

# URSCHRIFT

## Planbegründung

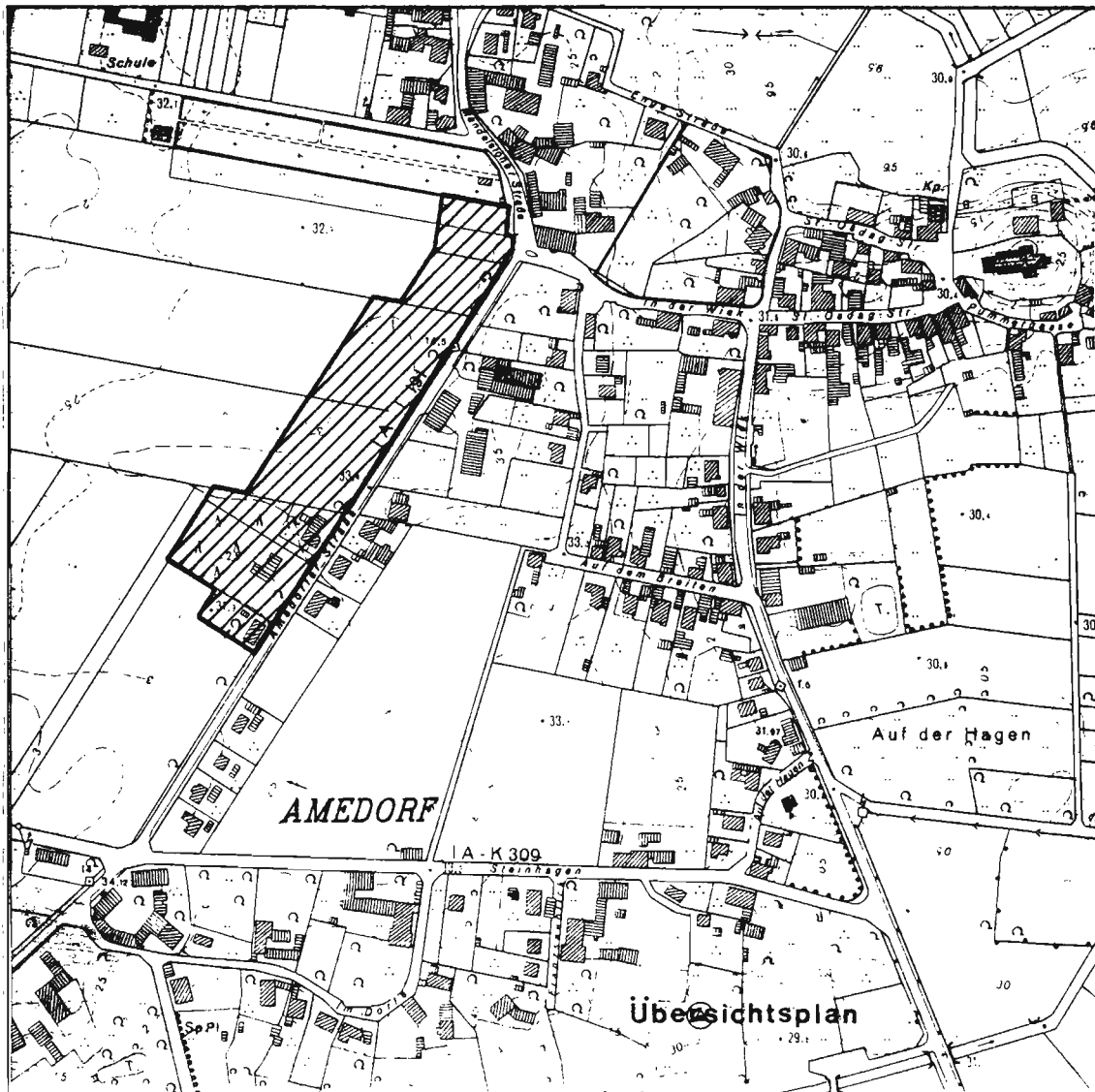
Bebauungsplan Nr. 606 "Amedorfer Straße" der Stadt Neustadt a. Rbge. - Stadtteile Amedorf/Mandelsloh - 1. Änderung

Verfahrensstand:

**Anzeige**

### 1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Stadtteiles Amedorf/Mandelsloh, zwischen der Bebauung um eine vorhandene Gärtnerei und dem Friedhof.



