

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 108 H „Marktstraße Süd“, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt

INHALTSVERZEICHNIS:

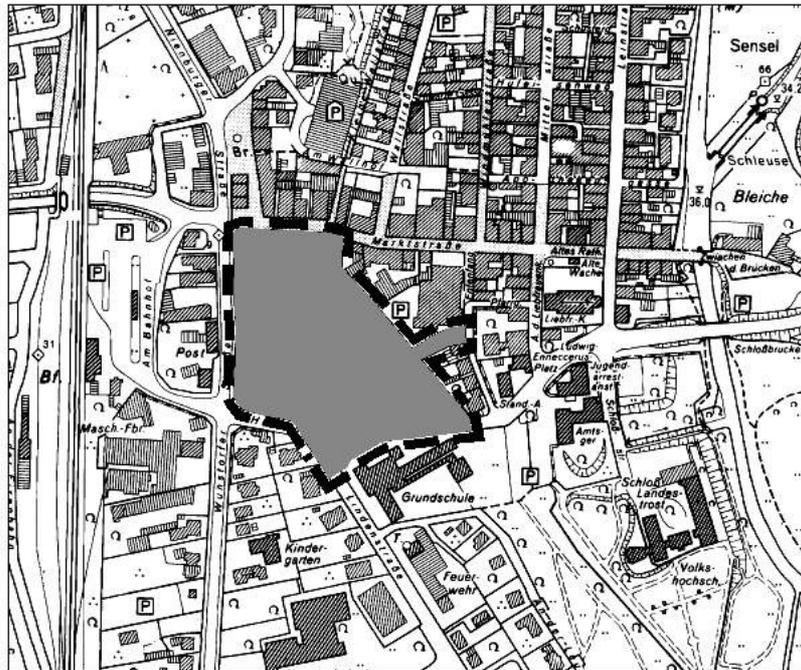
1. Lage des Plangebietes und räumliche Abgrenzung
2. Übergeordnete Planungen / Rechtsverhältnisse und –wirkung
3. Sanierungsziele
4. Inhalte des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 108 F
5. Eigentumsverhältnisse
6. Bodenbeschaffenheit und Altlasten
7. Entwicklungskonzept / Erfordernis der Planung
8. Städtebauliches Konzept
9. Festsetzungen
 - 9.1 Art der baulichen Nutzung
 - 9.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 9.3 Bauweise
 - 9.4 Baugrenze, Baulinien, überbaubare Flächen
 - 9.5 Verkehrsberuhigter Bereich
 - 9.5.1 Öffentlicher Parkplatz, Markt- und Veranstaltungsplatz
 - 9.5.2 Stellplätze, Garagen
 - 9.6 Lärmschutz
 - 9.7 Örtliche Bauvorschriften
10. Verkehrserschließung
11. Technische Ver-/Entsorgung
12. Öffentliche Grünfläche
13. Spielplatznachweis
14. Kompensation
15. Umweltbericht
 - 15.1 Beschreibung des Vorhabens
 - 15.2 Beschreibung der Wirkfaktoren
 - 15.2.1 Anlagebedingte Wirkfaktoren
 - 15.2.2 Baubedingte Wirkfaktoren
 - 15.2.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren
 - 15.3 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

- 15.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen des Vorhabens
 - 15.5 Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen
 - 15.6 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen
 - 15.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung
 - 15.8 Literaturverzeichnis für den Umweltbericht
- 16. Bewertung der Ergebnisse des Umweltberichtes
 - 17. Flächenbilanz
 - 18. Bodenordnung
 - 19. Kosten
 - 20. Verfahren

1. Lage des Plangebietes und räumliche Abgrenzung

Das Plangebiet liegt südlich des Fußgängerbereiches Marktstraße in der Kernstadt der Stadt Neustadt a. Rbge. Es umfasst das Gebiet zwischen Herzog-Erich-Allee, Am Kleinen Walle, Marktstraße und Wunstorfer Straße. Der Bereich ist Bestandteil des örtlichen Haupteinkaufs- und Versorgungskerns. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 25.843 qm.

Geltungsbereich



2. Übergeordnete Planungen / Rechtsverhältnisse und -wirkung

Die Stadt Neustadt a. Rbge. ist im Regionalen Raumordnungsprogramm 1996 des Großraums Hannover als Mittelzentrum dargestellt und hat die Aufgabe, zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf bereitzustellen. Die Leistungsfähigkeit und Attraktivität der zentralen Versorgungsstruktur ist u.a. durch den Erhalt bzw. die Schaffung multifunktionaler, bedarfsgerechter und attraktiver Zentrumsbereiche zu sichern und zu verbessern. Von diesen Zielen und Grundsätzen der Regionalen Raumordnung ist das Planungsziel des Bebauungsplanes abgeleitet.

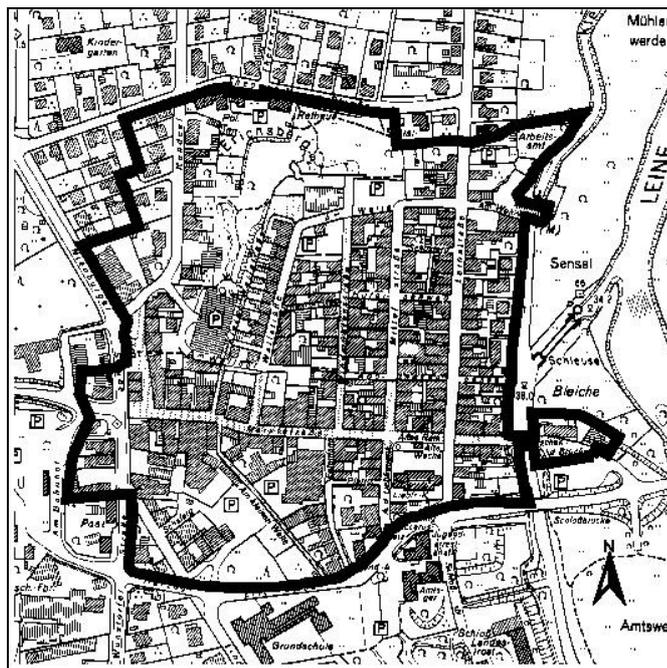
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Am südlichen Innenstadtrand ist eine öffentliche Parkplatzfläche dargestellt. Damit ist der Bebauungsplan Nr. 108 H aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Bebauungsplangebiet umfasst einen Teilbereich des seit 1976 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 108 F und des ebenfalls seit 1976 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 108 G, deren Festsetzungen in diesem Teilbereich mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 108 H außer Kraft treten.

Für den nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes gilt seit dem 08.07.1988 die Örtliche Bauvorschrift über Anforderungen an bauliche Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Stadt- und Straßenbildes der Kernstadt Neustadt a. Rbge. Durch die gestalterischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in der Zone II wird diese Satzung für einen Teilbereich (Flurstücke 22/7, 24/1 und 47/1, Flur 8, Gemarkung Neustadt a. Rbge.) aufgehoben.

Das Plangebiet liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Innenstadt“ in der Kernstadt vom 05. April 1979, erweitert im Jahr 1986 durch das Erweiterungsgebiet B. Die Sanierung ist noch nicht abgeschlossen. Die Planungsziele des Bebauungsplanes wurden von den Sanierungszielen abgeleitet.

Geltungsbereich Sanierungsgebiet



Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich.

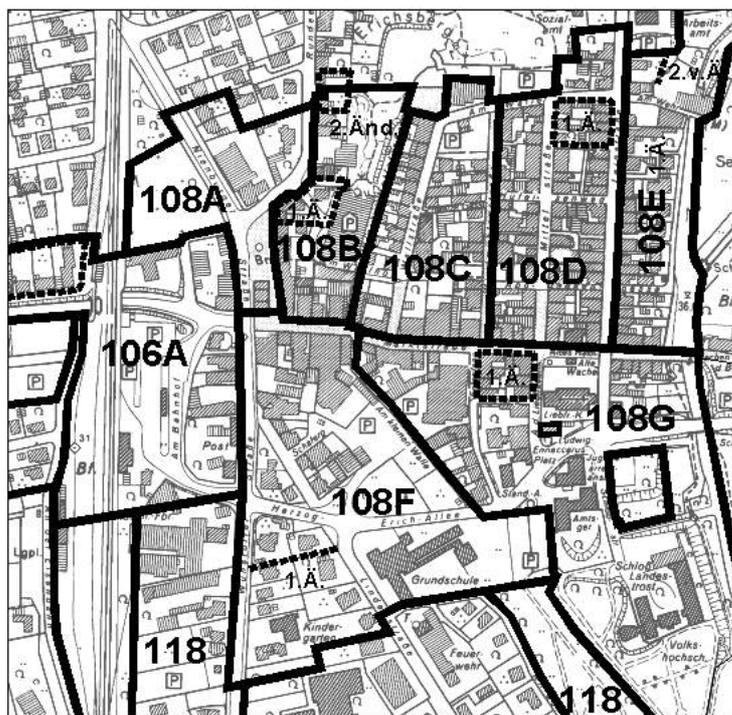
3. Sanierungsziele

Als Ergebnisse der 1979 durchgeführten vorbereitenden Untersuchung wurden folgende Sanierungsziele festgelegt:

- a) Verbesserung der Wohnverhältnisse sowohl innerhalb der Gebäude als auch in der Wohnung,
- b) Steigerung der Innenstadtattraktivität durch eine Verbesserung der zentralen Einkaufszone,
- c) Verbesserung der Verkehrsverhältnisse durch Verkehrsberuhigung und Parkraumbeschaffung,
- d) Erhaltung des historischen Stadtgrundrisses.

Für den südlichen Bereich des Sanierungsgebietes war daneben die Erstellung eines neuen Stadtentwicklungskonzeptes für einen Teilbereich des bestehenden Bebauungs-

planes Nr. 106 A und für den östlich angrenzenden Bereich der Bebauungspläne Nrn. 108 F und G vorgesehen. Denn schon zum Zeitpunkt der Erweiterung des Sanierungsgebietes (1986) waren die Vorgaben des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 108 F schon nicht mehr umsetzbar. Planungsrechtlich war nur eine großflächige Bebauung zur Herstellung von Tiefgaragen- und Parkhausnutzungen vorgegeben. Die kleinteilige Parzellenstruktur und die vorhandenen Denkmale machten die Umsetzung der vorhandenen Planung ohne Flächensanierung unmöglich und erforderten eine Neuformulierung der städtebaulichen Ziele.



Bebauungsplanübersicht Kernstadt

Im Übrigen wurde die öffentliche Grünfläche an der Herzog-Erich-Allee nicht dem für die weitere Entwicklung des vorhandenen Sanierungsgebietes funktional angemessenen Lagewert entsprechend angesehen.

