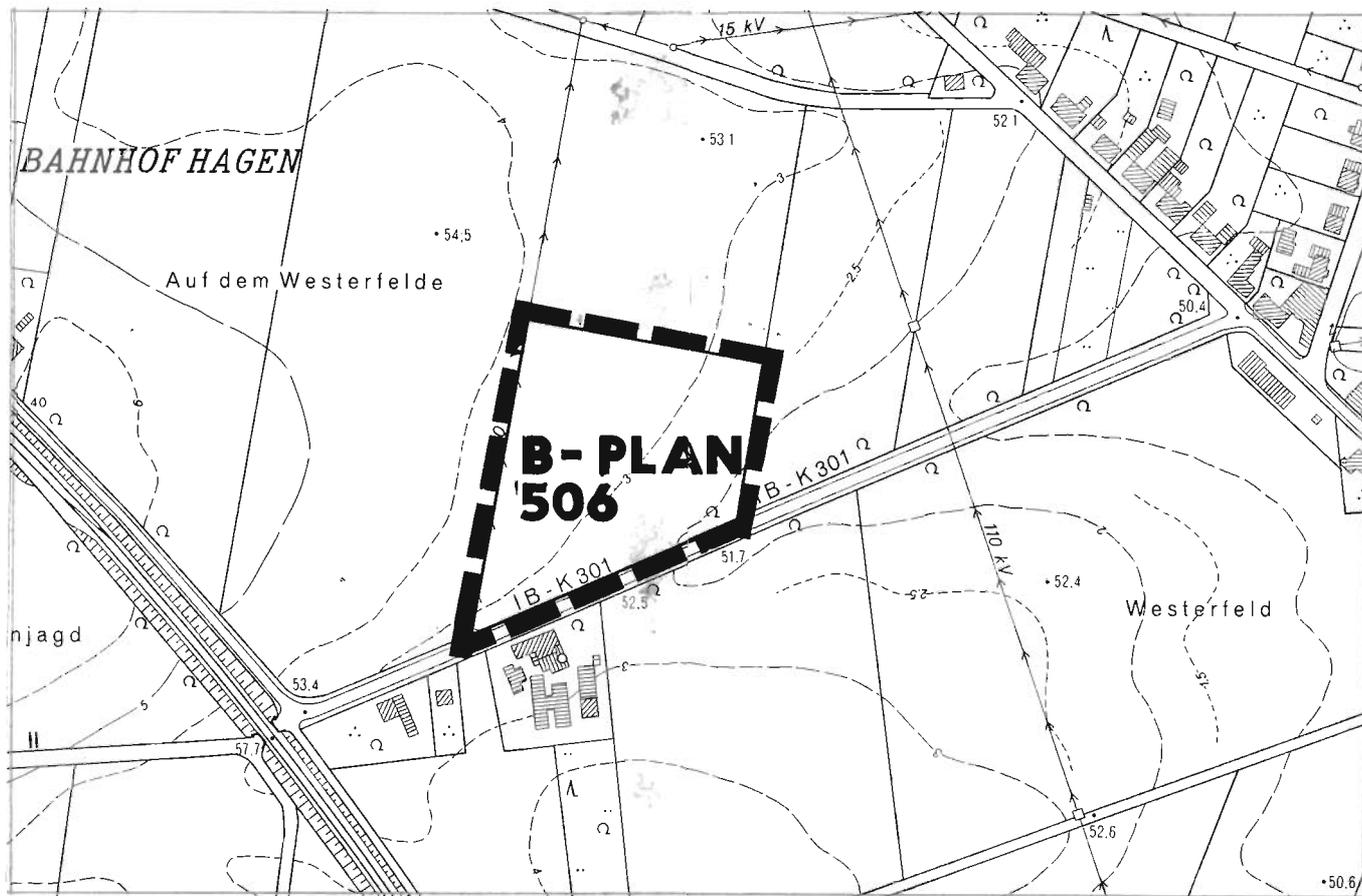


URSCHRIFT

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 506 "Gewerbegebiet Hagen"
der Stadt Neustadt a. Rbge. - Stadtteil Hagen

Verfahrensstand: Anzeige



Planungskonzept

Die Stadt Neustadt a. Rbge. besteht aus der Kernstadt Neustadt a. Rbge. und 33 Dörfern unterschiedlicher Größe, wobei die Kernstadt eher am Rande der Gesamtstadt liegt. Dies hat zur Folge, daß die Versorgung des ländlichen Raumes mit Gütern des täglichen Bedarfs und mit Infrastruktureinrichtungen durch bestimmte größere Dörfer innerhalb des Stadtgebietes sichergestellt werden muß. Hagen ist Versorgungsschwerpunkt für die Dörfer Borstel, Nöpke und Dudensen, im Rahmen der Schulversorgung auch für Bevensen und Laderholz.

