

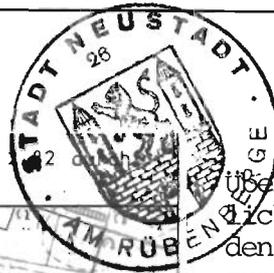
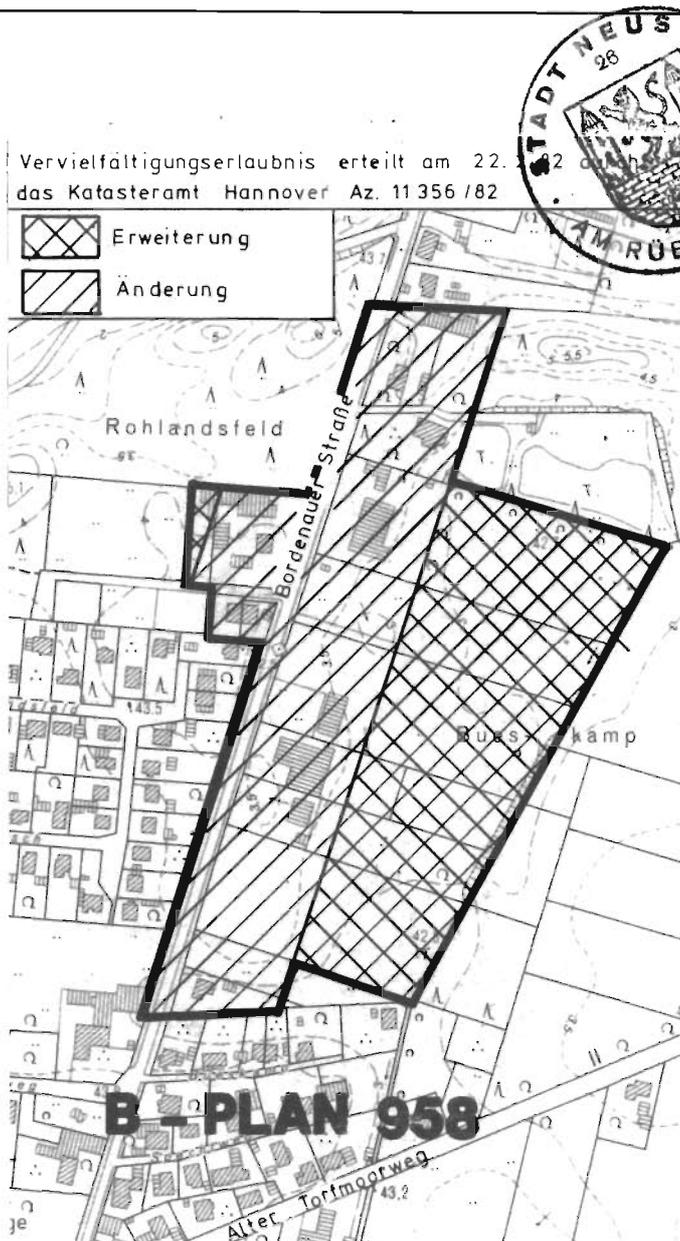


URSCHRIFT

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung und Erweiterung des

Bebauungsplanes Nr. 958 "Westlicher Bueskamp" in Neustadt a. Rbge.
- Ortsteil Bordenau -



Übersichtsplan nachträglich korrigiert entspr. den Grenzen des zur Satzung beschlossenen/ genehmigten Bebauungsplanes.

Neustadt a. Rbge., den 29.06.92

Stadt Neustadt a. Rbge.
Der Stadtdirektor
Im Auftrage

Cerem Bor

Allgemeines:

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 958 liegt im Nordwesten des Stadtteiles Bordenau, überwiegend östlich der K 35 (Bordenauer Straße). Er wurde in den frühen 80er Jahren aufgestellt, um den örtlich vorhandenen Bedarf an Gewerbeflächen für auszusiedelnde Betriebe zu stillen, aber auch um bereits dort bestehende planungsrechtlich abzusichern. Zwischenzeitlich wurde das Areal

weitgehend in Anspruch genommen, so daß von den dort ansässigen Betrieben verstärkt Erweiterungswünsche angemeldet wurden. Diesen Wünschen ist der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. nachgekommen, insofern als eine entsprechende Flächennutzungsplan-Änderung vorgenommen wurde, die am 11.08.88 wirksam wurde.

