

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 108 I „Planungszentrum“

Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt

0. INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
TEIL I ALLGEMEINES	3
1. Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes	3
2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	4
3. Überregionale Planung / Rechtsverhältnisse und –wirkungen	4
4. Verfahren	7
Teil II BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN	7
1. Mischgebiet	7
1.1 Art der baulichen Nutzung	7
1.2 Baugrenzen	7
1.3 Maß der baulichen Nutzung	8
2. Öffentliche Verkehrsfläche	8
3. Fläche für den Gemeinbedarf	8
TEIL III GRUNDSÄTZLICHE BELANGE UND UMWELTBELANGE	9
1. Gestaltung	9
2. Denkmalschutz	9
3. Immissionsschutz	11
4. Verkehrliche Erschließung	12
5. Technische Ver- und Entsorgung	13
5.1 Entwässerung	13
5.2 Technische Versorgung	13
6. Private Belange	14
7. Spielplatznachweis	14
8. Altablagerungen	14
9. Baumschutzsatzung	18
10. Natur- und Landschaftsschutz, Eingriffsregelung	19
11. Hochwasserschutz	20
TEIL IV DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	20
1. Flächenbilanz	20
2. Maßnahmen – Kosten – Finanzierung	20
3. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	21
Anlagen:	
1. Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 108 I „Planungszentrum“ der Stadt Neustadt a. Rbge. Bonk – Maire – Hoppmann GbR vom 08.01.2008	
2.1. Gezielte Nachermittlung Altablagerungen Landkreis Hannover 1990	
2.2. Untersuchung einer Teilfläche der Altablagerung Nr. 253.011.4.044, Dipl.-Ing. H. Bogon, Januar 2008	

2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

In dem Schulgebäude Lindenstraße 13 ist seit dem Wegfall der Orientierungsstufe die Außenstelle der Leine-Schule (Haupt- und Realschule) sowie die Musikschule untergebracht. Zur angestrebten Auflösung der Außenstelle ist im Bereich Schulzentrum Süd eine bauliche Erweiterung vorgesehen. Somit steht kurzfristig der überwiegende Teil des Grundstückes für eine andere Nutzung zur Verfügung. Der westliche Trakt des Gebäudes soll weiterhin als Musikschule genutzt werden.

Das 1982 gegründete Ingenieurbüro Kühlerbau Neustadt GmbH (IKN) mit Sitz in der Mittelstraße 4 – 5, liefert sogenannte Rostkühler für die Zementindustrie und beschäftigt am Standort Neustadt a. Rbge. zurzeit 115 Mitarbeiter. Im Gewerbegebiet Ost befindet sich ein Hallenkomplex, in dem IKN Einkauf, Inspektion, Lagerung und Versand betreibt. Geschäftsführung, Vertrieb, Konstruktion, Dokumentation und Service sind auf 5 Adressen in der Neustädter Kernstadt verteilt.

Seit annähernd 10 Jahren ist die IKN bemüht, in zentraler Lage der Stadt Neustadt a. Rbge. die aufgeführten Aktivitäten in einem Planungszentrum zusammenzuführen. Der frei werdende Teil des Grundstückes 33/11, Flur 14, Gemarkung Neustadt a. Rbge., erfüllt die Ansprüche der Firma IKN in Lage und Größe für das Planungszentrum.

Ziel der Planung ist, eine frei werdende Fläche in innerstädtischer, zentraler Lage erneut einer Nutzung zuzuführen. Aufgrund der städtebaulichen Bedeutung soll hier ein neuer architektonischer Akzent und Identifikationspunkt gesetzt werden.

Gleichzeitig wird durch die Berücksichtigung der Bedürfnisse der Firma IKN eine Investition in die Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen getätigt.

3. Überregionale Planung / Rechtsverhältnisse und –wirkungen

Die Stadt Neustadt a. Rbge. ist im Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 der Region Hannover als Mittelzentrum dargestellt und hat die Aufgabe, zentrale Einrichtungen bereitzustellen sowie bedarfsgerecht Wohn- und Arbeitstätten zu entwickeln und zu erhalten. 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.

Flächennutzungsplan

Der westliche Teil des Plangebietes ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt. Der östliche Plangebietsteil ist ebenfalls als „Fläche für Gemeinbedarf“, jedoch mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung ausgewiesen. Dazwischen befindet sich eine öffentliche Grünfläche, die als Grünverbindung entlang der historischen Wallkante zwischen der Parkanlage Erichsberg und der Leutnantswiese verläuft.