Die in Hagen ansässige Raiffeisen Volksbank versorgt mit ihrem Landhandel große Teile des Neustädter Landes. Um diese Funktion zu sichern und damit auch weiter in Hagen zu halten, ist die Fusion mit der Volksbank Nienburg geplant, um zusammen mit ihr den Bau einer im Anfang ca. 5000 qm großen Halle zur Lagerung und Sortierung von Kartoffeln überwiegend aus dem Neustädter Raum zu errichten. Als Fläche wird ein Areal von ca. 25.000 qm benötigt.

Das Vorhaben kann auf dem Grundstück der Raiffeisen Volksbank in der Ortslage Hagen nicht verwirklicht werden da das Grundstück für bauliche Anlagen der hier in Frage stehenden Größenordnung nicht auskömmlich ist. Hinzu kommt, daß die Freiraumflächen an diesen Standort durch den schutzwürdigen Auebereich des sogenannten Molke-reigrabens ihre Grenzen finden und damit eine bauliche Ausdehnung über den vorhandenen Grundstücksbereich hinaus ausscheidet.

Ein Standort in der Ortsrandlage des Dorfes Hagen muß für das betreffende Vorhaben ebenfalls ausgeschlossen werden. Nach den Zielen der bestehenden Dorferneuerungsplanung in Hagen soll die eigenständige Charakteristik, des Dorfbildes als Straßendorf mit der lockeren Aufreihung der Häuser und Höfe erhalten bleiben. Hierdurch wird auch der Übergang vom Dorf in die Landschaft geprägt. Eine bestehende Gestaltungssatzung für die Ortslage unterstützt die Ziele der Erhaltung des bestehenden Dorfbildes. Ein Vorhaben der hier zu bewertenden Größenordnung würde in der Ortsrandlage das vorhandene Dorfbild erheblich beeinträchtigen und ist deshalb als ein nicht verträglicher Dorfbildeingriff zu sehen.

Nach den Zielen der Dorferneuerungsplanung Hagen soll hier der ländliche Raum als eigenständiger Lebens- und Wirtschaftsraum gestärkt werden. Der Dorferneuerungsplan enthält u.a. als eine Zielvorstellung die Ausweisung eines Gewerbegebietes im Raum östlich des Hagerer Bahnhofes für die Ansiedlung neuer, den Bedarf des ländlichen Raum deckender Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe und als Standort für die Aussiedlung störender Betriebe aus der Dorflage Hagen und der umliegenden versorgungsmäßig zugeordneten Stadtteile (s. Seite 52 Dorferneuerungsplan Hagen). Die Entwicklung eines solchen Gewerbegebietes wäre städtebaulich verträglicher vom Bahnstandsstandort in Richtung Dorflage Hagen zu betreiben, wobei die östliche Grenze in einem angemessenen Abstand zur Dorflage gesehen werden muß. Für das in Frage stehende Vorhaben läßt sich eine solche Anschlußentwicklung derzeit nicht realisieren, da die Grundstücke hierfür nicht verfügbar sind und auch bei entsprechender Planung zeitnah nicht zur Verfügung stehen würden.

Das vorgesehene Grundstück liegt im Zuordnungsbereich des nach der Dorferneuerungsplanung vorgesehenen Standortes für gewerbliche Ansiedlungsvorhaben, jedoch noch ohne an einer baulichen Einordnung oder Zuordnung zum Bahnhofsbereich optisch teilzunehmen. Der Bereich ist in seinem westlichen Umfeld lediglich baulich durch den ehemaligen Betriebsstandort der Molkerei mit ebenfalls ehemals angeschlossenem Kartoffeldämpfbetrieb und Schweinemastbetrieb sowie 2 bebauten anderen Grundstücken eines ehemals landwirtschaftlichen Betriebes vorgeprägt, wobei die bauliche Substanz des Molkereibetriebes im landschaftlichen Raum eine deutliche Dominanz aufweist.