Inhalt des Bebauungsplanes:

Art der Nutzung:

Im Westen, außerhalb des Planbereiches liegt unmittelbar angrenzend ein Wohngebiet (Bebauungsplan Nr. 951 "Ahnser Feld"). Diese Nähe bedingt, daß - wie schon im bisherigen Bebauungsplan - ein eingeschränktes Gewerbegebiet entlang der Bordenauer Straße festgesetzt wird. Die Einschränkung besagt, daß hier nur Betriebe zulässig sein sollen mit einem Störungsgrad wie in einem Mischgebiet. Damit wird dem Ruhebedürfnis der benachbarten Wohnbevölkerung Rechnung getragen. Es wird aber auch verhindert, daß in dem Gebiet selbst andere, außer den betriebsbedingten, Wohnungen zugelassen werden.

Diese eingeschränkte Gebietsfestsetzung wird auch im Südosten aus den gleichen Gründen vorgenommen.

Im nordöstlichen Teil ist die gewerbliche Nutzung nicht weiter eingeschränkt, da hier der Abstand zu der wohnbaulichen Nutzung ausreichend bemessen ist.

Zusätzlich zu den bisher behandelten Einschränkungen im Gewerbegebiet ist vorgesehen, daß Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen sein sollen, sofern diese nicht Folge und Ausfluß eines zulässigen Gewerbebetriebes sind. Die hierfür getroffene Festsetzung lautet:

In den Gewerbegebietes, GE und GEE, sind Einzelhandelsbetriebe 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.

Diese Festsetzung ist als Folge der Überlegung und des Wunsches der politischen Gremien bei der Aufstellung des Bebauungsplanes anzusehen, die am Ort, speziell im Ortskern bestehenden Einzelhandelsbetriebe zu erhalten und zu stärken. Es ist sicher beachtlich, bei der heute oft zu beobachtenden Umstrukturierung von Gewerbebetrieben (z.B. auch Verkleinerung der gewerblich benötigten bzw. genutzten Flächen durch Verkleinerung der Maschinen), daß der Wunsch der Gewerbetreibenden in die Abwägung der unterschiedlichen Interessenslagen einbezogen wird. Hier ist jedoch dieser Ausschluß weiterhin beabsichtigt, weil sonst einer Dezentralisierung von Versorgungseinrichtungen Vorschub geleistet wird.

Läden und Einzelhandelsbetriebe der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung befinden sich typischerweise in den Gebieten, die auch

dem Wohnen dienen. Ein Gewerbegebiet ist nach städtebaulichen Grundsätzen im allgemeinen nicht als ein Standort für Einzelhandelsbetriebe geeignet, die der allgemeinen Versorgung der Wohnbevölkerung dienen. Die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs sollte daher in der zentralen Dorflage und nicht in einer Randlage, in der sich das Gewerbegebiet befindet, erfolgen.

Der südlichste Zipfel des Bebauungsplangebietes wird als Mischgebiet festgesetzt, entsprechend der jetzt vorhandenen Wohnnutzung als Puffer zwischen dem Gewerbegebiet im Norden und den Wohngebieten an der Straße "Bueskamp". Diese Nutzung liegt auch in der Absicht und im Interesse des Grundstückseigentümers.

Die westlich der Bordenauer Straße liegenden Teile des Bebauungsplanes bleiben in der bisherigen Nutzung als GEE bzw. WA.

Maß der Nutzung, überbaubare Flächen, Bauweisen:

Die Grund- und Geschößflächenzahl betragen in den Gewerbegebieten 0,7 und (0,7) bei 2-geschossiger Bebauung. Das Mischgebiet erhält eine Ausnutzung von 0,4 bzw. (0,4) bei hier 1-Geschossigkeit. Die Erhöhung der Grundflächenzahl von ursprünglich 0,5 auf 0,7 erfolgt bei gleichzeitigem Ausschluß von Nebenanlagen etc. außerhalb der überbaubaren Flächen, das Ziel einer Versiegelung der Grundstücksoberfläche entgegenzuwirken.

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

Im Mischgebiet wird dem üblichen Nutzungscharakter entsprechend eine offene Bauweise festgesetzt.

In den Gewerbegebieten 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 Gewerbetreibenden benötigt, weil betriebliche Abläufe oft eine größere als die üblicherweise nur zulässige Gebäudelänge von 50 m bedürfen.

Westlich der Bordenauer Straße bleiben die bisherigen Festsetzungen bestehen; allerdings werden die überbaubaren Flächen im eingeschränkten Gewerbegebiet entsprechend der entstandenen Bebauung und unter Berücksichtigung angemeldeter Erweiterungswünsche vergrößert.