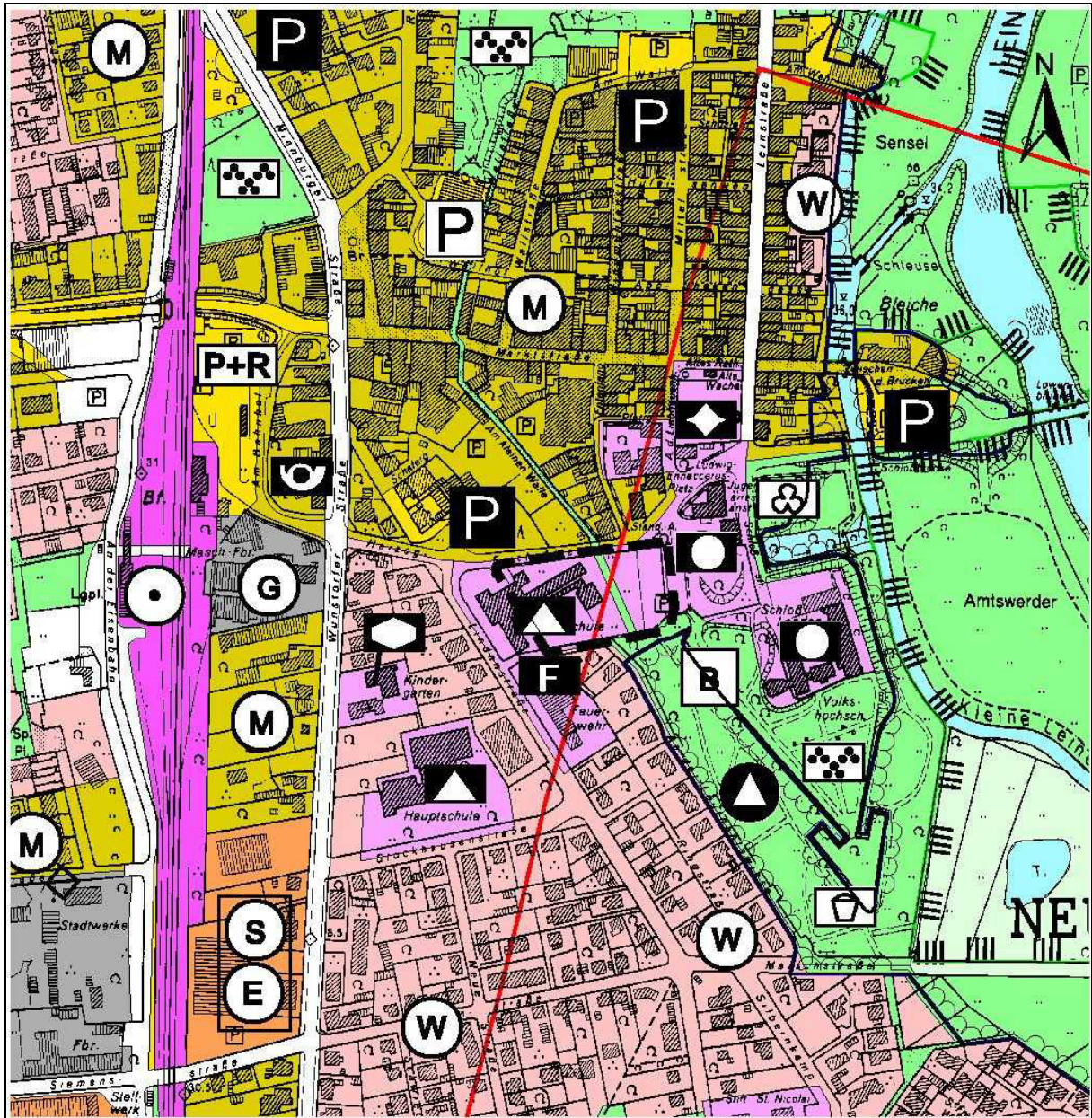


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 108 I setzt den östlichen Bereich nach den Vorgaben des Flächennutzungsplanes als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung fest. Der Grünzug wird als öffentlicher Fuß- und Radweg aufgenommen. Das ca. 6.150 m² große Mischgebiet weicht von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ab. Aufgrund der Größe und der Detaillierungsschärfe des Flächennutzungsplanes in der Kernstadt von Neustadt a. Rbge. ist diese Festsetzung nicht mehr vom Begriff des „Entwickelns“ im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB gedeckt. Nördlich des Plangebietes ist die Altstadt von Neustadt a. Rbge. bereits als gemischte Baufläche dargestellt. Durch diese Planung erweitert sich die mischgebietstypische Nutzung zwischen Flächen für den Gemeinbedarf (Musikschule und Amtsgericht) und grenzt im Süden an die Feuerwehr, Wohnnutzung und öffentliche Grünfläche. Die geordnete städtebauliche Nutzung ist gewährleistet.

Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgt nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes.

Landschaftsplan

Die Aussagen des Landschaftsplanes als gutachterlicher Fachplan für den Flächennutzungsplan wurden beachtet.

Bebauungsplan

Das Bebauungsplangebiet umfasst einen Teilbereich des seit 1976 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 108 F, dessen Festsetzungen in diesem Teilbereich mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 108 I außer Kraft treten.