## 2. Erforderlichkeit der Planänderung

Der vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 01.03.1990 aufgestellte Bebauungsplan Nr. 606 wurde durch Bekanntmachung im Amtsblatt am 11.07.1991 rechtsverbindlich. Damit ist dieser Bebauungsplan für den Stadtteil Amedorf/Mandelsloh geltendes Ortsrecht.

Der Bebauungsplan Nr. 606 enthält folgende textliche Festsetzung:

"§ 5 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 6 Baunutzungsverordnung nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie

- a) nicht der Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs dienen,
- b) mit einem Handwerksbetrieb im Zusammenhang stehen oder
- c) mit einem gewerblichen Produktionsbetrieb im Zusammenhang stehen."

Sowohl in den Erläuterungen zur Flächennutzungsplanänderung als auch in der Begründung zum Bebauungsplan wurde ausgeführt, daß nach den Zielsetzungen des regionalen Raumordnungsprogrammes die zentralörtlichen Siedlungsbereiche und die ländlichen Siedlungen von den Gemeinden im Rahmen ihrer Bauleitplanung funktions- und bedarfsgerecht weiter zu entwickeln sind. Daher gilt auch für Neustadt a. Rbge., daß nicht nur Schwerpunkte für die Sicherung und Entwicklung von Wohnbereichen zu entwickeln sind, sondern daß sie auch Schwerpunkte für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten bilden soll. Insbesondere im Landesraumordnungsprogramm für Niedersachsen wird gefordert, daß vor allem im ländlichen Raum Arbeitsplätze erhalten und geschaffen werden sollen.

Nachdem für den Stadtteil Mandelsloh im Rahmen der mittelzentralen Funktion Neustadt a. Rbge. die Schwerpunktaufgabe Wohnen erfolgreich in Angriff genommen wurde, besteht für die Aufgabe Schaffung von Arbeitsplätzen ein Nachholbedarf. Dies muß man insbesondere unter dem Gesichtspunkt sehen, daß durch den Rückgang der Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe und dem damit einhergehenden Verlust an Arbeitsplätzen Möglichkeiten für einen Ausgleich geschaffen werden müssen. Mit dem Bebauungsplan sollte daher ansiedlungswilligen Betrieben die Möglichkeit eröffnet werden, baureife Grundstücke zu erwerben, an denen es für Produktionszwecke in Mandelsloh mangelt. Daß ein gewisser Nachfragedruck zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung vorhanden war, zeigte sich auch daran, daß sowohl Anfragen von potentiellen Interessenten vorlagen, als auch Umnutzungen in ehemals landwirtschaftlichen Gebäuden durchgeführt wurden. In Bezug auf die Umnutzungen muß jedoch darauf hingewiesen werden, daß diesen Betrieben bezüglich potentieller Erweiterungsabsichten enge Grenzen gesetzt sind. Damit die an sich raren Flächen für Handwerk und Gewerbe nicht durch Nutzungen in Anspruch genommen werden, die auch in anderen Bereichen des Stadtteiles zulässig wären, wurde ausdrücklich die o. g. textliche Festsetzung des § 5 aufgenommen.

Gleichzeitig sollte damit bewirkt werden, daß bei Vorhandensein von potentiellen Interessenten, diese sich mehr im Ortsmittelpunkt ansiedeln sollten, um die Ortsmitte zu stärken.

Trotz intensiver Bemühungen ist es jedoch nicht gelungen, für die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes in unmittelbarer Nähe des räumlichen Ortsmittelpunktes eine entsprechende Fläche verfügbar zu machen.