Aufgrund der beschriebenen Funktions- und Gestaltungsmängel wurde 1990 von dem Planungsbüro Spengelin und Wunderlich ein Rahmenplan erarbeitet, auf dessen Grundlage 1991 vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. ein städtebauliches Entwicklungskonzept für den Bereich der südlichen Altstadt beschlossen wurde. Dieses Konzept liegt den sanierungsrechtlichen Genehmigungen zugrunde. Die Sanierungsziele konnten in dem Bereich um die Schäfergasse und Lindenstraße sowie in dem Dreieck zwischen Am Kleinen Walle und Herzog-Erich-Allee bisher nicht umgesetzt werden.

4. Inhalte des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 108 F

Der Bebauungsplan Nr. 108 F trifft für das Plangebiet folgende Festsetzungen:

- Kerngebiet mit Tiefgarage
- Öffentliches Parkhaus
- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen.

5. Eigentumsverhältnisse

Die überbaubaren Grundstücksflächen und die derzeit als Stellplätze genutzten Flächen befinden sich überwiegend in der Hand verschiedener Privateigentümer. Die öffentliche Grünfläche befindet sich zum größten Teil im Eigentum der Stadt Neustadt a. Rbge. Die Bauflächen im südlichen Bereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. 108 H werden im Rahmen eines parallel eingeleiteten Umlegungsverfahrens in der Weise neu geordnet, dass nach Lage, Form und Größe für die geplante Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

6. Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Für den Bebauungsplan interessiert in erster Linie die Frage, ob der Boden für die geplante Bebauung geeignet ist. Da für das Untersuchungsgebiet keine Daten zu den Untergrund- und Grundwasserverhältnissen vorlagen, wurde die Firma Rode Umweltschutz GmbH von der Stadt Neustadt a. Rbge. beauftragt, eine geotechnische Voruntersuchung durchzuführen. Die Ergebnisse sind im Untersuchungsbericht vom 03.12.2003 dokumentiert.

Zur Durchführung der Untersuchung wurden auf der Fläche des Bebauungsplanes sieben Rammkernsondierungen bis maximal 8,00 m Tiefe unter Geländeoberkante abgeteuft.

Ergebnisse:

Bei allen Sondierungen ergibt sich die grundsätzliche Schichtabfolge: anthropogene Auffüllung, Ton (teilweise anthropogen beeinflusst), geringmächtige grundwassergesättigte Sandschicht, Tonstein. Die oberflächennahe anthropogenen Auffüllungen besitzen Mächtigkeiten von 1,10 m bis 2,70 m und bestehen im Wesentlichen aus Sanden, die mit Bauschutt, Mineralgemisch, Steinen und Kiesen gemischt sind. Der Anteil an Bauschutt ist teilweise recht unterschiedlich und von der historischen Nutzung der Fläche abhängig.

Ein Bestandteil stellt die Niedermoortorfschicht im Bereich des Flurstückes 45/2 dar, die aufgrund der Verlandung eines Sees oder eines Altarmes der Leine resultieren dürfte.

Das Grundwasser wurde in einer Tiefe von 2,10 m bis 3,80 m unter der Geländeoberkante angebohrt. Aufgrund der wasserundurchlässigen Deckschichten ist bei Regenereignissen mit Staunässeeffekten zu rechnen.

Im gesamten Untersuchungsgebiet sind die oberflächennahen Bodenschichten anthropogen beeinflusst und überformt, so dass eine Zuordnung nach Bodentypen nicht möglich ist.

Beurteilung und Bewertung:

Die im ganzen Plangebiet als oberste Bodenschicht vorgefundenen anthropogenen Auffüllungen sind ohne weiterreichende Bodenuntersuchungen als nicht tragfähig anzusetzen. Weitere Handlungsempfehlungen – auch für den Kanal- und Straßenbau – sind dem Bodengutachten zu entnehmen.

Verwertung von Bauaushub:

Der bei Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub gilt abfallrechtlich als Abfall und unterliegt den Regelungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes. Eine Untersuchung des Bodenaushubs ist erforderlich, da die oberflächennahen Bodenschichten ausschließlich durch anthropogene Auffüllungen gebildet werden, deren Herkunft und deren Belastung durch Schadstoffe nicht bekannt ist. Das Vorgehen bei der Verwertung von Bodenaushub sollte im Vorfeld mit der zuständigen Unteren Abfallbehörde bzw. Unteren Umweltbehörde bei der Region Hannover abgestimmt werden.

Versickerungsmöglichkeit:

Der Untergrundaufbau im Untersuchungsgebiet eignet sich nicht für die Versickerung von Regenwasser, so dass das anfallende Wasser grundsätzlich in die bereits vorhandene Regenwasserkanalisation abgeführt werden soll.

Altlasten:

Nach Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde bei der Region Hannover befinden sich im Plangebiet zwei altlastenverdächtige Flächen gemäß § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG). Bei den Flächen handelt es sich um die Grundstücke Lindenstraße 1 a und Entenfang 5, auf denen ein Dünger- bzw. ein Reinigungsmittelgroßhandel betrieben worden sind. Aufgrund der Nutzungen dieser Flächen und dem Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen bestand der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung. Aufgrund der vorliegenden Aktenlage kann davon ausgegangen werden, dass an beiden Standorten kein Handel, keine Lagerung oder ein Umschlagen von umweltgefährdenden Stoffen stattgefunden hat, sondern diese Grundstücke Büros oder Verwaltungen der entsprechenden Betriebe gewesen sind. Aufgrund der historischen Erkundung kann der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung dem Grunde nach ausgeräumt werden.

7. Entwicklungskonzept / Erfordernis der Planung

Die Sanierungsziele konnten in dem Bereich um die Schäfergasse und Lindenstraße sowie in dem Dreieck zwischen Am Kleinen Walle und Herzog-Erich-Allee bisher nicht umgesetzt werden. Das Gebiet weist auch heute noch erhebliche Funktions-, Substanz- und Gestaltungsmängel auf. Es ist geprägt durch eine heterogene Baustruktur mit einem hohen Bestand an modernisierungs- und instandsetzungsbedürftigen Gebäuden sowie Mindernutzungen, die mit fehlenden räumlichen und gestalterischen Qualitäten einhergehen. Die vorhandenen Stellplatzflächen sind unzureichend gestaltet und aufgrund der kleinteiligen Parzellierung ist die Erschließung der einzelnen Stellplätze ungeordnet und unübersichtlich und flächenverbrauchend. Im Übrigen herrscht im südlichen Bereich der Innenstadt ein Defizit an öffentlichen Stellplätzen. Die öffentliche Grünfläche ist in ihrer Dimension und Nutzbarkeit im Verhältnis zu ihrer Lagegunst untergenutzt.

Um den heutigen Ansprüchen an Stadtgestaltung und Funktionalität gerecht werden zu können, soll der Bereich mit Hilfe dieser Planung einer höherwertigen Gestaltung und Nutzung zugeführt werden. Ziel der Planung ist die Behebung der städtebaulichen Missstände durch die funktionale, bauliche und gestalterische Aufwertung der Innenstadt, die Stärkung des Marktgebietes der Fußgängerzone, die Sicherung der Innenstadt als Wohnstandort, die Verbesserung der Erschließung für den fließenden und den ruhenden Verkehr, die Verbesserung der Durchquerbarkeit für Fußgänger und Radfahrer und die Erhöhung des Stellplatzangebotes in der südlichen Innenstadt. Gleichzeitig soll die zur Herzog-Erich-Allee orientierte Bebauung gestalterisch aufgewertet und als Innenstadtkante erlebbar und erkennbar werden.

Zur Umsetzung der formulierten Sanierungsziele ist ein neues Gestaltungskonzept erarbeitet worden, das dem Bebauungsplanentwurf zugrunde liegt.

8. Städtebauliches Konzept

Die städtebauliche Neuordnung des Bereiches wird im Wesentlichen durch die Bündelung von Erschließungen, die räumliche Zusammenfassung und die Erhöhung der Anzahl der öffentlichen Stellplätze bestimmt. Fußgängerverbindungen und Verkehrsverbindungen werden räumlich voneinander getrennt. Die überbaubaren Flächen werden im südlichen Planbereich erweitert. Zur Herzog-Erich-Allee orientiert, soll eine neue raumwirksame Stadtkante mit repräsentativen kerngebietstypischen Nutzungen entstehen. Die Lindenstraße ist in ihrem nördlichen Abschnitt zur Erschließung nicht mehr erforderlich und kann als zusätzliche Baufläche dienen. Der geplante Markt- und Veranstaltungsplatz wird durch die vorgegebene Mindestgeschosszahl der angrenzenden Bauflächen sowie durch eine geplante doppelreihige Baumpflanzung raumwirksam gefasst. Die vorhandene öffentliche Grünfläche wird zugunsten eines neu geschaffenen Kerngebietes verkleinert. Der Teilbereich mit dem wertvollsten Baumbestand wird als öffentliche Grünfläche gesichert.

Die südliche Innenstadt ist bisher mit Stellplätzen für Einkäufer und Besucher unterversorgt. Durch diese Planung wird die Stellplatzsituation verbessert, indem zum einen die im Plangebiet vorhandenen privaten und öffentlichen Stellplätze neu geordnet werden, die vorhandenen Erschließungsflächen gebündelt und ehemals abgelöste Stellplätze neu geschaffen werden. Der Zu- und Abgangsverkehr erfolgt durch eine Zufahrt von der Herzog-Erich-Allee.

Die Anbindung und Durchquerbarkeit des Gebietes für Fußgänger und Radfahrer wird verbessert, indem im Westen die Schäfergasse bis zur Wunstorfer Straße als verkehrsberuhigter Bereich in Richtung Bahnhof verlängert wird und im Osten eine neue Verbindung für Fußgänger und Radfahrer südlich der Stadtparkasse Hannover in Richtung Liebfrauenkirche geschaffen wird. Für Kraftfahrzeugverkehr wird diese Verbindung nicht möglich sein, um die Bildung von Schleichverkehren zu vermeiden.

Mit der Umsetzung der Planung wird der Innenstadtbereich der Stadt Neustadt a. Rbge. funktional und gestalterisch wesentlich aufgewertet und vorhandene städtebauliche und gestalterische Missstände behoben. Die Bereitstellung zusätzlicher überbaubarer Flächen dient der Erweiterung und Attraktivitätssteigerung des Markt- und Dienstleistungsbereiches der Fußgängerzone. Der öffentliche Stellplatz ist multifunktional nutzbar und bietet durch seine zentrale Lage ein attraktives Angebot für Marktnutzungen und sonstige Veranstaltungen. Auf dieser Fläche ist auch die Realisierung einer öffentlichen Toilettenanlage vorgesehen. Durch die Neuordnung der Stellplätze ist eine bessere Ausnutzung

der für Stellplätze zur Verfügung stehenden Fläche möglich, die wiederum die Erhöhung der Stellplatzzahl ermöglicht.

9. Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 108 F und die umgebenden Bebauungspläne Kerngebiete als zulässige Nutzung festgesetzt. Nicht zulässig sind Tankstellen, weil die in dem kleinteilig geprägten Innenstadtbereich störend wirken und kein dadurch verursachter zusätzlicher Verkehr in die Innenstadt geleitet werden soll.

Es sind solche Nutzungen erwünscht, die geeignet sind, den Einzelhandelsstandort der Kernstadt Neustadt a. Rbge. zu stärken und gleichzeitig die für ein Kerngebiet typische Nutzungsvielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Städtebaulich erwünscht ist die Bereitstellung von Flächen, die geeignet sind, mit kleinteiligen Ladeneinheiten für innenstadttypische Sortimente zusätzliche Käufer an die Innenstadt zu binden und damit Investitionsanreize zu schaffen und Synergieeffekte für die ansässigen Einzelhändler zu nutzen, um langfristig höher spezialisierte Einzelhandelsbetriebe an die Innenstadt zu binden.

Die textliche Festsetzung des alten Bebauungsplanes Nr. 108 F, dass oberhalb eines bestimmten Geschosses Wohnungen allgemein zulässig sind, wird in den neuen Bebauungsplan Nr.108 H übernommen. Damit wird dem ausdrücklichen Planungsziel entsprochen, die Innenstadt nicht nur als Bereich für Einzelhandel, Arbeitsstätten und zur Freizeitgestaltung, sondern ausdrücklich auch als Wohnstandort zu sichern. In Anlehnung an das städtebauliche Ziel, die Marktfunktion der Innenstadt zu stärken, ist die allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen erst ab dem 1. Obergeschoss, an der Marktstraße oberhalb des 2. Obergeschosses, festgesetzt.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird wie in Teilen des Ursprungsbebauungsplan und in den umgebenden Bebauungsplänen mit 1,0 und die Geschossflächenzahl mit 2,2 festgesetzt. Im Bereich um das denkmalgeschützte Gebäude an der Wunstorfer Straße Nr. 3 wurde die Grund- und Geschossflächenzahl so festgesetzt, dass das Denkmal im Wesentlichen unverändert erhalten bleibt. Die bauliche Dichte im Kerngebiet zwischen der öffentlichen Grünfläche und dem Allgemeinen Wohngebiet am Entenfang ist mit 0,8 GRZ und 2,0 GFZ so vorgegeben, dass die Bebauung in ihrer Dichte zum benachbarten Allgemeinen Wohngebiet WA vermittelnd wirkt.

Die Mindestzahl von drei Geschossen bis zur maximalen Zahl von fünf Geschossen entspricht ebenfalls der im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 108 F festgesetzten zulässigen Ausnutzung. Im westlich angrenzenden Teilbereich sind im Ursprungsbebauungsplan zwar 6 Geschosse zulässig, wurden bisher aber nirgends realisiert, so dass sich ein Gebäudekomplex mit maximal fünf zulässigen Geschossen gut in die Umgebung einfügt. Auf den Teilflächen, die zur öffentlichen Grünfläche und zur Herzog-Erich-Allee orientiert sind, ist zwingend eine dreigeschossige Bauweise festgesetzt worden, um die Entwicklung einer raumwirksamen Randbebauung zu den öffentlichen Räumen sicherzustellen.

Bei der Realisierung von Garagengeschossen sind die Flächen nicht auf die zulässige Geschossflächenzahl anzurechnen und die Flächen von Tiefgaragen sind bei der Berechnung der GFZ nicht mitzuzählen. Zur Lösung der Stellplatzprobleme im südlichen Innenstadtbereich soll damit möglichen Investoren ein Anreiz geschaffen werden, die notwendigen Stellplätze und ggf. noch weitere Stellplätze auf den Grundstücken unterzubringen.

9.3 Bauweise

Im Plangebiet gilt die geschlossene Bauweise entsprechend der im Innenstadtbereich und in den benachbarten Bebauungsplangebiet 108 B und 108 G typischen vorhandenen Bebauung.

9.4 Baugrenzen, Baulinien, überbaubare Flächen

Um sicherzustellen, dass der öffentliche Markt- und Veranstaltungsplatz raumwirksam umbaut wird, werden die daran angrenzenden Baufelder mit einer Baulinie versehen. Die Baulinie an der Marktstraße wurde aus dem alten Bebauungsplan Nr. 108 F übernommen. Die textliche Festsetzung Nr. 2 ermöglicht im Bereich der Baulinien die Realisierung von Arkaden oder die Schaffung von Vorzonen an Eingangsbereichen.

Die übrigen Bauflächen werden mit Baugrenzen gegliedert.

9.5 Verkehrsberuhigter Bereich

9.5.1 Öffentlicher Parkplatz, Markt- und Veranstaltungsplatz

Diese zentrale Fläche bietet ein attraktives Angebot für die Erweiterung der Marktnutzung sowie für andere Veranstaltungen. Zur Ergänzung dieser Zweckbestimmung ist auf der Platzfläche die Errichtung einer baulichen Anlage als öffentliche Toilette vorgesehen.

In den Zeiträumen, an denen keine Veranstaltungen stattfinden, kann die Platzfläche zum Parken genutzt werden.

9.5.2 Stellplätze, Garagen

Durch die Neuordnung der Stellplätze im Plangebiet zwischen Schäfergasse, Lindenstraße, Herzog-Erich-Allee und Am Kleinen Walle können aufgrund der Bündelung der Erschließungsflächen und der dadurch möglichen Flächenoptimierung mehr Stellplätze geschaffen werden, als derzeit im Gebiet vorhanden sind. Im öffentlichen Straßenraum und auf öffentlichen Stellplätzen bestehen im genannten Bereich 33 Stellplätze. 80 Stellplätze sind in privater Hand, aber öffentlich zugänglich. Außerdem sind 33 Stellplätze und Garagen vorhanden, die derzeit nicht öffentlich zugänglich sind. Insgesamt verfügt der neu geordnete Bereich über 113 öffentlich zugängliche Stellplätze und 33 privat genutzte Stellplätze.

Aufgrund der Planung werden insgesamt 136 öffentlich zugängliche Stellplätze entstehen. Davon sind 120 Stellplätze auf dem zentralen Markt-/Veranstaltungsplatz untergebracht und 16 Stellplätze auf der Fläche zwischen Entenfang und Am Kleinen Walle. Es können also aufgrund der Neuordnung 23 neu geschaffene öffentliche Stellplätze im Bereich südlich der Marktstraße bereitgestellt werden.

Bereits im Jahr 1990 führte eine durch Dipl.-Ing. Hinz aus Langenhagen durchgeführte Untersuchung des ruhenden Verkehrs in dem Bereich südlich der Marktstraße zu dem Ergebnis, dass ohne bauliche Entwicklung des Gebietes, also im derzeitigen Bestand, 85 öffentliche Stellplätze fehlen. Aufgrund der Neuordnung können ca. 40 % des Fehlbedarfes kostengünstig gedeckt werden. Um weitere öffentliche Stellplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unter Beibehaltung der formulierten Planungsziele schaffen zu können, müsste eine zweite Parkebene gebaut werden. Aus Kostengründen wird diese Planungsvariante nicht weiter verfolgt.

Für die Kerngebiete werden Anreize vorgegeben, den Stellplatzbedarf auf den eigenen Flächen nachzuweisen, statt Ablösebeträge zu zahlen, indem die Möglichkeit eingeräumt wird, Garagengeschosse bei der Berechnung der Grundflächenzahl nicht anrechnen zu müssen bzw. die Fläche von Tiefgaragen zur zulässigen Grundflächenzahl hinzuzählen zu können.

9.6 Lärmschutz

In relativer Nähe zum Plangebiet befinden sich folgende lärmrelevante Verkehrswege:

- B 442 Wunstorfer Straße / Nienburger Straße
- Landwehr
- Herzog-Erich-Allee
- Lindenstraße
- Rundeel
- Leinstraße
- Bahnlinie Hannover–Nienburg

Darüber hinaus sind die Lärmemissionen der zwei neu geplanten öffentlichen Parkplätze zu berücksichtigen.

Um die städtebauliche Eignung der Bauflächen – Nutzungskategorie Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO – im Hinblick auf die Schallimmissionen beurteilen zu können, wurde eine schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro für angewandte Bauphysik aus Osnabrück durchgeführt.

Die Prüfung wird anhand der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau -, Teil 1 – Grundlagen und Hinweise für die Planung –, Ausgabe Juli 2002 und Beiblatt 1 – Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung –, Ausgabe Mai 1987 vorgenommen. Die hier genannten Orientierungswerte sind „bei der Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ... in der Regel den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen (z. B. Bauflächen, Baugebieten, sonstige Flächen) ... zuzuordnen“.

Bei Einwirkung von Verkehrsräuschen liegen die Orientierungswerte für Kerngebiete (MK) bei

tags: 65 dB(A) und
nachts: 55 dB (Verkehrslärm)

Anhand der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – wird die schalltechnische Eignung von städtebaulichen Planungen geprüft. „Die Orientierungswerte [der DIN 18005] haben vorrangig Bedeutung für die Planung von Neubaugebieten mit schutzbedürftigen Nutzungen und für die Neuplanung von Flächen, von denen Schallemissionen ausgehen und auf vorhandene oder geplante schutzbedürftige Nutzungen einwirken können.“ Es wird somit geprüft, ob schutzbedürftige Bepbauungen aufgrund der vorhandenen Schallimmissionen städtebaulich verträglich sind.

Die Orientierungswerte stellen nicht, wie etwa die Richtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm – verbindliche Obergrenzen dar, sondern dienen als Entscheidungsgrundlage für das städtebauliche Genehmigungsverfahren.

Die Bewertung der Schallimmissionen der Parkplätze auf das bestehende WA-Gebiet (Entenfang Nr. 3, Bebauungsplan Nr. 108 G) erfolgt nach den Vorgaben der Verkehrslärm-schutzverordnung.

In dem Plangebiet ergeben sich die folgenden Beurteilungspegel und Überschreitungen an den ungünstigsten Stellen:

Zeitraum	Beurteilungspegel	Orientierungswert	Überschreitung
tags	73,5 dB(A)	65 dB(A)	8,5 dB(A)
nachts	66,0 dB(A)	55 dB(A)	11,0 dB(A)

Dem ausdrücklichen Planungsziel, die Innenstadt als Bereich für Einzelhandel, Arbeitsstät-te und Freizeitgestaltung zu stärken als auch ausdrücklich als Wohnstandort zu sichern, wird mehr Gewicht beigemessen als der optimalen Schallsituation.