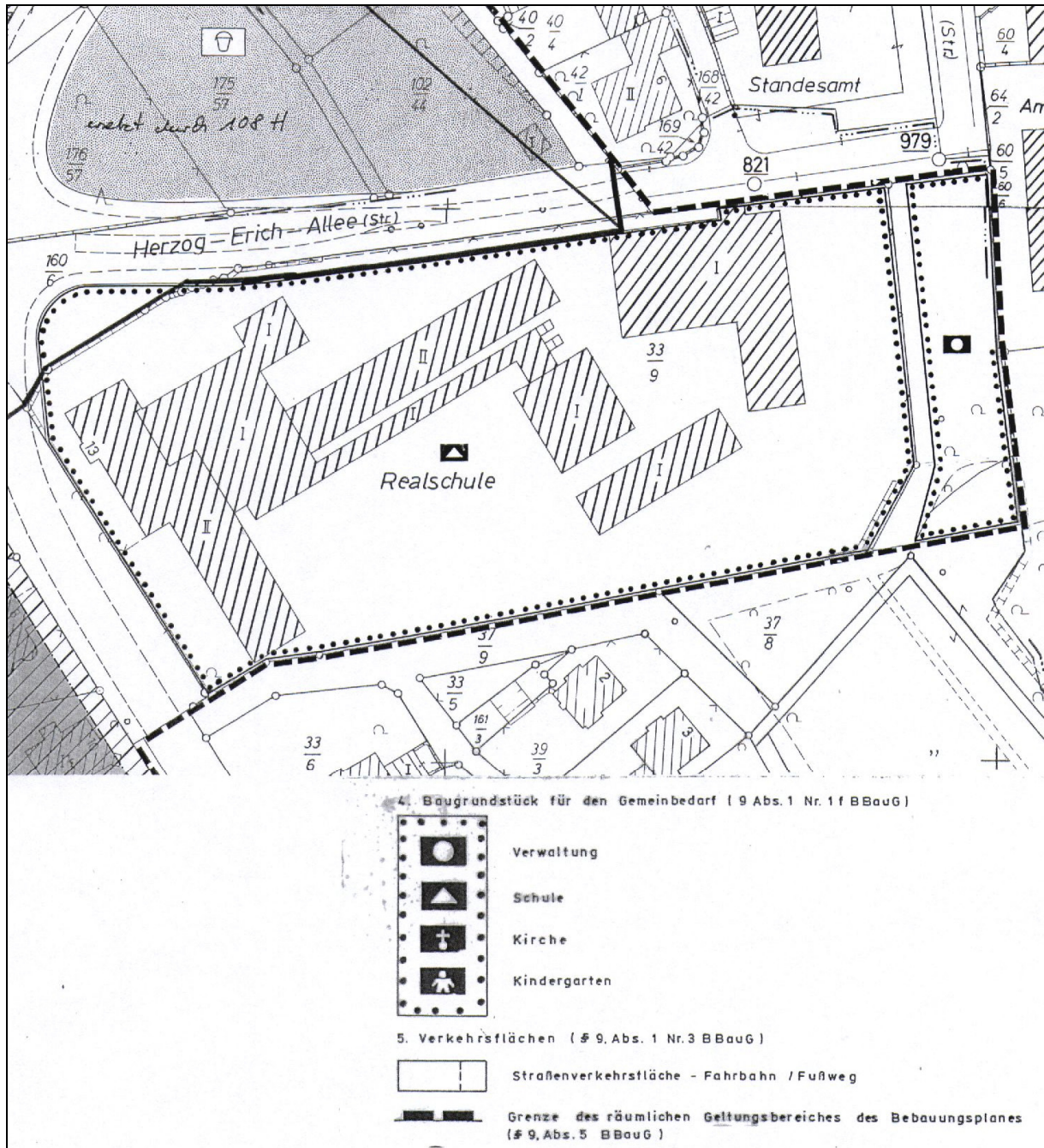


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 108 F

4. Verfahren

Dieser Bebauungsplan wird im „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Das beschleunigte Verfahren kann angewendet werden für Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung, oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Das ist hier offensichtlich der Fall.

Der Bebauungsplan hat weit weniger als 20.000 m² zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, sodass gemäß § 13 a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalles nach der Anlage 2 zum BauGB, ob voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen entstehen, nicht erforderlich ist.

Ein Vorhaben, welches eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder dem NUVPG unterliegt, wird nicht begründet.

FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiet sind nicht betroffen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Das bedeutet u. a., dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 abgesehen wird. § 4 c BauGB, der die Überwachung der erheblichen Auswirkungen regelt, ist nicht anzuwenden. Außerdem gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

TEIL II BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll die Nutzung seines räumlichen Geltungsbereiches ermöglicht werden, die den Zielvorstellungen, die im Teil I Abschnitt 2 dargelegt wurden, entspricht. Im Folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

1. Mischgebiet

1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet grenzt im Norden an das Zentrum von Neustadt a. Rbge. mit den Kerngebieten und im Süden an die anschließende Wohnnutzung an.

In einem Mischgebiet ist das vorgesehene Bürogebäude der Firma IKN allgemein zulässig. Weiterhin ermöglicht ein Mischgebiet ergänzende Nutzungen, wie Schank- und Speisewirtschaften und Wohnen.

Einzelhandelsbetriebe werden zum Schutz der Innenstadt ausgeschlossen.