Die mit dieser Planung beginnende Ausweisung eines Gewerbegebietes entspricht der in der Dorferneuerungsplanung konzipierten Standortlage von gewerblichen Nutzungen, jedoch in Abweichung von Zielvorstellungen sukzessiver Entwicklungsansätze beginnend am Bahnhof Hagen, die derzeit nicht zu realisieren sind. Das Plangebiet stellt hierbei sowohl in seiner Tiefe mit einer abschließenden, im Bebauungsplan näher zu bestimmenden Grünfläche, als nach Osten zur Dorf- lage hin den Abschluß des Bereiches dar, der langfristig für die Entwicklung eines Gewerbebestandes in Richtung Bahnhof Hagen in Frage kommt.

Es ist bei diesem ersten Entwicklungsansatz für ein Gewerbegebiet die spezielle Funktion der Fläche ausschließlich für eine Be- bzw. Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte, die im Bebauungsplan durch textliche Festsetzung gesichert wird, vorgesehen. Die geplante gewerbliche Nutzung ist zwar nicht, auch was die Größenordnung künftiger baulicher Anlagen betrifft, als in etwa artgleich oder artähnlich privilegierter landwirtschaftlicher Betriebsanlagen zu sehen, gleichwohl aber in ihrem unmittelbaren Zusammenhang einer Vermarktung ausschließlich landwirtschaftlicher Erzeugnisse als eine artverwandte Nutzung zu bezeichnen. Diese spezielle Funktion rechtfertigt es auch städtebaulich, den ersten Entwicklungsansatz für ein Gewerbegebiet an diesen Standort einzuleiten und übergangsweise bis zu weiteren planerischen Schritten einer Erweiterung des Gewerbegebietes in Richtung Bahnhof Hagen in seiner zunächst isolierten Wirkung hinzunehmen, die durch festzusetzende Eingrünungsflächen eine Verminderung erfährt.

Es ist nicht beabsichtigt, daß das Gewerbegebiet - für den Fall, daß es nicht zu einer Realisierung der beabsichtigten Nutzung oder Bebauung kommt - anderweitig genutzt wird, z. B. für die Ansiedlung sonstiger Gewerbebetriebe. Diese sollen, soweit sie traditionell, in etwa handwerklich sind, im Ort selbst bleiben und ihren Standort ggfs. in ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen finden oder je nach Größe, Nutzung oder Standortanspruch im Bereich des Bahnhofs Hagen angesiedelt werden. Bis jedoch ein entsprechender Bedarf sich zeigt und kurzfristig befriedigt werden muß, stehen an anderer Stelle der Stadt Neustadt (z. B. im Gewerbegebiet Ost der Kernstadt) uneingeschränkte Gewerbeflächen zur Verfügung.

1. Art der baulichen Nutzung

Das Gewerbegebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Gemäß § 1 (4) Ziff. 2 BauNVO in Verbindung mit § 8 BauNVO sind in diesem eingeschränkten Gewerbegebiet nur Gewerbebetriebe zulässig, die der Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte dienen.

2. Maß der Nutzung, überbaubare Flächen, Bauweisen

Die Grund- und Geschößflächenzahlen betragen in dem Gewerbegebiet 0,3 und (0,3) bei 2-geschossiger Bebauung.

Diese Größen gewähren bei großzügiger flächenhafter Ausweisung der überbaubaren Flächen eine breite Entfaltungsmöglichkeit in der Gestaltung und Realisierung von Bauabsichten.

Es wird auf die Festsetzung der üblichen Bauweisen (offen oder geschlossen) verzichtet. Danach sind Gebäude auch über 50 m Länge zulässig. Diese Wahlmöglichkeit wird gerade von Gewerbebetrieben benötigt, weil betriebliche Abläufe oft eine größere als üblicherweise nur zulässige Gebäudelänge von 50 m bedürfen.

3. Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Das Amt für Naturschutz des Landkreises Hannover hat für den durch die Planzung erfolgten Eingriff mit seinen Auswirkungen auf Naturhaushalt, Landschaftsbild und Bodenversiegelung folgende Ausgleichsmaßnahmen gefordert:

Das gesamte Grundstück wird nach § 9 (1) 25 BauGB eingegrünt (Streifen von 10 m, Süd, Ost, West).