Um den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rech-nung zu tragen, wurden folgende Maßnahmen ergriffen:

- Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden nach Norden verschoben. Hierdurch wird ein angemessener Abstand zur Herzog-Erich-Allee als Hauptemittent eingehalten.
- Es wurde ein Höchstmaß an passivem Lärmschutz planerisch festgeschrieben.

Die erforderlichen Maßnahmen an den Außenbauteilen sind nachfolgend mit beispielhaf-ten Aufbauten zusammengestellt:

Beispielaufbauten

Lärmpegelbereich		4	5
erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß		erf. $R'_{w,res.} \geq 40$ dB	erf. $R'_{w,res.} \geq 45$ dB
Bauteil	Dach	erf. $R_w \geq 40$ dB <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dacheindeckung ▪ Unterspannbahn ▪ mineralischer Faserdämmstoff, $d \geq 60$ mm ▪ Sparrentiefe $d \geq 160$ mm ▪ Dampfsperre ▪ zweifache Beplankung aus Spanplatten oder Gipskarton 	erf. $R_w \geq 40$ dB <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dacheindeckung ▪ Unterspannbahn ▪ Spanplatte $d \geq 16$ mm ▪ mineralischer Faserdämmstoff, $d \geq 60$ mm ▪ Sparrentiefe $d \geq 160$ mm ▪ Dampfsperre ▪ zweifache Beplankung aus Spanplatten oder Gipskarton
	Dachfenster	erf. $R'_w \geq 35$ dB (Schallschutzklasse 3 gem. VDI 2719)	erf. $R'_w \geq 40$ dB (Schallschutzklasse 4 gem. VDI 2719)
	Außenwand	$R_w \geq 45$ dB flächenbezogene Masse der Wand $m' \geq 210$ kg/m ² , z.B. Kalksandstein der Rohdichteklasse 1,2, $d = 17,5$ cm)	$R_w \geq 50$ dB flächenbezogene Masse der Wand $m' \geq 320$ kg/m ² , z.B. Kalksandstein der Rohdichteklasse 1,4, $d = 24$ cm)
	Außenwandfenster	erf. $R'_w \geq 35$ dB (Schallschutzklasse 3 gem. VDI 2719)	erf. $R'_w \geq 40$ dB (Schallschutzklasse 4 gem. VDI 2719)
	Rollladenkästen, Lüftungseinrichtungen etc.	erf. $R'_w \geq 35$ dB (Prüfzeugnis des Herstellers erforderlich)	erf. $R'_w \geq 40$ dB (Prüfzeugnis des Herstellers erforderlich)
Andere, schalltechnisch gleichwertige, Aufbauten sind möglich, müssen aber im Bauantragsverfahren nachgewiesen werden.			
Die Angaben beziehen sich auf Fensterflächenanteile von ≤ 20 % für Dachflächen und ≤ 30 % bei Außenwänden sowie übliche Raumtiefen (Außenwandfläche/Grundfläche $\approx 0,5$). Bei abweichender Architektur ist der Schallschutz gesondert nachzuweisen.			

Schallimmissionen außerhalb des Plangebietes

Durch die im Bebauungsplan vorgesehene Einrichtung von Parkplätzen ist es erforderlich zu prüfen, welche Auswirkungen dies auf das bestehende Allgemeine Wohngebiet zwischen den Straßen Entenfang, Am kleinen Walle und Herzog-Erich-Allee (Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 108 G) hat.

Hierbei ist die Verkehrslärmschutzverordnung maßgebend. Die Schallemissionen und –immissionen der Parkplätze werden gemäß den Vorgaben der RLS-90 berechnet. Es wird ein Immissionspunkt an der Westseite des Hauses Entenfang 3 zugrunde gelegt.

Die Ergebnisse der Berechnungen sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Berechnungsvariante	Tags		Nachts	
	Beurteilungs- pegel	Immissions- grenzwert	Beurteilungs- pegel	Immissions- grenzwert
nur Parkplätze	52,6 dB(A)	59 dB(A)	37,6 dB(A)	49 dB(A)
nur Straßenverkehr (Vorbelastung)	56,2 dB(A)		51,0 dB(A)	
Gesamt	57,8 dB(A)		51,2 dB(A)	

Der Grenzwert für den Tageszeitraum wird eingehalten. Im Nachtzeitraum ergibt sich gemeinsam mit den Immissionen der Straßen eine Überschreitung von 2,2 dB(A). Allerdings ist dies auf die hohe Vorbelastung zurückzuführen. Die zusätzlichen Parkplätze erhöhen den Wert um weniger als 3 dB(A) (0,2 dB(A)).

Weiterhin werden die Beurteilungspegel von 70 bzw. 60 dB(A) tags bzw. nachts nicht überschritten.

Somit ist die Änderung im Sinne der Verordnung nicht wesentlich. Die Anforderungen der Verkehrslärmschutzverordnung werden eingehalten.

9.7 Örtliche Bauvorschriften

Die Anforderungen an die Gestaltung von baulichen Anlagen in diesem Plangebiet wurden in zwei Zonen gegliedert.

Die Zone I umfasst die Bebauung an der Marktstraße, die ein Kernbestandteil der historischen Altstadt darstellt. Die Altstadt ist geprägt von in Fachwerkbauart errichteten giebelständigen Ackerbürgerhäusern sowie insbesondere in der Marktstraße von ab dem 19. Jahrhundert errichteten Bürgerhäusern in Ziegelbauart. Durch die Örtliche Bauvorschrift für die Kernstadt Neustadt a. Rbge. vom 08.07.1988 werden die prägenden Gestaltungselemente erhalten. Diese Satzung bleibt für den Bereich der Zone I unantastbar; ein darüber hinausgehender Regelungsbedarf durch den Bebauungsplan besteht nicht.

Bei der Zone II handelt sich um die unmittelbar an die historische Altstadt angrenzende Fläche. Ziel der Örtlichen Bauvorschriften ist zum einen, eine Beeinträchtigung der Altstadt z.B. durch dominierende Werbeanlagen zu vermeiden und zum anderen hat der Bereich

als Innenstadterweiterung eine große Bedeutung für die Steigerung der Attraktivität des Einkaufsbereiches und zur Identitätsbildung.

Die Vorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen werden in Anlehnung an die für die Kernstadt geltenden Örtlichen Bauvorschriften getroffen. Es wurden insbesondere die Regelungen über die Gestaltung der Werbeanlagen sowie Vorschriften zur Farbgestaltung geneigter Dächer aufgegriffen. Besonders untypische, glänzende, spiegelnde und reflektierende Materialien wurden wegen ihrer dominanten Wirkung ausgeschlossen.

Die Flurstücke 22/7, 24/1 und 47/1, Flur 8, Gemarkung Neustadt a. Rbge., welche zurzeit noch im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Kernstadt liegen, wurden mit der Gestaltungszone II überplant und unterliegen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes nicht mehr den Anforderungen der ÖBV Kernstadt. Die Begründung liegt darin, dass der räumliche und gestalterische Bezug dieser Gebäude auf die neue Platzsituation ausgerichtet ist. Darüber hinaus entsprechen die bestehenden Bauten auch nicht den strengen Anforderungen der ÖBV für die historische Altstadt.

10. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes für Anlieger und Besucher erfolgt über die Herzog-Erich-Allee. Die Erschließung der Schäfergasse ist von der Wunstorfer Straße aus nur für Fußgänger und Radfahrer möglich. Der Anlieger- und Anlieferverkehr an der Schäfergasse erfolgt ebenfalls von der Herzog-Erich-Allee. Rettungs- und Müllfahrzeuge haben die Möglichkeit, direkt von der Schäfergasse auf die Wunstorfer Straße zu fahren. Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist reines Rechtsausfahren zulässig. Durch bauliche Maßnahmen wird verhindert, dass die Ausfahrt verbotenerweise auch von anderen Kraftfahrzeugen genutzt wird. Ansonsten dient die neu geschaffene Verbindung von der Schäfergasse zur Wunstorfer Straße ausschließlich Fußgängern und Radfahrern als Verbindung zum Bahnhof. Eine Erschließung für Kraftfahrzeuge von und zur Wunstorfer Straße ist nicht vorgesehen. Die Anlieger- und Anliefererschließung der Flurstücke 24/1, 26/1 und 28/2 über den Weg „Am kleinen Walle“ bleibt erhalten. Sie erfolgt über den Entenfang und der öffentlichen Verkehrsfläche des Flurstückes 34/2 oder von der Herzog-Erich-Allee über den öffentlichen Stellplatz und den nördlichen Teil des Weges „Am Kleinen Walle“. Eine Pkw-Durchfahrt vom öffentlichen Stellplatz zum Entenfang soll nicht möglich sein. Diese Verbindung wird nur für Fußgänger und Radfahrer zugelassen. Die verkehrliche Erschließung der Stellplätze auf dem Flurstück 34/2 und des Sparkassengrundstückes erfolgt vom Entenfang.

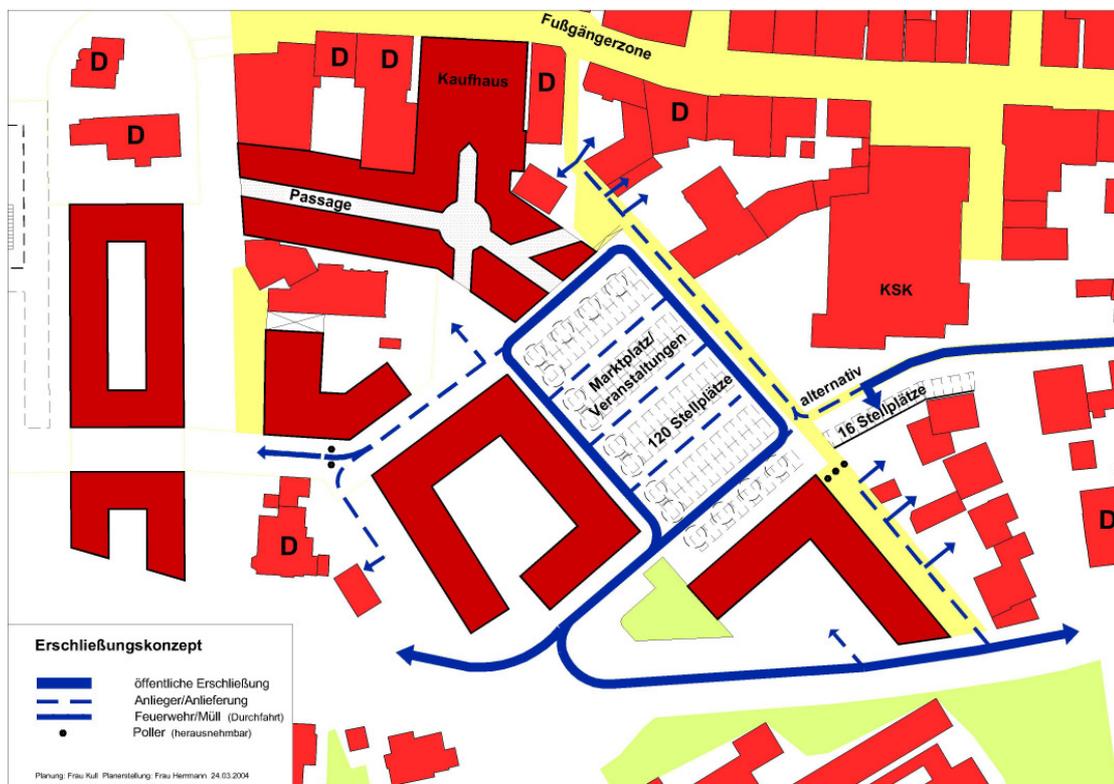
Für den ruhenden Verkehr entstehen auf dem öffentlichen Markt- und Veranstaltungsplatz 163 öffentlich nutzbare Stellplätze, die von der Herzog-Erich-Allee erschlossen werden. Auf dem Grundstück Entenfang Nr. 5 entstehen 16 öffentlich nutzbare Stellplätze, die vom Entenfang erschlossen werden.