1.2 Baugrenzen

Durch Baugrenzen ist eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Das Baufenster ist mit ca. 55 m x ca. 85 m so großzügig gewählt, dass für den Hochbauentwurf ausreichend Gestaltungsspielraum verbleibt. Durch den festgesetzten Abstand von 5 m

von der nördlichen Grundstücksgrenze wird ein angemessener Abstand zur stark befahrenen Herzog-Erich-Allee eingehalten (siehe auch Teil III Abschnitt 3 Immissionsschutz).

Im südlichen Bereich wird durch den Abstand der Baugrenze von 5 m gewährleistet, dass die vorhandene Baumreihe aus Linden im Straßenraum der Straße An der Leutnantswiese nicht beeinträchtigt wird und ausreichend Entfaltungsmöglichkeiten behält.

Im Westen ist ein Grenzabstand von 3 m ausreichend.

Zum öffentlichen Fuß- und Radweg soll ein Abstand mit dem Baukörper von 4 m eingehalten werden. Der schräge Verlauf der Baugrenze im Nord-Osten begründet sich mit dem historischen Stadtgrundriss. In diesem Bereich verlief die Wallgrenze. Aus stadthistorischer und denkmalpflegerischer Sicht soll dieser Bereich von Bebauung freigehalten werden, um die Blickbeziehung zu ermöglichen und den historischen Stadtgrundriss ablesbar zu erhalten.

1.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 bestimmt. Hierdurch wird die Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Mischgebiete ausgenutzt. Die innerstädtische Lage soll im Sinne des flächensparenden Bauens einer optimalen Nutzung zur Verfügung stehen.

Es ist ein Mindest- und ein Höchstmaß von zwei bis vier Vollgeschossen vorgesehen. Diese Höhenentwicklung fügt sich gut in die Umgebung ein und ermöglicht einen städtebaulichen Akzent. Die Festsetzung der zwingenden zweigeschossigen Bauweise gewährleistet eine raumwirksame Bebauung zum öffentlichen Raum.

2. Öffentliche Verkehrsfläche

Der 2 m breite öffentliche Fuß- und Radweg stellt eine Hauptverbindung in Nord-Süd-Richtung dar. Sie verbindet die Leutnantswiese mit der Straße Am Entenfang. Im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 108 F ist diese Verbindung etwa 20 m weiter östlich festgesetzt und ausgebaut. Sie verläuft mittig über den Parkplatz vom Amtsgericht. Aus verkehrstechnischer Sicht ist die jetzige Führung nicht optimal, zum einen wegen des Konfliktes parkender Autos und insbesondere der Radfahrer, zum anderen wegen der gefährlichen Querungssituation der stark befahrenen Herzog-Erich-Allee im unübersichtlichen Kurvenbereich. Die vorhandene Bushaltestelle erschwert dies zusätzlich.

Mittel- bis langfristig wird eine Verlegung, wie im Flächennutzungsplan bereits dargestellt, auf die vorgesehene Trassenführung angestrebt. Hier ist eine Querung aufgrund der Übersichtlichkeit und der vorhandenen Sperrfläche möglich. Eine Querungshilfe wäre als ergänzende Maßnahme sinnvoll.

3. Fläche für den Gemeinbedarf

Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Verwaltung wird als Parkplatz für das angrenzende Amtsgericht genutzt. Eine Einbeziehung in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nur erforderlich, um den im Bebauungsplan Nr. 108 F festgesetzten öffentlichen Fuß- und Radweg aufzuheben.

TEIL III GRUNDSÄTZLICHE BELANGE UND UMWELTBELANGE

1. Gestaltung

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Örtlichen Bauvorschrift über Anforderungen an bauliche Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Stadt- und Straßenbildes der Kernstadt Neustadt a. Rbge. Es ist nicht vorgesehen, gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Der Standort verträgt aufgrund der exponierten Lage eine neue, moderne Architektur. Die Bebauung soll einen neuen städtebaulichen Akzent setzen. Gestalterische Regelungen sind nicht erforderlich.

2. Denkmalschutz

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Rande der Altstadt von Neustadt a. Rbge. sind hier die denkmalpflegerischen Belange in mehrfacher Weise betroffen.

Zum einen befinden sich in der näheren Umgebung mehrere Baudenkmale, zum anderen hat das Grundstück im Hinblick auf den historischen Stadtgrundriss eine besondere Bedeutung.

Ende des 14. Jahrhunderts wurde Neustadt erstmals durch eine mittelalterliche Landwehr befestigt. Diese Stadtbefestigung wurde unter Herzog Erich II von Braunschweig-Lüneburg, der auch für den Bau von Schloss Landestrost verantwortlich ist, nach 1558 wesentlich verbessert.

Die Befestigungsanlage ist heute noch im Bereich des Schlosses und der Bastion Erichsberg sichtbar. Ferner ist ihr Verlauf heute noch nahezu vollständig im Stadtgrundriss erkennbar, da die Flächen nicht überbaut wurden. Auch der Höhenunterschied ist in vielen Abschnitten noch vorhanden.

Auch im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 108 F, südlich der Herzog-Erich-Allee, wurde die historische Wallkante nicht überbaut. Sie ist auch weiterhin von Bebauung freizuhalten, um ihre stadthistorisch herausragende Bedeutung zu würdigen. Dies wird durch den Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksfläche gewährleistet.