Im nördlichen Bereich wird ein Pflanzbereich von 10 m im Sinne von § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt.

Davor soll ein Streifen von 20 m aus der Nutzung genommen werden (§ 9 (1) 20 BauGB natürliche Sukzession).

Diese Forderungen wurden in den Bebauungsplan übernommen, um die Grundlage für den Ausgleich des Eingriffs zu schaffen.

4. Erschließung

Das Grundstück liegt an der ausgebauten Kreisstraße von Hagen nach Borstel/Nöpke.

Zur Kreisstraße hin wird entsprechend dem Nds. Fernstraßengesetz eine 20 m breite Zone durch Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt. Diese Flächen sind von baulicher Nutzung und Aufschüttungen über 0,80 m Höhe über Fahrbahnkante freizuhalten. Um den Verkehr auf der Straße nicht durch zuviel Ein- und Ausfahrten zu gefährden, wird eine entsprechende textliche Festsetzung getroffen, die je Grundstückseigentümer nur eine Zu- und Abfahrt erlaubt. Die Ver- und Entsorgung ist gewährleistet. Die Schmutzwasserkanalisation ist in der Straße vorhanden. Das Gewerbegebiet liegt in der Zone III des geplanten Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Hagen. Zur Klärung der Oberflächenentwässerung hat das Planungsbüro Wittig, Winsen/Aller, ein Gutachten erstellt. Danach wird das Niederschlagswasser der befestigten Verkehrsflächen einem Rückhaltebecken mit einem nachgeschalteten Koaleszenzabscheider zugeführt, um mögliche Verschmutzungen bei der anschließenden

Versickerung in einem Versickerungsbecken zu vermeiden. Das anfallende Regenwasser von den Dachflächen der Gebäude soll direkt in dieses Versickerungsbecken geleitet werden. Der für die Oberflächenentwässerung ermittelte Flächenbedarf von ca. 1.060 qm wird in der Anlage dieser Begründung dargestellt. Bei dieser Entwässerungslösung wird kein Wasser in den Seitengraben der Kreisstraße 301 geleitet. Die Löschwasserversorgung wird durch den Wasserverband Garbsen-Neustadt durch Erweiterung des Leitungssystems sichergestellt.

5. Landwirtschaftliche Nutzung

Das Plangebiet wird zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzt (Ackerland). Durch die Planung wird eine landwirtschaftliche Fläche halbiert, wodurch Nachteile bei der Bewirtschaftung entstehen. Andererseits gesteht die Landwirtschaftskammer selbst zu, daß das geplante Vorhaben eine geradezu herausragende Bedeutung für die Landwirtschaft der weiteren Umgebung Hagens hat. Der Verbrauch landwirtschaftlicher Fläche für die geplante Kartoffellagerhalle ist daher zu vertreten.

6. Flächenbilanz

Das Areal umfaßt 25.000 qm, davon entfallen ca. 4.750 qm auf eine private Grünfläche.

7. Kosten

Da die Straße soweit ausgebaut ist, daß sie als Erschließungsstraße genutzt werden kann, entstehen der Stadt hieraus keine Kosten. Die Kosten für SW und RW werden vom Anlieger getragen.

8. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan umfaßt ein Teilstück des Flurstückes 7, Flur 5, Gemarkung Hagen. Die Abgrenzung ist im Plan dargestellt.

Stadtplanungsamt

Neustadt a. Rbge., den 17.06.91

i. A.

Schlupp



61Sc251.Beg

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 04.07.91 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

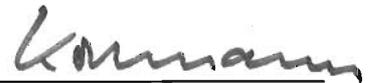
Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 506 "Gewerbegebiet Hagen" der Stadt Neustadt a. Rbge. - Stadtteil Hagen - vom 30.04.91 bis einschließlich 31.05.91 öffentlich ausgelegen.

