hannover Bremen und im Osten an die in nordöstlicher Richtung verlaufende Moordorfer Straße, der B 442, über die die Erschließung des Gebietes erfolgt.

Dem Planungskonzept liegt die Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeit der im Planungsbereich ansässigen Gewerbebetriebe und der Obdachlosenunterkunft zugrunde. Zu diesem Zweck wird der zur Zeit gewerblich genutzte Bereich der Flurstücke 80/3 und 80/4 um das Flurstück 81/2 Flur 18 Gemarkung Neustadt erweitert und als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Die Obdachlosenunterkunft und die Flurstücke 2/1 und 2/2, Flur 18, Gemarkung Neustadt, sind im Besitz der Stadt Neustadt a. Rbge. Das Flurstück 2/1 ist als Vorbehaltsfläche für eine Erweiterung der Obdachlosenunterkunft vorgesehen. Um die Entwicklungsmöglichkeiten für die Obdachlosenunterkunft sicherzustellen, werden die Grundstücke der Stadt als "Gemeinbedarfsfläche" mit der Zweckbestimmung "soziale Einrichtung - Obdachlosenunterkunft" ausgewiesen. Die Stadt Neustadt a. Rbge. beabsichtigt allerdings nicht, die Obdachlosen an diesem Standort zu konzentrieren; nach wie vor wird der dezentralen Unterbringung - soweit Unterkünfte verfügbar - der Vorzug gegeben.

Die bei der Bauflächenausweisung zwangsläufig zu erwartende Bodenversiegelung durch die Bebauung und Erschließung soll durch die im Plan festgesetzten Pflanzstreifen entlang der B 442 und auf der Grenze zwischen Obdachlosenunterkunft und Gewerbe ausgeglichen werden. Des weiteren kann eine entsprechende Gestaltung der Freiflächen im Bereich der Obdachlosenunterkunft den Eingriff lindern.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1. Bauliche Nutzung

- Gewerbe (GE)

Im Bereich der gewerblichen Fläche an der Moordorfer Straße sind zur Zeit ein Tiefbauunternehmen und eine Autohandlung mit Reparaturwerkstatt ansässig. Um deren Erweiterung zu sichern, wurden großzügige überbaubare Flächen neu ausgewiesen. Für die gewerbliche Baufläche wurde gemäß § 17 (1) BauNVO eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die höchstzulässige Geschößzahl liegt bei II Vollgeschossen, daraus ergibt sich eine Geschößflächenzahl von 0,8.

Das Gewerbegebiet ist aufgrund der direkten Nachbarschaft zu den Wohngebieten auf der anderen Seite der Moordorfer Straße nur als ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit der Auflage, daß die in einem Mischgebiet zulässigen Immissionen an diesem Standort nicht überschritten werden dürfen, ausgewiesen worden. Diese Ausweisung sichert die verträgliche Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe. Die eingeschränkte Ausweisung bedeutet für die Stadt Neustadt a. Rbge. keinen Nachteil, da für störendes Gewerbe Flächen im Osten der Stadt (Gewerbegebiet Ost) wie auch in Poggenhagen vorgehalten werden.

- Gemeinbedarfsfläche

Der Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist aufgrund der Schallimmissionen von der B 442 und der DB-Strecke Hannover - Bremen vorbelastet. Aus diesem Grund sieht der Bebauungsplan die Anordnung der Bauflächen um einen Hof vor. Die kritischen Schallimmissionswerte können durch die entsprechende Anordnung des Gebäudekomplexes und seine architektonische Organisation (Wohn- und Schlafräume zum Hof orientieren) reduziert werden. Maßnahmen zur Verminderung der Schallemissionen sind nach dem Gutachten von Dr. Ing W. Maire vom 5.5.87 für ein Gebiet mit "allgemeiner Wohnnutzung" an solch belastetem Standort unerläßlich. In seinem Gutachten für eine vergleichbare Fläche wurden von Dr. Ing. W. Maire Pegelbereiche in der Nacht von 55 bis 70 dB(A) gemessen.

In Mischgebieten gilt tagsüber ein zulässiger Schallpegel von 60 dB(A) und nachts von 45 dB(A). In seinem Gutachten weist Dr. Ing. Maire darauf hin, daß "bei derzeitigen Beurteilungen von den Straßenbaubehörden und der Bundesbahn die Zahlenwerte des geplanten Lärmschutzgesetzes angewandt" werden. Dabei ist bei wesentlichen Änderungen oder Neubaumaßnahmen an Straßen bzw. der Bundesbahnstrecke Schallschutz zu betreiben, wenn in Mischgebieten tagsüber 67 bzw. 72 dB(A) und nachts 57 bzw. 62 dB(A) überschritten werden (VO nach BIMSch).