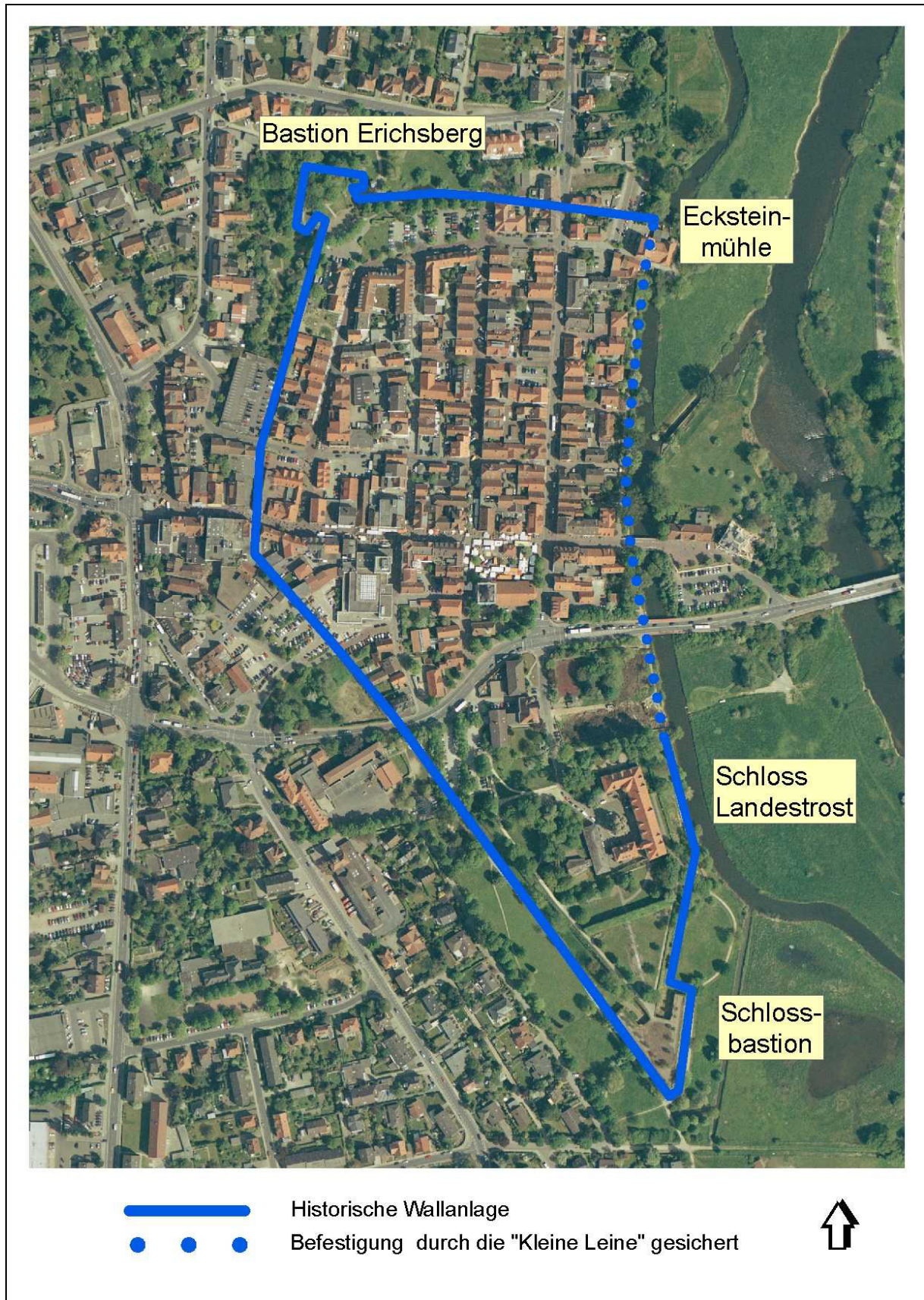


Abbildung 4: historischer Stadtgrundriss

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich zum Teil bedeutende Baudenkmale der Stadt Neustadt a. Rbge., wie das Schloss Landestrost, das Amtsgericht, die Jugendarrest-

anstalt, das Gebäude der Musikschule (Lindenstraße 13) sowie einige Villen und ehemalige Schul- und Verwaltungsgebäude in der nördlichen Altstadt. Aufgrund der Lage und der Höhenbeschränkung auf maximal 4 Vollgeschosse wird kein Baudenkmal in seinem Erscheinungsbild beeinträchtigt.

Die Belange des Denkmalschutzes, der Baukultur und der Stadtbildpflege bleiben gewahrt.