Darüber hinaus sind folgende Gesichtspunkte - teilweise neu - hinzuge treten:

- a) Die Grundversorgung im Raum Mandelsloh ist erkennbar weiterhin stark rückläufig, so daß bereits neben der Kernstadt die nördlich angrenzende Gemeinde Schwarmstedt zunehmend Versorgungsfunktionen erfüllen muß. Dies ist eine Entwicklung, die sich für den gesamten Raum Mandelsloh sehr nachteilig sowohl in der Sicherung der Wohnfunktion als auch der Standortqualität auswirkt.
- b) Ein Standort für einen Dienstleistungsbetrieb der täglichen Versorgung innerhalb der Ortslage Mandelsloh ist schwer verfügbar. Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden Möglichkeiten eröffnet, auch in diesem Gebiet Einzelhandelseinrichtungen zu errichten. Insofern wird die Flächenverfügbarkeit, auf denen Einzelhandelsbetriebe errichtet werden können, neben den bereits vorhandenen Baulücken erhöht. Damit wird einem potentiellen Investor keineswegs eine Monopolstellung im Ort eingeräumt. Vielmehr wird die Flächenverfügbarkeit dermaßen erhöht, daß nicht nur ein Investor, sondern noch mehrere andere die Möglichkeit habe, entsprechende Betriebe zu errichten. Dem Grundsatz der Wettbewerbsneutralität der Bauleitplanung wird somit nicht widersprochen, sondern die potentiellen Möglichkeiten verschiedener Wettbewerbe werden erweitert.
- c) Ein Standort außerhalb der unmittelbaren Ortslage Mandelsloh ist durchaus vertretbar, da durch die geringe Entfernung eine fußläufige Erreichbarkeit besteht, die zudem durch die Anlage des Fuß- und Radweges entlang der L 191 in der Verkehrssicherheit eine deutliche Verbesserung erfahren hat.
- d) Ein Standort im Bebauungsplangebiet Nr. 606 hat eine günstige Lage für eine Erreichbarkeit im öffentlichen Personennahverkehr. Die in unmittelbarer Nähe befindliche Haltestelle Mandelsloh/Friedhof wird sowohl von der Nord-/Südverbindung der Linie 854 als auch der Ost-/Westverbindung der Linie 465 bedient.
- e) Für den Fall, daß sich durch Bereitstellung einer Fläche im Bebauungsplangebiet Nr. 606 zur Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes ein Flächenfehlbedarf auf Dauer für andere gewerbliche Ansiedlungen bzw. Betriebsverlagerungen aus Gemengelagen in der Ortschaft ergeben sollte, ist eine Erweiterung des Gewerbegebietes in westlicher Richtung möglich.

### 3. Einordnung in die übergeordnete Planung

Gemäß D 1.3.2 02 des Regionalen Raumordnungsprogrammes 1990 für den Großraum Hannover sollen "Baurechte für Einzelhandel in Gewerbe- und Industriegebieten möglichst weitgehend ausgeschlossen werden".

Aufgrund der o. g. Erforderlichkeit der Planänderung wird von dieser Vorgabe abgewichen.

### 4. Änderung der Festsetzungen

#### a) Textliche Festsetzungen

Der § 5 der textlichen Festsetzungen wird in der bestehenden Form aufgehoben und erhält stattdessen folgenden Inhalt:

- § 5
- a) Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind für je angefangene 5 Stellplätze / Garagen ein hochstämmiger Laubbaum, mit einem Stammumfang von mind. 11 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.
  - b) Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, wenn als Ausgleich für je 20 qm Nutzfläche ein hochstämmiger Laubbaum, mit einem Stammumfang von mind. 11 cm, gemessen in 1 m Höhe, gepflanzt wird.

Bedingt durch die steigende Zahl der PKW je Haushalt (Trend zum Zweit- bzw. Drittwagen) ist eine zunehmende Versiegelung der Grundstücke festzustellen. Die Baunutzungsverordnung in der neuen Fassung hat diesem Umstand Rechnung getragen und setzt fest, daß insbesondere diese Nebenanlagen bei der Ermittlung der GRZ mit einzubeziehen sind. Gleichzeitig wird jedoch die Möglichkeit eingeräumt, daß die festgesetzte Obergrenze der GRZ für diese Anlagen überschritten werden kann. In Bezug zu den Auswirkungen des Kleinklimas, der Versickerungsmöglichkeit von Regenwasser auf den Grundstücken und der Verminderung einer Verdichtung des Bodens wird es jedoch für erforderlich gehalten, die Überschreitung der GRZ für solche Anlagen nicht ohne entsprechende Ausgleichsmaßnahmen hinzunehmen. Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, daß als Ausgleich für diese Überschreitung der GRZ je 20 qm Nutzfläche entsprechend ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen ist. Die Begrenzung der Quadratmeterzahl ergibt sich aus der Mindestgröße einer Garage bzw. eines befestigten Stellplatzes und dessen mind. Zu- bzw. Abfahrtswegen. Die Festsetzung der Anpflanzung eines Laubbaumes findet seine Begründung darin, daß gerade das Kraftfahrzeug ein Höchstmaß an Sauerstoff verbraucht. Laubbäume sind als Sauerstoffspender hingegen unumstritten. Als hochstämmige Bäume kommen insbesondere in Betracht:

Ahorn, Feldahorn, (Rot)Dorn, Obstbäume, Zierkirsche/-apfel, Ebereschen oder auch eine Hainbuche. Dies sind im wesentlichen auch Bäume, die beim Anpflanzen auf kleinen Grundstücken keine Schwierigkeiten hinsichtlich des Nachbarrechtes erwarten lassen.

In Analogie zu dem oben Gesagten wird auch grundsätzlich festgesetzt, daß je angefangene 5 Stellplätze/Garagen ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen ist. Insbesondere bei der Errichtung von Anlagen, von denen ein erhöhter Kraftfahrzeugverkehr ausgeht, hat sich gezeigt, daß in den wenigsten Fällen ein Ausgleich für die Inanspruchnahme von Grund und Boden bzw. deren Versiegelung getroffen wird.

#### b) Überbaubare Grundstücksfläche/Geschossigkeit

In Anlehnung an die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen im Planbereich, wird die Baugrenze auf dem Flurstück 163/4 (Amedorfer Str. 20) bis auf 3 m an den westlichen Pflanzstreifen herangeführt. Statt der Festsetzung der Zweigeschossigkeit wird eine maximale Höhe von 7.50 m angegeben. Diese Firsthöhe entspricht der vorhandenen Bebauung und der geplanten Höhen im Gewerbegebiet.

### 5. Emissionskonflikte

Die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 606 enthält keine Änderung der Gebietsfestsetzung. Lediglich in den textlichen Festsetzungen wird der ursprüngliche Ausschluß der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben gestrichen. Insoweit bleibt jedoch der Gebietscharakter Gewerbegebiet gewahrt. Durch diese Festsetzung sind unmittelbar gegenüber eines landwirtschaftlichen Betriebes nur Gewerbebetriebe zulässig. Es sind solche Gewerbebetriebe zulässig, die nicht erheblich belästigend sind. Wohnungen sind nur ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber zulässig. Mit der neuen Baunutzungsverordnung ist die Zulässigkeit dieser Anlagen noch dahingehend beschränkt worden, daß diese Wohnungen nur zulässig sind, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Daraus folgt, daß das allgemeine Wohnen im Gewerbegebiet nicht zulässig ist. Aufgrund der Gebietsart wird diesem Personenkreis ein erhöhtes Maß an Immissionen zugemutet. Das bedeutet im Umkehrschluß, daß Immissionen, die von außerhalb des Gebietes einwirken, höher sein können, als in einem Dorfgebiet. Bezüglich des Emissionsverhaltens und der Umgebungsbebauung ist der vorhandene landwirtschaftliche Betrieb einem Dorfgebiet zuzuordnen. Das bedeutet, daß den möglichen, beschränkt zu errichtenden Wohnungen im Gewerbegebiet, keine Abwehransprüche zustehen.

Die Landwirtschaftskammer Hannover hat für die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes eine Sonderbeurteilung der örtlichen Situation durchgeführt. Die Sonderbeurteilung weist nach, daß der Bau und Betrieb eines Lebensmittelmarktes noch tolerierbar ist. Die Einzelergebnisse des Gutachtens sind der Begründung als Anlage beigefügt.

6. Kosten

Außer den Verwaltungskosten entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Kosten.

Neustadt a. Rbge., den 05.10.92

Stadtplanungsamt  
Im Auftrage

  
Dubberke

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 05.11.92 als Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 606 "Amedorfer Straße", 1. Änderung, der Stadt Neustadt a. Rbge. - Stadtteile Amedorf/Mandelsloh - vom 21.07.92 bis einschließlich 21.08.92 öffentlich ausgelegt.

Neustadt a. Rbge., den 09.11.92

STADT NEUSTADT A. RBGE.

  
Bürgermeister



  
Stadtdirektor

61st462.BEG