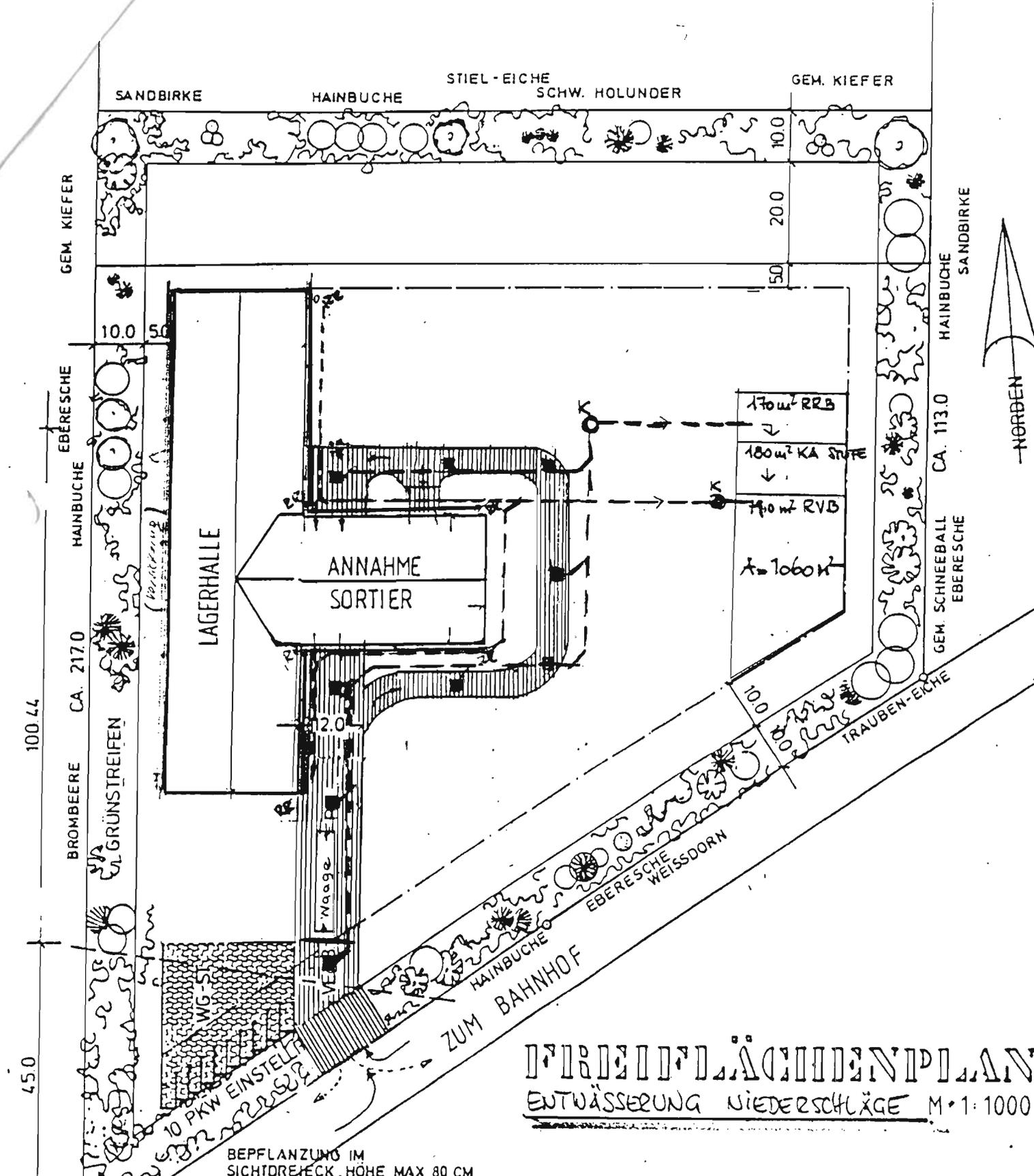
Neustadt a. Rbge., den 25. Juli 1991

STADT NEUSTADT A. RBGE.



Bürgermeister


Stadtdirektor i.V.



FLÄCHENPLAN
ENTWÄSSERUNG NIEDERSCHLÄGE M. 1:1000

BAUVORHABEN:
 NEUBAU EINER KARTOFFELLAGERHALLE IN HAGEN
 BAUHERR:
 VOLKSBANK NIENBURG EG - WARENABTEILUNG -
 AM BAHNHOF 107 NIENBURG

DER BAUHERR:
 Volksbank Nienburg
[Signature]

DER ARCHITEKT:
[Signature]