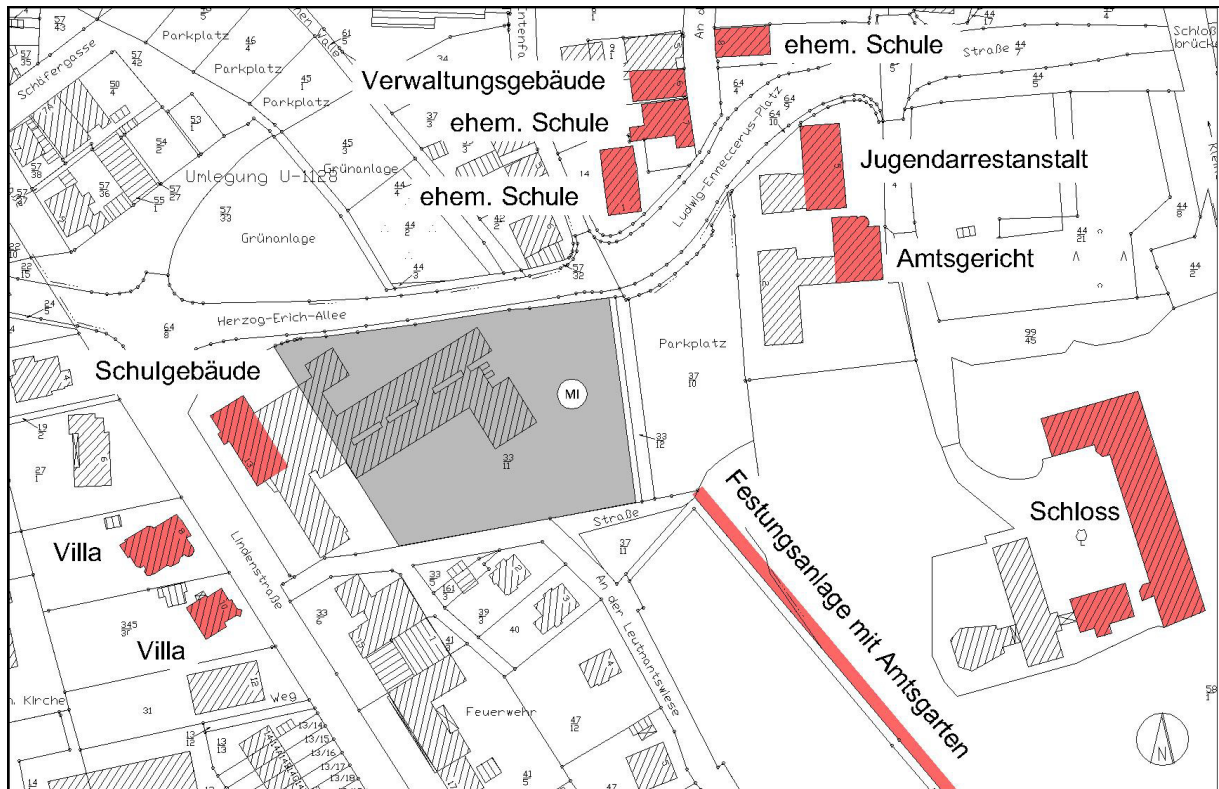


Abbildung 5: Baudenkmale

3. Immissionsschutz

Das geplante Mischgebiet befindet sich unmittelbar südlich angrenzend an die Herzog-Erich-Allee, einer stark befahrenen innerstädtischen Straße. Östlich befindet sich der Parkplatz des Amtsgerichtes und südlich des Plangebietes ist der zentrale Feuerwehrstandort der Stadt Neustadt a. Rbge. Der Bahnhof von Neustadt a. Rbge. liegt rd. 300 m westlich des Plangebietes.

Alle aufgeführten Emittenten wurden in den Schalltechnischen Gutachten des Ing.-Büros Bonk-Maire-Hoppmann vom 08.01.2008 (Anlage 1) untersucht und bewertet. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Geräuscheinwirkungen des Parkplatzes und der Feuerwehr zu vernachlässigen sind. Durch die Straßenverkehrsgeräusche und durch die Schienenverkehrsgeräusche der DB-Strecke werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" jedoch zum Teil deutlich überschritten.

Aufgrund der städtebaulichen Lage und dem planerischen Ziel, ein repräsentatives und prägendes Verwaltungsgebäude zu errichten, wird von aktiven Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen oder -wänden abgesehen. Dem Belang des Umweltschutzes, die Schaffung von gesunden Arbeits- und Wohnverhältnissen, wird durch die Festsetzung "passive" (bauliche) Schallschutzmaßnahmen entsprochen.

Der Schallschutz der Außenbauteile ist zum Bauantrag gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" nachzuweisen. Schallpegelminderungen, die durch vorgelagerte Baukörper oder andere Hindernisse zu einer reduzierten Außenlärmbelastung führen, dürfen in den Nachweis des baulichen Schallschutzes der Außenbauteile eingestellt werden.

4. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird unmittelbar von der Herzog-Erich-Allee und der Straße An der Leutnantswiese erschlossen.

Vorgesehen ist eine Zu- und Abfahrt für das Mischgebiet über den westlichen Teil der Straße An der Leutnantswiese und über den im städtischen Eigentum verbleibenden Grundstücksteil der Musikschule. Diese Erschließung ist bereits privatrechtlich gesichert, sodass hier kein weiterer öffentlich-rechtlicher Regelungsbedarf besteht. Die Herstellung der Fläche erfolgt durch die Stadt Neustadt a. Rbge. Weitere Regelungen sind im Kaufvertrag getroffen. Durch diese Erschließung wird die Wohnnutzung entlang der Straße An der Leutnantswiese minimal beeinträchtigt. Der Verkehr wird über die Lindenstraße zwischen Musikschule und Feuerwehr hindurch ins Plangebiet geführt. Die vorhandene Verkehrsführung in dem Bereich der Straße An der Leutnantswiese mit der Sperrung für den Kfz-Verkehr nördlich des Flurstückes 33/6 muss nicht verändert werden.