Der Knotenpunkt Herzog-Erich-Allee/Lindenstraße kann die aus dieser Planung resultierende zusätzliche Verkehrsbelastung aufnehmen. Auch die Knotenpunkte Herzog-Erich-Allee/Wunstorfer Straße/Am Bahnhof sowie Wunstorfer Straße/Landwehr werden noch als ausreichend bewertet, so dass die zukünftige Belastung auch vom Gesamtsystem aufgenommen werden kann. Diese Aussagen sind von der Verkehrsuntersuchung Marktstraße Süd vom Juli 2003 abgeleitet. Prof. Dr.-Ing. Friedrich untersuchte im Auftrag der Stadt Neustadt a. Rbge. seinerzeit 3 Planungsvarianten, die jedoch wesentlich höhere Verkehrsaufkommen erzeugten. Im Ergebnis wurden im Szenario „sehr hohe künftige Belas-

tung“ (Verkaufsfläche von ca. 8.000 m² mit etwa 350 Stellplätzen) die erwähnten Knotenpunkte bei geänderter Lichtsignalanlagen-Steuerung als gerade noch ausreichend bewertet.

Sollte zukünftig der Knotenpunkt Herzog-Erich-Allee/Lindenstraße zum Kreisverkehr ausgebaut werden, so sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausreichend öffentliche Verkehrsfläche vorhanden.

Die Fußwegverbindung Am kleinen Walle wird in der bisherigen Funktion aufrechterhalten und durch die Pflanzung einer Baumreihe aus Säulenhainbuchen betont.



11. Technische Ver- /Entsorgung

Die Leitungen und Anschlüsse zur technischen Ver- und Entsorgung sind im Plangebiet vorhanden. Das Plangebiet liegt für Elektrizität, Gas und Wasser im Versorgungsbereich der Stadtwerke Neustadt a. Rbge. GmbH. Die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser liegt im Zuständigkeitsbereich des Abwasserbehandlungsbetriebes Neustadt a. Rbge. Das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser kann von dem bestehenden Kanalnetz bedenkenlos aufgenommen werden. Die Abfallentsorgung wird durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover geregelt.

Aufgrund der Planung ist die Verlegung von zwei Trafostationen erforderlich. Eine Station ist als Fläche am HIBBE-Kaufhaus festgesetzt. Der Standort der zweiten Station ist mittels textlicher Festsetzung innerhalb der öffentlichen Grünfläche vorgesehen.

Des Weiteren ist die Verlegung von Versorgungsleitungen in den Bereichen des MK*, der Lindenstraße und südlich des Grundstückes Lindenstraße 6 erforderlich. Bevor in Bereichen mit vorhandenen Leitungstrassen neue Gebäude errichtet werden, sind betreffenden Leitungstrassen auf Kosten der Veranlasser zu verlegen. Bei Übertragung öffentlicher Flächen mit Leitungstrassen auf private Eigentümer ist der § 4 Abs. 2 Satz 2 der bestehenden Konzessionsverträge einzuhalten.

12. Öffentliche Grünfläche

Die im Plangebiet vorhandene öffentliche Grünfläche wird in dem Teilbereich mit dem wertvollsten Baumbestand als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliches Begleitgrün gesichert.

Innerhalb der Grünfläche ist zweckgebunden die Errichtung einer Trafostation zulässig.

13. Spielplatznachweis

Für den Bereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. 108 H werden gemäß Niedersächsischem Spielplatzgesetz 2 % der zulässigen Geschossfläche der Kerngebiete, in denen Wohnungen allgemein zulässig sind, als nutzbare Spielfläche erforderlich. Die maximal zulässige Geschossfläche mit allgemein zulässiger Wohnnutzung des Plangebietes beträgt ca. 8.770 qm. Davon 2 % ergibt einen Nettospielflächenbedarf von etwa 175 qm bzw. eine erforderliche Bruttospielfläche von etwa 230 qm.

Die am nächsten gelegenen vorhandenen öffentlichen Spielplätze befinden sich

- südlich der Herzog-Erich-Allee, am nördlichen Rand der Leutnantswiese,
- nördlich der Parkpalette an der Wallstraße innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 108 B,
- innerhalb der Erichsberganlage, nordwestlich der Post
- auf dem Schulhof der Orientierungsstufe Süd
- auf dem Schulhof der Stockhausenschule.

Alle Spielplätze, bis auf dem Spielplatz am Nordrand des Erichsbergparks, sind vom Plangebiet aus in einer Entfernung von unter 400 m Fußweg erreichbar. Die beiden im Erichsbergpark gelegenen Spielplätze können erreicht werden, ohne dass eine viel befahrene Straße überquert werden muss und werden daher für den Spielflächennachweis dieses Bebauungsplanes herangezogen. Die beiden Spielplätze wurden 1990 im Zusammenhang mit dem Ausbau der Erichsberganlage hergestellt und dienen dem gesamten Altstadtbereich als Spielflächen. Die eng umfassten Grenzen der Spielplätze haben zusammen eine Größe von 2685 m². Faktisch umfasst die tatsächlich bespielbare Fläche aber den gesamten Erichsbergpark, so dass der für das Plangebiet erforderliche Spielflächennachweis darin erbracht werden kann. Im Hinblick auf die gefahrlose Erreichbarkeit und die Qualität und Größe der Spielflächen ist es hinnehmbar, dass die Entfernung aus Teilen des Plangebietes den 400 m-Radius um bis zu 50 m leicht überschreitet. Damit ist den Vorgaben des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes entsprochen.

14. Kompensation

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt im Sinne der §§ 18 und 21 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vorbereitet. Entsprechend ist über die Vermeidung, den Ausgleich bzw. den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden.

Es wurde das vereinfachte Verfahren zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft nach der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen angewendet.

Das Plangebiet befindet sich in der Innenstadt der Kernstadt und ist in großem Maße durch unterschiedlichste Bebauung überprägt und versiegelt. Nur in einem Randbereich stellt sich eine in Resten parkähnliche Situation dar, die an eine privat genutzte Gartenfläche grenzt.

Die Vermeidung des Eingriffs ist nicht möglich. Dem städtebaulichen Ziel der funktionalen und gestalterischen Aufwertung des Bereiches wird ein größeres Gewicht beigemessen, als der Vermeidung des Eingriffs. Der Eingriff wird gemindert, indem die Planung teilweise auf die vorhandene Grünfläche Rücksicht nimmt und sie in das Konzept eingliedert.

Für das Plangebiet gilt zurzeit der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 108 F. Dieser trifft folgende Festsetzungen: Kerngebiet mit Tiefgarage, öffentliches Parkhaus, öffentliche Straßenverkehrsfläche sowie eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“. Die folgende Eingriffsbilanzierung beschränkt sich auf die Untersuchung der festgesetzten öffentlichen Grünfläche, welche durch die Reste einer parkähnlichen Situation geprägt ist und einen privaten Garten beinhaltet. Hier werden neue Baurechte geschaffen, so dass die Eingriffsregel nach Naturschutzrecht angewendet wird. Das Maß der Beeinträchtigung des bestehenden Zustandes wird durch die Bewertung erfasst und das Defizit entsprechend kompensiert.

Für das verbleibende, bereits bebaute Plangebiet werden durch den Bebauungsplan Nr. 108 H keine neuen oder anderswertigen Baurechte als nach dem bestehenden Bebauungsplan geschaffen.

Die Kompensation soll in Form einer Ökologischen Waldsanierung auf einer städtischen Fläche im Forst Dammkrug, Abteilung 10361, Flur 13, Flurstück 47/6, in der Gemarkung Neustadt a. Rbge. durchgeführt und nachhaltig durch Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Unteren Naturschutzbehörde bei der Region Hannover gesichert werden.

Die Maßnahme wird auf der Fläche von 6.222 m² von der Revierförsterei Dammkrug durchgeführt.

Der Anteil, der dem Eingriff auf städtischem Gelände innerhalb des Plangebietes zuzuordnen ist, beträgt 50,5 % der Maßnahme und hat eine Flächengröße von 3.142 m². Der Anteil des Kerngebietes MK* beträgt 49,5 % mit einer Flächengröße von 3.080 m².

Die Abrechnung der Maßnahme erfolgt durch die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135 a – 135 c BauGB gemäß der städtischen Satzung.

15. Umweltbericht

Nach Durchführung der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 12.06. bis zum 26.06.2001 wurde der Bebauungsplanvorentwurf grundlegend überarbeitet. Die durchgeführte Prüfung des Einzelfalles gemäß § 3 b UVPG, Nrn. 18.6/18.7 in Verbindung mit Nr. 18.8 des Anhangs 1, und § 3 c UVPG hat ergeben, dass das Vorhaben sehr wahrscheinlich nicht zu erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen führt und somit keine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit besteht.

Nach der Novellierung des Baugesetzbuches ist beabsichtigt, die Umweltprüfung vollständig in das Bauleitplanverfahren zu integrieren, so dass bei grundsätzlich allen Bebauungsplänen eine Umweltfolgenabschätzung durchgeführt wird, die in die Abwägung eingeht. Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Abwägungsentscheidung – insbesondere auch für die Öffentlichkeit – wird der Umweltbericht als Teil der Bebauungsplanbegründung eingeordnet.