Nach DIN 18005 besteht die Möglichkeit, in besonders begründeten Ausnahmefällen, diese Werte in der Nähe von Verkehrswegen um mehr als 10 dB(A) zu überschreiten.

Nach dieser Regelung wären in besonders begründeten Ausnahmefällen an der B 442 nachts 67 dB(A) und an der DB-Strecke 72 dB(A) zulässig. Im Bebauungsplan bestimmt die textliche Festsetzung den Einbau von schalldämmenden Außenbauteilen (Fenster, Außenwände etc.) mit einer Schalldämmung von mind. 35 dB(A) für Wohn- und Aufenthaltsräume, so daß der zulässige Schallpegel für Mischgebiete von 45 dB(A) in der Nacht eingehalten werden könnte.

Des weiteren gilt für die Obdachlosenunterkunft, die lediglich der vorübergehenden Unterbringung von Menschen dient, daß für sie, auch abgesehen von der Situationsgebundenheit, nicht der normalerweise für ein Wohngebäude anzuerkennende Immissionschutz beansprucht werden kann, weil es am "Wohnen" als einer auf eine gewisse Dauer angelegten eigenständigen Gestaltung des häuslichen Lebens fehlt, so daß, selbst wenn Immissionen die anzunehmende Zumutbarkeitsschwelle für den Wohnungsbau übersteigen würden, ein entsprechender Schutz für die dem vorübergehenden zweckbestimmten Aufenthalt dienende Obdachlosenunterkunft nicht in Anspruch genommen werden könnte. (Vergl. OVG Lüneburg, Beschluß vom 20.12.90 - 6M108/90 - und Beschluß vom 19.06.91 - 1M159/91 -).

Die vorgesehene Hofbebauung, als eine der Schallschutzmaßnahmen, sollte jedoch unbedingt eingehalten werden.

Die Festsetzungen von einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 bei einer maximalen Geschossigkeit von 2 Vollgeschossen, sichert einerseits die Verträglichkeit zu der Einfamilienhausbebauung westlich der Moordorfer Straße und ermöglicht andererseits der Gemeinde im Bedarfsfall die optimale Ausnutzung der Gemeinbedarfsfläche.

4.2. Verkehrsflächen

Die Erschließung der Bauflächen erfolgt über die Moordorfer Straße.

Die Anbindung der Bauflächen an den ÖPNV erfolgt über die Moordorfer Straße an dem Haltepunkt an der "Moordorfer Straße/ Ecke "Am Schiffgraben". Die Entfernung von der Obdachlosenunterkunft bis zur Haltestelle beträgt ca. 300 m.

4.3. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Durch die Erschließung und Bebauung des neu überplanten Gebietes werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wiesenbereiche in Anspruch genommen und versiegelt.

Wichtiges Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Versiegelung der Geländeoberflächen gering zu halten.

Die ausgewiesenen Grün- und Freiflächen sind daher notwendiger Ausgleich für die geplanten Baumaßnahmen und die daraus folgende Versiegelung.

Entlang der B 442 und auf der Grenze zwischen Obdachlosenunterkunft und Gewerbe wird ein Pflanzstreifen gemäß 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB festgesetzt, in dem standortheimische Bäume und Sträucher anzupflanzen sind.

Als standortheimische Sträucher und Bäume empfehlen sich

a) Bäume

- Stieleiche - Esche - Birke

b) Sträucher

- Rotdorn - Weißdorn - Hasel - Schlehdorn - Vogelkirsche -
Faulbaum - Holunder und - wolliger Schneeball

Durch den Erhalt der Abpflanzungen entlang der Bundesbahnstrecke gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b bleibt der natürliche Sichtschutz erhalten.