Abbildung 6: Verkehrliche Erschließung

Ein- und Ausfahrten unmittelbar an der Herzog-Erich-Allee sind möglich. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung stellen sich Linksabbieger als problematisch dar. Aus straßenbaubehördlicher als auch aus straßenverkehrsbehördlicher Sicht besteht jedoch keine Notwendigkeit, auf der Bebauungsplanebene Regelungen zu treffen. Verkehrslenkende Maßnahmen können bei Bedarf im Baugenehmigungsverfahren bzw. durch entsprechende Beschilderung flexibel erfolgen.

5. Technische Ver- und Entsorgung

5.1. Entwässerung

Niederschlagswasser

Die querende Niederschlagswasserleitung auf dem Grundstück kann entfernt werden oder bei Bedarf ggf. zur Entwässerung des Mischgebietes genutzt werden.

Das Niederschlagswasser wird über den Kanal in der Grünanlage Leutnantswiese, in den Graben der Leutnantswiese und dann in die Kleine Leine abgeleitet. Das Plangebiet ist bereits jetzt umfangreich durch Gebäude, Schulhof und weitere befestigte Außenanlagen versiegelt. Die durch die Planung ermöglichte geringfügige Mehrversiegelung ist bezüglich der Niederschlagswasserableitung zu vernachlässigen.

Schmutzwasser

Die Anschlussmöglichkeit an das städtische Abwassernetz besteht über den Schmutzwasserkanal in der Straße An der Leutnantswiese in Richtung Lindenstraße.

5.2. Technische Versorgung

Das Grundstück ist erschlossen. Die zuständigen Versorgungsträger für Strom, Wasser und Gas sind die Stadtwerke Neustadt a. Rbge.

Nach der Stellungnahme der Stadtwerke Neustadt a. Rbge. vom 10.01.2008 kann für das Plangebiet eine Löschwassermenge von 1.600 l/min im ungestörten Betrieb über einen Zeitraum von 2 Stunden aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden. Dies entspricht dem Löschwasserbedarf nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW bei einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung. Sollte ein Gebäude errichtet werden, welches aufgrund der verwendeten Baumaterialien oder der Architektur eine große Gefahr der Brandausbreitung beinhaltet, so ist die Differenz zu der für diese Klasse nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW geforderten Löschwassermenge von 3.200 l/min durch eine weitere unabhängige Entnahmestellen, wie z.B. Bohrbrunnen oder Zisternen, nachzuweisen. Dies hat im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erfolgen. Die Löschwassermenge von 1.600 l/min kann aus 2 Hydranten entnommen werden, die sich in einem Umkreis von 300 m zum Baugebiet befinden. Die Löschwasserversorgung ist somit sichergestellt.

Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Abfallentsorgung wird durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover geregelt.

6. Private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes und
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohn- oder Geschäftslage ergeben.

Das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes wird vom Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage an der Leutnantswiese ergeben, wird nicht beeinträchtigt. Eine relevante Beeinträchtigung durch den Verkehr ist aufgrund des vorgesehenen Erschließungskonzeptes auszuschließen. Beeinträchtigungen durch Verschattungen sind aufgrund der Lage, der Baugrenze und der Abstandsregelungen in der NBauO nicht zu erwarten.

Der Pkw-Verkehr auf der Straße an der Leutnantswiese wird sich verringern, da der Schulparkplatz mit ca. 10 Stellplätzen entfällt.

7. Spielplatznachweis

Für den Bereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. 108 I werden gemäß Niedersächsischem Spielplatzgesetz 2 % der zulässigen Geschossfläche des Mischgebietes, in welchem Wohnungen ja allgemein zulässig sind, als nutzbare Spielfläche erforderlich. Die maximal zulässige Geschossfläche für das Mischgebiet beträgt ca. 7.380 m². Davon 2 % ergibt einen Nettospielflächenbedarf von etwa 148 m².

Unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein öffentlicher Kinderspielplatz in der Grünanlage Leutnantswiese. Darüber hinaus ist der mit Spielgeräten ausgestattete Schulhof der Grundschule Stockhausenstraße auf einem Weg von weniger als 400 m gefahrlos erreichbar. Zur Querung der Lindenstraße ist eine Druckampel vorhanden.

Damit ist den Vorgaben des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes entsprochen.

8. Altablagerungen

Im Planungsgebiet befindet sich teilweise die bekannte Altablagerung Kat.-Nr. 253.011.04.044. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige feuchte Geländesenke, die seit dem Beginn der 20er Jahre bis zum Krieg mit Haus- und Sperrmüll, Asch, Boden und Bauschutt verfüllt wurde.