Aufgrund der Komplexität des innerstädtischen Plangebietes „Marktstraße Süd“ ist nicht gewährleistet, dass der Bebauungsplan Nr. 108 H vor dem Juli 2004 Rechtskraft erlangt. Gemäß den methodischen Anforderungen an die Ermittlung und Bewertung der Belange im Rahmen der Umweltprüfung nach dem novellierten BauGB auf der Grundlage der Plan-UP-Richtlinie (Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme, ABl. EG Nr. L 197 S. 30) wird folgender Umweltbericht erstellt:

15.1 Beschreibung des Vorhabens

Das ca. 2,5 ha große Plangebiet liegt zentral in der Kernstadt und ist Bestandteil des örtlichen Haupteinkaufs- und Versorgungskerns. Es wird wie folgt begrenzt:

Norden: Marktstraße
Osten: Am kleinen Walle
Süden: Herzog-Erich-Allee
Westen: Wunstorfer Straße (B 442)

Das Plangebiet liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Innenstadt“ mit folgenden Sanierungszielen:

- a) Verbesserung der Wohnverhältnisse sowohl innerhalb der Gebäude als auch in der Wohnung,
- b) Steigerung der Innenstadtattraktivität durch eine Verbesserung der zentralen Einkaufszone,
- c) Verbesserung der Verkehrsverhältnisse durch Verkehrsberuhigung und Parkraumbeschaffung,
- d) Erhaltung des historischen Stadtgrundrisses.

Die Sanierung ist noch nicht abgeschlossen.

Das Plangebiet umfasst einen Teil des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 108 F, der für diesen Bereich folgende Festsetzungen trifft:

- Kernstadt mit Tiefgarage,
- öffentliches Parkhaus,
- öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“,
- öffentliche Straßenverkehrsfläche.

Mit der Umsetzung der Planung wird die Innenstadt von Neustadt a. Rbge. funktional und gestalterisch wesentlich aufgewertet und vorhandene städtebauliche und gestalterische Missstände behoben. Die Bereitstellung zusätzlicher überbaubarer Flächen (MK-Gebiet gemäß § 7 BauNVO) dient der Erweiterung und Attraktivitätssteigerung des Markt- und Dienstleistungsbereiches der Fußgängerzone. Laut textlicher Festsetzung ist Wohnen oberhalb eines bestimmten Geschosses allgemein zulässig. Damit wird dem ausdrücklichen Planungsziel entsprochen, die Innenstadt auch als Wohnstandort zu sichern.

Durch die Neuordnung der Stellplätze wird zum einen eine Erhöhung der Stellplatzzahlen erzielt, zum anderen wird der öffentliche Platz so gestaltet, dass eine multifunktionale Nutzbarkeit ermöglicht wird.

Die Fußgängerbeziehungen und die verkehrliche Anbindung werden räumlich voneinander getrennt.

Die Ost-West-Durchquerbarkeit des Gebietes für Fußgänger und Radfahrer wird verbessert, indem die Schäfergasse bis zur Wunstorfer Straße verlängert wird und eine neue Verbindung südlich der Kreissparkasse zur Straßen Entenfang geschaffen wird.

Die Kfz-Erschließung erfolgt ausschließlich über den Knoten Herzog-Erich-Allee/Lindenstraße.

Die Leitungen zur technischen Ver- und Entsorgung im Plangebiet sind vorhanden. Nach dem Bodengutachten ist die Versickerungsmöglichkeit des Niederschlagswassers nicht gegeben, so dass das anfallende Wasser in die vorhandene Regenwasserkanalisation abgeführt wird.

15.2 Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

Jede Baumaßnahme wirkt sich auf die Umwelt aus. Je nach Umfang der Maßnahme und der Empfindlichkeit des betroffenen Raumes sind damit unterschiedlich starke Beeinträchtigungen der jeweiligen Raumfunktionen verbunden. Die von dem Vorhaben „Marktstraße Süd“ zu erwartenden Wirkfaktoren sind im Folgenden – differenziert nach anlage-, bau- und betriebsbedingten Wirkfaktoren – beschrieben.

15.2.1 Anlagebedingte Wirkfaktoren

► Flächeninanspruchnahme

Das innerstädtische Plangebiet ist im großen Maße durch unterschiedliche Bebauung und verkehrliche Nutzung versiegelt. Nur im südlichen Teil befinden sich Reste einer parkähnlichen Situation, die an eine privat genutzte Gartenfläche grenzt.

Kerngebiet	14.447 m ²
Straßenverkehrsfläche	4.029 m ²
Verkehrsberuhigter Bereich	7.050 m ²
<u>öffentliche Grünfläche</u>	<u>350 m²</u>
gesamt	25.876 m ²

Die Grundflächenzahl im Bereich der denkmalgeschützten Gebäude an der Wunstorfer Straße liegt bei 0,5, zwischen der öffentlichen Grünfläche und dem benachbarten allgemeinen Wohngebiet am Entenfang bei 0,8, in den übrigen Kerngebieten bei 1,0.

Die Geschossflächenzahl differiert von 1,0 bis 2,2 und die Zahl der Vollgeschosse von II bis V.

► Veränderung der Kleinklimas

Durch diese Planung werden sich Veränderungen des Mikroklimas im Wesentlichen in zwei Bereichen einstellen. Durch die Überbauung der Lindenstraße werden sich die Windverhältnisse ändern. Durch die Versiegelung und Bebauung der zurzeit als privater Garten genutzten Fläche und der öffentlichen Grünfläche mit dem zum Teil alten Baumbestand wird sich hier eine Veränderung des Mikroklimas einstellen.

► Veränderung des Grundwassers

Durch die Bebauung und Versiegelung des privaten Gartens und eines Teilbereiches der öffentlichen Grünfläche verringert sich die für die Infiltration von Regenwasser vorhandene Fläche.

► Veränderung des Niederschlagsabflusses

Auch von den zusätzlich versiegelten Bereichen wird das Niederschlagswasser in das vorhandene Regenwasserkanalnetz abgeleitet.

Es handelt sich um einen zusätzlichen Abfluss von ca. 34 l/s. Diese Wassermenge kann bedenkenlos vom bestehenden Kanalnetz aufgenommen werden.

Die vom Landkreis Hannover am 28.06.1982 genehmigte Einleitungsmenge von 322 l/s wird an der Einleitungsstelle Nr. 19 geringfügig, um 8 l/s, überschritten.

Bei der Überprüfung von Einzugsbereichen wurde festgestellt, dass die Zuordnung der Entwässerungsflächen zu den jeweiligen Regenwasserkanälen nicht mit der Zuordnung zur wasserrechtlichen Genehmigung von 1982 identisch ist.

Aufgrund der nicht mehr aktuellen und fehlerhaften Flächeneinteilungen in den Teileinzugsgebieten und der Versiegelungsgrade wird die Einleitungsmenge für alle Einleitungsstellen des Kernstadtgebietes zeitnah neu berechnet werden und der Region Hannover zur Genehmigung vorgelegt werden.

► Visuelle Wirkfaktoren

Von den zu errichtenden Gebäuden gehen in der innerstädtischen Lage keine optischen Störwirkungen aus. Durch die Neubebauung sowie der Neuordnung des ruhenden Verkehrs wird vielmehr eine gestalterische Aufwertung des Gebietes erwirkt.

► Licht

Die derzeitigen Lichtverhältnisse werden sich nicht wesentlich ändern. Bezüglich der Werbeanlagen ist geregelt, dass bewegliche oder rhythmische Lichtwerbung unzulässig ist und auch selbstleuchtende Werbeanlagen nicht als Lichtquelle dienen dürfen. Um tagsüber untypische Lichteffekte zu vermeiden, sind Fassaden aus glänzenden, spiegelnden und reflektierenden Materialien sowie glänzende Dacheindeckungen unzulässig.

► Sonstige Wirkfaktoren

Weitere anlagebedingte Wirkfaktoren sind nicht bekannt.

15.2.2 Baubedingte Wirkfaktoren

► Flächeninanspruchnahme/Bodenverdichtung

Die nicht bebaute Fläche der jeweiligen Grundstücke wird vorübergehend als Lager- oder Arbeitsfläche für den Baubetrieb in Anspruch genommen. Ob darüber hinaus weitere außerhalb der Baugrundstücke liegende Flächen beansprucht werden, ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht abzusehen. Innerhalb der Arbeitsflächen wird der Boden durch Baumaschinen verdichtet.

► Bodenentnahmen, Abgrabungen, Aufschüttungen

Zum Bau der Gebäude sowie der Verkehrsfläche werden Erdarbeiten für Abgrabungen erforderlich sein.

Der anfallende Bodenaushub gilt abfallrechtlich als Abfall und unterliegt den Regelungen des Kreislaufwirtschaft- und Abfallgesetzes KrW-/AbfG, den Regelungen des Baugesetzbuches sowie den Vorschriften der „Richtlinie für den Umgang mit Bodenaushub im Bereich der Landeshauptstadt Hannover und des Landkreises Hannover“.

Nach § 3 Abs. 1 KrW-/AbfG ist Bodenaushub Abfall, so dass die abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten sind. Zusätzlich ist nach § 202 Baugesetzbuch (BauGB) der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Bodenaushub ist, ob bei einem Einbau vor Ort oder einer Verwertung an einer anderen Stelle, im Vorfeld der Baumaßnahme entsprechend der Belastung zu klassifizieren. Eine Untersuchung des Bodenaushubs am Untersuchungsstandort ist insbesondere deshalb angezeigt, da die oberflächennahen Bodenschichten ausschließlich durch anthro-

pogene Auffüllungen gebildet werden, deren Herkunft und deren Belastung durch Schadstoffe nicht bekannt ist.

Die Belastung des Bodenaushubs wird durch chemische Analysen von ausgewählten Bodenproben vorgenommen. Die Entnahme der Bodenproben wird durch gezielte Rammkernsondierungen im auszuhebenden Bodenbereich vorgenommen. Die Klassifizierung erfolgt auf der Grundlage der Ergebnisse der chemischen Analysen gemäß der Zuordnungswerte der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall. Nach Bestimmung und Klassifizierung des Bodenaushubs kann eine ordnungsgemäße Verwertung erfolgen. Das Vorgehen bei der Verwertung von Bodenaushub ist im Vorfeld von Baumaßnahmen mit der zuständigen Unteren Abfallbehörde bei der Region Hannover abzustimmen und kann unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten mit detaillierten Baugrunduntersuchungen kombiniert werden.

► Wasserentnahmen

Aufgrund des hoch anstehenden Grund- bzw. Stauwassers sind Wasserhaltungsmaßnahmen für Aushubarbeiten vorzusehen, sofern diese im Grundwasser gesättigten Bereich vorgenommen werden. Um eine ausreichende Verdichtung der Aushubsohle zu ermöglichen, ist ein Absenkziel von ca. 0,50 m unterhalb der Aushubsohle zu erreichen. Eine offene Wasserhaltung erscheint insbesondere aufgrund der gespannten Grundwasserhältnisse nicht ausreichend, so dass Absenkklanzen für eine geschlossene Grundwasserabsenkung einzusetzen sind. Bei der Grundwasserabsenkung ist zu beachten, dass diese einer wasserrechtlichen Genehmigung bei der zuständigen Aufsichtsbehörde (i.d.R. die Untere Wasserbehörde) bedarf.