Sonstiges:

Am Ostrand des Plangebietes verläuft ein Graben der III. Ordnung, der teilweise mit Buschwerk begleitet wird. Diese Gegebenheit markiert deutlich die Grenze zwischen Bebauungsplangebiet und freier Landschaft. Diese Situation soll noch stärker betont werden, indem hier ein Pflanzstreifen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt wird. Darin sollen standortheimische Gewächse angepflanzt und erhalten werden. Unmittelbar angrenzend an den Graben wird auch auf die höhere Pflanzung verzichtet werden müssen wegen der

Unterhaltung des Grabens. Ein vorhandener Teich wird als Feuchtbiotop durch Festsetzung einer privaten Grünfläche auf Dauer gesichert.

Im Norden wird das Gebiet durch außerhalb des Planbereiches liegende Fischteiche und Waldgruppen gegenüber der freien Landschaft abgegrenzt. Ein zusätzlicher Pflanzstreifen innerhalb des Gebietes soll eine Beeinträchtigung durch evtl. heranrückende Bebauung verhindern.

Entlang der Bordenauer Straße ist wie schon im noch rechtskräftigen Bebauungsplan ebenfalls eine Eingrünung der Grundstücke vorgesehen.

Bei der Erweiterung des Gebietes werden keine Grünflächen sondern nur Ackerflächen in Anspruch genommen. Diese werden sicher in beträchtlichem Umfang bei der Durchführung der einzelnen Maßnahmen versiegelt (Dachflächen, private Verkehrsflächen, Abstell- und Lagerflächen). Dadurch, daß das darauf entfallende Niederschlagswasser nicht auf den Grundstücken verrieselt werden darf und kann, sondern entsprechend der Satzung über den städtischen Anschluß- und Benutzungszwang über das städtische Kanalnetz beseitigt wird, stellt die zukünftige Bebauung zweifellos einen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Pauschal läßt sich sagen, daß gleichwertige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hierfür in diesem Plan nicht vorgenommen oder festgesetzt werden. Als Alternative könnte man gleichwohl die Schaffung der begrüneten Randstreifen und die Vergrößerung der Grundflächenzahl bei gleichzeitigem Ausschluß von Nebenanlagen etc. außerhalb der überbaubaren Flächen ansehen.

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen vorhanden, die Flächen wurden seit jeher lediglich landwirtschaftlich genutzt.

Bauliche Höhenbeschränkungen erfährt das Gebiet durch seine Lage im Bauschutzbereich des Flughafens Wunstorf. Die dabei geltenden Bauhöhenbeschränkungen werden beachtet.

Erschließung:

Das Gebiet ist in jeder Hinsicht (verkehrlich, entsorgungsmäßig) durch die Lage an der K 35 (Bordenauer Straße) direkt öffentlich erschlossen. Die Erweiterungsflächen sind an den straßenseitigen Grundstücken zugeordnet und - soweit in gleichem Eigentum - dadurch direkt an die Erschließungsanlage angebunden. Soweit neue Grundstücke im Erweiterungsbereich gebildet werden, kann die Erschließung mittels privater Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erfolgen. Die östlich angrenzenden Grundstücke, die allerdings außerhalb des Bebauungsplanes liegen, haben z.T. Überwegerecht von der Straße "Alter Torfmoorweg" her (175, 176, 390/169 über 264).

Im südlichen Teil wird ein Fuß-Radweg festgesetzt, der später als abkürzende Wegeverbindung dienen soll zu den zukünftigen östlich angrenzenden Spiel- und Sportflächen.

Flächenbilanz: (ca.-Maße)

Gewerbegebiete - GE	27.300	qm
- GEE	39.310	qm
Mischgebiet - MI	3.000	qm
Allgem. Wohngebiet - WA	1.300	qm
Verkehrsflächen Straße	5.840	qm
Fußweg	450	qm
Private Grünflächen	<u>2.490</u>	<u>qm</u>
Gesamtes Planungsgebiet	79.420	<u>qm</u>

Kosten für die Stadt:

Da alle Ver- und Entsorgungsleitungen bereits vorhanden sind und auch die Bordenauer Straße ausgebaut ist, fallen für die Stadt die Kosten für den nicht umlagefähigen Fuß-Radweg in Höhe von ca. 50.000,-- DM an.

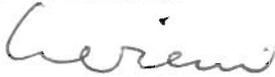
Aufgestellt:

Neustadt a. Rbge., den 22.11.91

STADT NEUSTADT A. RBGE.

- Stadtplanungsamt -

Im Auftrage



(Knieriem)

(61KN285.BEG)

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 06.02.92 als Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 958 "Westlicher Bueskamp", 1. Änderung und Erweiterung, der Stadt Neustadt a. Rbge. - Stadtteil Bordenau - vom 19.11.90 bis einschließlich 20.12.90 öffentlich ausgelegen.



Bürgermeister



Stadtdirektor *D.V.*