4.4 Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen

Bedingt durch die Neuausweisung der Flächen nördlich der Obdachlosenunterkunft werden Flächen in Anspruch genommen, die bisher landwirtschaftlich genutzt werden oder Wiesenflächen sind. Die geplante gewerbliche Baufläche ist an einen landwirtschaftlichen Betrieb verpachtet. Die Wiese nördlich der Obdachlosenunterkunft ist im Besitz der Stadt. Aufgrund der Tatsache, daß die gepachtete Fläche in ungünstiger Lage zwischen B 442, Bundesbahnstrecke, Obdachlosenunterkunft liegt, ist eine große betriebswirtschaftliche Beeinträchtigung des bisher auf dieser Fläche wirtschaftenden Betriebes nicht zu befürchten. Der Besitzer ist selbst kein Landwirt und der Pächter kann eine möglicherweise günstiger gelegene Fläche im Zusammenhang mit der Aufgabe kleinerer landwirtschaftlicher Betriebe anpachten, so daß eine betriebliche Existenzgefährdung nicht zu befürchten ist.

In Abwägung zwischen dem Verbrauch landwirtschaftlich genutzter Flächen und dem Konzept zur Erhaltung und Erweiterung der eingese- senen Gewerbebetriebe und der Obdachlosenunterkunft überwiegt die städtebauliche Konzeption. Die Erweiterung der Obdachlosenunterkunft ist bei der sich stark verschlechternden Wohnungssituation von großem Interesse für die Gemeinde, da die Gemeinde verpflichtet ist, die Obdachlosen in eigenen oder angemieteten Räumen unterzubringen.

4.5 Ver- und Entsorgung

Die Bauflächen sind an das vorhandene Regen- und Schmutzwasserkanalnetz der Stadt Neustadt a. Rbge. angeschlossen.

Abwasserentsorgung, Wasser-, Elektrizitäts-, Gas- und Telefonversorgung ist vorhanden und wird bei Neubauten erweitert.

Über den Planbereich verläuft die Richtfunkverbindung Nr. 264 Neustadt - Wunstorf/Luthe der Deutschen Bundespost Telekom für den Fernmeldeverkehr. Die maximal zulässige Bauhöhe von 16 m über Grund darf in bestimmten Zonen innerhalb des Schutzbereiches der Richtfunkverbindungen nicht überschritten werden, um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen.

Altablagerungen sowie ein Autowrackplatz befinden sich ca. 100 m nordwestlich des Plangebietes.

Die Hausmüllentsorgung wird im Einvernehmen mit der entsorgungspflichtigen Gebietskörperschaft, dem Landkreis Hannover, geregelt.

Die Löschwasserversorgung für den Planbereich ist durch eine Frischwasserleitung 200 in der "Moordorfer Straße" sichergestellt.

4.6 Kinderspielplatz

Der erforderliche Kinderspielplatz wird innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf nachgewiesen.

Fläche für Gemeinbedarf		8.930 qm
erf. Kinderspielplatz	8.930 qm x 0,8 x 0,03	= 215 qm
nachgewiesener Kinderspielplatz		= 300 qm

5. Städtebauliche Flächenbilanz

Gesamtes Bebauungsplangebiet	19.307	qm, davon
1. private Grünfläche	875	qm
2. Gewerbegebiet	9.504,5	qm
- GE 0,4/0,8		
3. Gemeinbedarfsfläche 0,4/0,8	8.928,5	qm

7. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 156 "Moordorfer Straße" wird durch die Planzeichnung festgesetzt.

Er umfaßt die Bebauung der Flurstücke 80/3, 80/4, 81/2, 2/1 und 2/2 Flur 18 in der Gemarkung Neustadt a. Rbge. Der Geltungsbereich wird im Osten durch die Bundesbahnstrecke Hannover - Bremen und im Westen durch die nach Nordosten verlaufende Moordorfer Straße (B 442) begrenzt.

8. Durchführung des Bebauungsplanes

8.1 Bodenordnende Maßnahmen

Für die Bauflächen sind keine Umlegungsverfahren sowie sonstige bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

8.2. Kosten der Gemeinde zur Durchführung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Gemeinde entstehen durch das Bebauungsplanverfahren keine Kosten.

9. Hinweis

Das Plangebiet befindet sich im nord-östlichen Anflugsektor des Flugplatzes Wunstorf.

Die Auflagen des angeordneten Bauschutzbereiches sind zu beachten.

Die durch den militärischen Flugbetrieb verursachten Immissionen sind durch geeignete Maßnahmen und Festsetzungen zu berücksichtigen;

aufgestellt: 07.05.1992

Stadt Neustadt a. Rbge.,
Stadtplanungsamt
i. A.


Schlupp

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 03.09.92 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 156 "Moordorfer Straße" der Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, vom 21.09.92 bis einschließlich 21.10.92 öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den 29. Okt. 1992

STADT NEUSTADT A. RBGE.


Bürgermeister




Stadtdirektor i. V.