► Abwässer

Mit dem Anfall baubedingter Abwässer ist zu rechnen.

► Erschütterungen

An- und abfahrende Baufahrzeuge verursachen Erschütterungen

► Licht

Der Baubetrieb erfolgt in der Regel tagsüber.

► Lärm

Während der Bauzeit sind beim Betrieb von Baumaschinen, dem Abtransport von Bodenmassen und der Anlieferung von Baustoffen Lärmentwicklungen zu erwarten.

► Luftverunreinigungen

Der Betrieb von Baumaschinen und Transportfahrzeugen führt zu einem Ausstoß von Luftschadstoffen.

► Abfälle

Abfallstoffe unterschiedlichster Art fallen u. a. durch den Betrieb von Maschinen sowie durch überschüssige Bau- und Verpackungsmaterialien an.

► Visuelle Wirkfaktoren

Die gesamte Baustelle mit ihren Arbeitsflächen, den im Betrieb befindlichen Baufahrzeugen und dem Lkw-Verkehr werden das Erscheinungsbild des Plangebietes vorübergehend verändern.

► Sonstige Wirkfaktoren

Weitere baubedingte Wirkfaktoren sind nicht bekannt.

15.2.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

► Abwässer

In Abhängigkeit vom Verkehrsaufkommen wird das auf den Straßen und Parkplätzen anfallende Regenwasser mit Schadstoffen belastet.

► Erschütterungen

Mit schwerwiegenden betriebsbedingten Erschütterungen ist nicht zu rechnen.

► Lärm

Die angrenzenden Bereiche (Kern- und Wohnbereiche) werden stärker als bisher verlärm.

► Luftverunreinigungen

Durch den Kfz-Verkehr wird die Luft mit Schadstoffen angereichert.

► Sonstige betriebsbedingte Wirkfaktoren

Weitere betriebsbedingte Wirkfaktoren sind nicht bekannt.

15.3 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

► Menschen

Das innerstädtische Plangebiet hat als Haupteinkaufsbereich Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung der Kernstadt als auch der Bewohner der Neustädter Stadtteile. Die Innenstadt befindet sich jedoch mehr und mehr in Konkurrenz zu den Fachmärkten in den Gewerbegebieten der Stadtränder, so dass Funktionsverluste als Zentrum drohen.

Die Wohnverhältnisse im Plangebiet und im WA zwischen Entenfang und Am kleinen Walle sind aufgrund der Verkehrsbelastung vorgeprägt.

Die uneffizient angeordneten öffentlichen und privaten Stellplätze induzieren zusätzlich Parkraum-Such-Verkehr.

► Tiere und Pflanzen

Der weit überwiegende Bereich des Plangebietes ist bebaut und versiegelt. Nur am südlichen Randbereich befindet sich der Rest einer parkähnlichen Situation mit einigen wertvollen Bäumen, der an eine private Gartenfläche grenzt.

FFH- und EU-Vogelschutzgebiete sind ebenso wie Naturschutzgebiete (§ 24 NNatG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 NNatG) und gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 28 a/b NNatG nicht betroffen.

► Boden

Die gesamte Untersuchungsfläche ist in den oberflächennahen Bodenschichten anthropogen beeinflusst oder anthropogen überformt, so dass eine Zuordnung zu einem Bodentyp nicht möglich ist.

Seltene oder naturnahe Böden kommen nicht vor.

► Altlast

Bei den Grundstücken Lindenstraße 1 a und Entenfang 5 handelt es sich um altlastenverdächtige Flächen gemäß § 2 Abs. 6 BBodSchG. Es kann davon ausgegangen werden, dass an beiden Standorten kein Handel, keine Lagerung oder ein Umschlag von umweltgefährdenden Stoffen stattgefunden hat, sondern diese Grundstücke lediglich Büros oder Verwaltung der entsprechenden Betriebe gewesen sind.

► Wasser

Im Plangebiet kommen keine Oberflächengewässer vor. Das Grundwasser wurde in einer Tiefe von 2,10 m bis 3,80 m unter Geländeoberkante angefundnen. Aufgrund der wasserundurchlässigen Deckschichten muss von einem gespannten Grundwasserleiter ausgegangen werden.

► Klima/Luft

Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich aufgrund des gering bewegten Reliefs nur relativ schwach ausbilden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber geländeklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft).

Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege reichern sich Schadstoffe in der Luft an.

► Landschaft

Das Plangebiet berührt nicht die freie Landschaft, sondern ist von bebauten Flächen umgeben.

- ▶ Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich Baudenkmäler gemäß § 3 Abs. 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz.

- ▶ Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Es sind keine relevanten, über die bereits beschriebenen Wirkungen hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Umweltschutzgütern zu erkennen.

15.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen des Vorhabens

- ▶ Schutzgut Menschen

- Schallimmissionen im Plangebiet

In relativer Nähe zum Plangebiet befinden sich folgende Lärmemittenten: B 442, Landwehr, Herzog-Erich-Allee, Lindenstraße, Rundeel, Leinstraße, Bahnlinie Hannover-Nienburg. Nach einer schalltechnischen Untersuchung vom Ingenieurbüro für angewandte Bauphysik aus Osnabrück ergeben sich folgende Beurteilungspegel und Überschreitungen an den ungünstigsten Stellen im Plangebiet:

Zeitraum	Beurteilungspegel	Orientierungswert	Überschreitung
tags	73,5 dB(A)	65 dB(A)	8,5 dB(A)
nachts	66,0 dB(A)	55 dB(A)	11,0 dB(A)

- Schallimmissionen außerhalb des Plangebietes

Durch die vorgesehenen öffentlichen Parkplätze werden in dem benachbarten Allgemeinen Wohngebiet die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung eingehalten.

- ▶ Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Die Realisierung des Plangebietes führt zum Verlust folgender Lebensräume für Tiere und Pflanzen:

- 987 m² privater Garten (geringe Lebensraumbedeutung)
- 2.394 m² öffentliche Grünfläche mit z. T. wertvollem Baumbestand (geringe bis mittlere Lebensraumbedeutung)

Hierbei handelt es sich um Grünflächen im Siedlungsraum, welche durch Hauptverkehrsstraßen und Bebauung isoliert daliegen und keinen Bestand eines Biotopverbundes darstellen.

- ▶ Schutzgut Boden

Bei Verwirklichung der Planung kommt es zu einem naturschutzrechtlich ausgleichspflichtigen Verlust von 3.304 m² offenem belebtem Boden durch Versiegelung und Überbauung.

Hierbei handelt es sich nicht um gewachsenen Boden, sondern um anthropogene Auffüllungen.

► Schutzgut Wasser

Die Grundwasserneubildung wird als Folge der zusätzlichen Versiegelung von Flächen reduziert.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist aus zwei Gründen nicht zweckmäßig:

1. Der Grundwasserflurabstand des gespannten Grundwasserleiters beträgt in den tiefer gelegenen Bereichen weniger als 2 Meter, so dass der Mindestabstand zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem höchsten Grundwasserflurabstand unterschritten wird.
2. Die angetroffenen Deckschichten aus Ton mit einem Wasserdurchlässigkeitsbeiwert $<1 \times 10^{-6}$ (m/sec) eignen sich aufgrund ihrer sehr geringen Wasserdurchlässigkeit nicht für eine Regenwasserversickerung.

Das anfallende Regenwasser wird deshalb über die bereits vorhandene Regenwasserkanalisation abgeführt.

Durch das Freilegen des Grundwassers während der Bauarbeiten besteht die Gefahr des Eintritts von Schadstoffen. Möglicherweise kommt es zu örtlichen baubedingten Absenkungen des Grundwassers.

► Schutzgut Klima

Im Umfeld der versiegelten Flächen wird die Boden- und Lufttemperatur in Abhängigkeit von der Sonneneinstrahlung ansteigen.

► Schutzgut Luft

Durch die Zunahme des Kfz-Verkehrs im Planungsgebiet und auf den Zufahrten wird sich die Schadstoffbelastung der Luft erhöhen.

► Schutzgut Landschaft

Es erfolgt keine Beeinträchtigung der freien Landschaft.

► Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Erhaltung und Weiterentwicklung des historischen Stadtgrundrisses ist ein Ziel dieser Planung.

Baudenkmale

Die sich im Plangebiet befindenden Denkmäler werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die weitere Bebauung berücksichtigt die Denkmäler durch ihre Lage und Höhenentwicklung.

Stadtgestalt

Bei dem Fußweg „Am kleinen Walle“ handelt es sich um einen Teil der historischen Befestigungsanlage. Dieser Tatbestand ist auch heute noch durch die südwestliche Geländekante ablesbar. Durch den Bebauungsplan wird dieser Teil des historischen Stadtgrundrisses festgeschrieben und durch eine Baumreihe betont.

15.5 Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich vor erheblichen Beeinträchtigungen

► Maßnahmen zur Vermeidung

Zur Vermeidung bzw. Minimierung erheblicher zu erwartender Beeinträchtigungen sind – bezogen auf sämtliche Umweltschutzgüter – die im Folgenden genannten Maßnahmen vorgesehen:

- Schallschutzmaßnahmen
 - Vergrößerung des Abstandes der überbaubaren Grundstücksflächen vom Emittenten Herzog-Erich-Allee
 - Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen
- Erhalt und Festsetzung eines Teilbereiches der öffentlichen Grünfläche
- Festsetzung zum Erhalt des wertvollsten Baumbestandes
- Festsetzung zum Anpflanzen einer Baumreihe entlang des Fußweges „Am kleinen Walle“
- Neuordnung der Stellplätze
- Berücksichtigung der Baudenkmäler bei der Neubebauung

► Art und Ausmaß von unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen

Die gegenüber dem plangegebenen Zustand unvermeidbaren erheblichen Mehrbeeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild werden nachfolgend aufgezeigt:

- Verlust von 2.394 m² öffentlicher Grünfläche mit geringer bis mittlerer Lebensraumbedeutung durch Überbauung und Versiegelung
- Verlust von 987 m² privater Garten mit geringer Lebensraumbedeutung durch Überbauung und Versiegelung

und

- dauerhafte Inanspruchnahme von
 - 1.844 m² Verkehrsfläche
 - 1.825 m² MK-Gebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 => 1.460 m² Grundfläche

1.844 m²

1.460 m²

3.304 m² belebten Boden durch Überbauung und Versiegelung, Erhöhung des Oberflächenabflusses und Verminderung der Grundwasserneubildung

► Ausgleichsmaßnahmen

Nach Durchführung der im Folgenden beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen verbleiben durch die Realisierung dieses Bebauungsplanes keine erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit von Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Die Maßnahmen liegen zum überwiegenden Teil außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes.

- Öffentliche Grünfläche
Im Plangebiet werden 350 m² öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) erhalten und gesichert.
- Baumerhalt
Der wertvolle Baumbestand wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB erhalten und gesichert.
- Baumanpflanzungen
Entlang des Fußweges „Am kleinen Walle“ wird eine Baumreihe aus Säulenhainbuchen angepflanzt. Die Platzfläche wird durch großkronige Bäume heimisch geeigneter Laubbäume begrünt.
- Ökologische Waldsanierung
Eine städtische Waldfläche in der Größe von 6.222 m² wird von der Revierförsterei Dammkrug ökologisch aufgewertet.

► Berechnung des Flächenwertes Eingriffs- und Ausgleichsfläche

Das erforderliche Kompensationsmaß wurde auf der Grundlage der „Arbeitshilfe für die Bauleitplanung“ (Landesregierung Nordrhein-Westfalen 1996) ermittelt.

Die Berechnung ergibt ein Defizit von 19.430 Ökopunkten nach Realisierung im Plangebiet. Zur Kompensation wird eine ökologische Waldsanierung auf einer Fläche von 6.222 m² im Forst Dammkrug durchgeführt. Nähere Informationen sind dem Kapitel 14. Kompensation zu entnehmen.

15.6 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen ergaben sich in erster Linie aufgrund der Tatsache, dass in der Bauleitplanung als Angebotsplanung viele bautechnische Fragen (Wahl des Bauverfahrens, Bedarf und Lage von Baustelleneinrichtungsflächen, Erschließung der Baufläche etc.) noch nicht festgesetzt werden, so dass systembedingt hier ein gewisses Informationsdefizit vorliegt. Insbesondere die baubedingten Beeinträchtigungen des Vorhabens konnten daher nur abgeschätzt werden.

15.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

► Beschreibung des Vorhabens

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Kernstadt und grenzt unmittelbar an die Fußgängerzone an; es ist ca. 2,6 ha groß.

Die bebauten und bebaubaren Bereiche sind als Kerngebiete gemäß § 7 BauNVO vorgesehen. Die geplante öffentliche Platzsituation soll dem ruhenden Verkehr dienen, aber auch multifunktional nutzbar sein.

Das Plangebiet wird über den Verkehrsknoten Herzog-Erich-Allee/Lindenstraße erschlossen.

► Beschreibung der Umwelt

Das Plangebiet ist im weit überwiegenden Bereich bebaut. Nur am Südrand befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit zum Teil wertvollem Baumbestand und ein privater Garten.

Der oberflächennahe Boden (Mächtigkeit von 1,10 m bis 2,70 m) besteht aus anthropogenen Auffüllungen (Gemisch aus Sanden, Bauschutt, Mineralien, Steinen und Kiesen). Der Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen durch Altlasten konnte aufgrund historischer Erkundungen dem Grunde nach ausgeräumt werden.

► Auswirkungen auf die Umwelt

Schallimmissionen im Plangebiet

Zeitraum	Beurteilungspegel	Orientierungswert	Überschreitung
tags	73,5 dB(A)	65 dB(A)	8,5 dB(A)
nachts	66,0 dB(A)	55 dB(A)	11,0 dB(A)

Schallimmissionen außerhalb des Plangebietes

Durch die vorgesehenen öffentlichen Parkplätze werden in dem benachbarten Allgemeinen Wohngebiet die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung eingehalten.

Die Bebauung des Geländes führt zu einem Verlust folgender Lebensräume für Tiere und Pflanzen:

- 987 m² privater Garten (geringe Lebensraumbedeutung)
- 2.394 m² öffentliche Grünfläche mit z. T. wertvollem Baumbestand (geringe bis mittlere Lebensraumbedeutung)

Betroffen sind nur Böden mit anthropogenen Auffüllungen.

Die Grundwasserneubildung wird als Folge der zusätzlichen Versiegelung von Flächen reduziert; das Oberflächenwasser wird über die vorhandene Regenwasserkanalisation abgeführt.

Im Umfeld der versiegelten Fläche wird die Boden- und die Lufttemperatur in Abhängigkeit von der Sonneneinstrahlung ansteigen.

Durch die Zunahme des Kfz-Verkehrs im Planungsgebiet und auf den Zufahrten wird sich die Schadstoffbelastung der Luft erhöhen.

Der historische Stadtgrundriss wird erhalten und betont. Die Baudenkmäler finden durch die weitere Bebauung Berücksichtigung.

► Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

- Lärmschutz
 - Verlagerung der überbaubaren Grundstücksflächen
 - Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche
- Festsetzung zum Erhalt des wertvollsten Baumbestandes

► Maßnahmen zur Kompensation verbleibender erheblicher Beeinträchtigungen

Die Maßnahmen liegen zum überwiegenden Teil außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

- Baumanpflanzungen
Entlang des Fußweges „Am kleinen Walle“ wird eine Baumreihe aus Säulenhainbuchen angepflanzt. Die Platzfläche wird durch großkronige Bäume heimisch geeigneter Laubbäume begrünt.
- Ökologische Waldsanierung
Eine städtische Waldfläche in der Größe von 6.222 m² wird von der Revierförsterei Dammkrug ökologisch aufgewertet.

Nach Verwirklichung der landschaftspflegerischen Maßnahmen ist der Eingriff in Natur und Landschaft (§§ 7 – 12 NNatG) vollständig kompensiert.

Abwasser und Oberflächenwasser werden in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet. die Vorgaben der Kommunalabwasserverordnung Niedersachsen werden eingehalten.

Die Belange des NDSchG werden berücksichtigt.

15.8 Literaturverzeichnis für den Umweltbericht

BODEN- UND BAUGRUNDUNTERSUCHUNG in Neustadt a. Rbge., Kernstadt
Bebauungsplan Nr. 108 H „Marktstraße Süd“, 31535 Neustadt a. Rbge., vom 03.12.2003,
Rode Umweltschutz GmbH

SCHALLTECHNISCHE IMMISSIONSPROGNOSE zum Bebauungsplan Nr. 108 H „Marktstraße Süd“ in Neustadt a. Rbge. vom 10. März 2004, Ingenieurbüro für angewandte Bauphysik aus Osnabrück

DEUTSCHES INSTITUT FÜR NORMUNG e.V.: DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren“

TECHNISCHE ANLEITUNG ZUM SCHUTZ GEGEN LÄRM: Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz

LANDESREGIERUNG NORDRHEIN-WESTFALEN: Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft – Arbeitshilfe für die Bauleitplanung.- Düsseldorf 1995

NIEDERSÄCHSISCHES NATURSCHUTZGESETZ (NNatG) vom 20. März 1981 (Nds. GVBl. S. 31) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. April 1994 (Nds. GVBl. S. 155), mit Berichtigung vom 17. Juni 1994 (Nds. GVBl. S. 267), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27. Januar 2003 (Nds. GVBl. S. 39)

NIEDERSÄCHSISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ (NDSchG) vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Artikel 43 des Niedersächsischen Rechtsvereinfachungsgesetzes 1990 vom 22. März 1990 (Nds. GVBl. S. 101)

STADT NEUSTADT A. RBGE.:

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 108 H „Marktstraße Süd“, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt

16. Bewertung der Ergebnisse des Umweltberichtes

Die Prüfung der umweltrelevanten Auswirkungen der Planung hat ergeben, dass nach Verwirklichung der landschaftspflegerischen Maßnahmen der Eingriff in Natur und Landschaft (§§ 7-12 NNatG) vollständig kompensiert werden kann. Es werden aller Voraussicht nach keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen entstehen, die die Einstellung des Planverfahrens notwendig erscheinen lassen.

Dem ausdrücklichen Planungsziel, die Innenstadt als Bereich für Einzelhandel, Arbeitsstätte und Freizeitgestaltung zu stärken als auch ausdrücklich als Wohnstandort zu sichern, wird mehr Gewicht beigemessen als der optimalen Schallsituation.

Den allgemeinen Anforderungen an gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen wird durch Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen entsprochen.

Abwasser und Oberflächenwasser werden in das vorhandene öffentliche Kanalnetz eingeleitet. Die in der wasserrechtlichen Genehmigung von 1982 zulässige Einleitungsmenge wird mit Zustimmung der Region Hannover geringfügig überschritten.

Aufgrund der überholten Flächeneinteilungen der Einzugsbereiche werden die Einleitungsmengen für alle Einleitungsstellen in der Kernstadt neu berechnet und zur Genehmigung vorgelegt werden.

Belange des NDSchG werden berücksichtigt.

17. Flächenbilanz

Kerngebiet MK	14.447 m ²
Straßenverkehrsfläche	4.029 m ²
Verkehrsberuhigter Bereich	7.050 m ²
Öffentliche Grünfläche	350 m ²
Summe	25.876 m ²

18. Bodenordnung

Für die zweckmäßige Gestaltung der Grundstücke für die angestrebte Nutzung wird ein Umlegungsverfahren durchgeführt.

19. Kosten

Aufgrund der Planung entstehen der Stadt Neustadt a. Rbge. Kosten durch folgende Maßnahmen:

- Freilegung und Herstellung des Markt- und Veranstaltungsplatzes einschließlich Baumpflanzungen, Höhenangleichung und Gestaltung der Übergänge zum Kleinen Walle, Zufahrt von der Herzog-Erich-Allee,
- Freilegung und Umgestaltung der Schäfergasse mit Verlängerung zur Wunstorfer Straße,
- Freilegung und Herstellung des verkehrsberuhigten Bereiches für Fußgänger und Stellplätze am Entenfang Nr. 5

- Bau einer öffentlichen Toilettenanlage
- Verlegung von zwei Trafostationen
- Bodenordnung - Umlegung,
- Flächenankauf.

Nach einer groben Schätzung entstehen für die baulichen Maßnahmen insgesamt Kosten in Höhe von 1,4 Mio. €. Eine genaue Überprüfung erfolgt noch. Die Kosten für die Umlegung und den Grunderwerb können erst geschätzt werden, wenn die Grundwertermittlung für die Flächen vorliegt.

20. Verfahren

Das Planverfahren wird gemäß § 244 Abs. 2 BauGB nach den Vorschriften des BauGB in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung zu Ende geführt.

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am **02.12.2004** als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 108 H „Marktstraße Süd“, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, vom 06.07.2004 bis einschließlich 06.08.2004 öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den 08.12.2004

STADT NEUSTADT A. RBGE.

Siegel

gez. Uwe Sternbeck
Bürgermeister