In Abstimmung mit der Region Hannover als Unterer Bodenschutzbehörde wurde eine **gezielte Nachermittlung der bekannten Altablagerung durch das Gutachterbüro Dipl.-Ing. H. Bogon im Januar 2008 durchgeführt.**

Es wurde festgestellt, dass die Auffüllungshorizonte deutlich mächtiger sind, als auf der Grundlage der gezielten Nachermittlung vermutet. Auch die Ausdehnung ist sehr viel größer, da die Auffüllungshorizonte bis zur Grundstücksgrenze reichen.

Die Altablagerung auf dem untersuchten Grundstück ist nur ein Teil einer sehr viel größeren Altablagerung, die sich mindestens in Richtung Leutnantswiese und Amtsgericht, evtl. auch in Richtung Innenstadt fortsetzt.

Der aufgefüllte Boden weist eine sehr heterogene Zusammensetzung auf. Hauptbestandteile sind immer Schluffe und Sande, die unsystematisch oder auch lagenweise mit Ziegelresten, Bauschutt, Glas und Schlacken versetzt sein können.

Organische Abfälle oder gar Hausmüll wurden in keiner der Bohrsondierungen festgestellt. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass eine Bildung von Deponiegasen nicht stattfindet.

Oberbodenbelastungen

Die Fläche ist weitgehend mit humosem Oberboden abgedeckt oder befestigt bzw. bebaut. Visuell wurden hier keinerlei Auffälligkeiten festgestellt.

Eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden – Mensch kann ausgeschlossen werden, solange keine Aufgrabungen oder Tiefbauarbeiten stattfinden.

Kontaminierte Böden

Die chemischen Analysen ergaben sehr unterschiedliche Schadstoffkontaminationen der einzelnen Bodenproben. Gemäß Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), Technische Regeln Boden (TR Boden) waren sowohl Z 0- (uneingeschränkter Einbau) als auch Z 1- (eingeschränkter offener Einbau) und Z 2-Zuordnungen (eingeschränkter Einbau mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen) geboten. In 2 Bodenproben ergab sich eine Zuordnung von > Z 2, was die Einstufung als gefährlicher Abfall bei Aushubarbeiten bedeuten würde.

Diese Zuordnung ist auf relativ hohe PAK-Belastungen (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) zurückzuführen, welche vermutlich auf die Schlackenbeimengungen und andere Verbrennungsrückstände zurückzuführen sind.

Neben den PAK waren auch die Schwermetalle Kupfer und Zink in einigen Proben erhöht. In einer Mischprobe wurde außerdem eine erhöhte Bleikonzentration ermittelt. Bei den Schwermetallen wurde aber in keinem Fall die Z 2-Zuordnung überschritten.

Insgesamt entspricht dieses Schadstoffspektrum den Erwartungen für eine weitgehend mineralisierte und relativ alte Altablagerung. Hier kommen sehr häufig PAK und Schwermetalle in unterschiedlichsten, teilweise hohen Konzentrationen vor. Einzelne Hot Spots lassen sich in der Regel nicht exakt eingrenzen. Aufgrund des Stichprobencharakters der durchgeführten Aufschlüsse kann auch im vorliegenden Fall noch nicht davon ausgegangen werden, dass einzelne Kontaminationsherde aufgefunden wurden. Die Analyseergebnisse müssen im Ganzen betrachtet werden und zeigen lediglich die mögliche Spannbreite der Schadstoffkontamination. Auch die Beurteilung einer durchschnittlichen Schadstoffbelastung wäre aufgrund der dünnen Datengrundlage verfrüht und nicht zuverlässig.

Im Bereich der vermuteten Öltanks wurden 7 Kleinbohrungen abgeteuft. Lediglich bei BS 01 wurde ein Bohrhindernis und damit ein Hinweis auf die Lage eines Öltanks vorgefunden. Die Lage der anderen Öltanks konnte nicht ermittelt werden. Die organoleptische Ansprache der Bodenproben zeigte, dass eine Kontamination mit Mineralölkohlenwasserstoffen in keiner Probe vorhanden war.

Eine orientierende Komplettanalyse einer Mischprobe ergab, dass außer den genannten Schadstoffparametern auch Cyanide eine Rolle spielen könnten. Aus der Cyanid-Belastung ergab sich an dieser Probe die Zuordnung in LAGA Z 2. Cyanide werden vor allem bei der Galvanisierung eingesetzt und treten an ehemaligen Gaswerksstandorten auf bzw. an Altablagerungen mit Ablagerung von Abfällen dieser Herkunftsbereiche.

Im Eluat war lediglich der Parameter Sulfat mit 110 mg/l auffällig. Auch hieraus ergibt sich Zuordnung in LAGS Z 2. Diese Sulfatbelastung kann als typisch für Bauschuttalagerungen betrachtet werden.

Grundwasserbelastungen

Direkte Untersuchungen zur Belastung des Grundwassers mit Schadstoffen wurden nicht durchgeführt.

Restrisiko

Aufgrund der Heterogenität der Bodenkontaminationen und flächenhaften Ausdehnung kann nicht mit letzter Sicherheit vorausgesetzt werden, dass durch die vorliegenden Untersuchungen alle Schadstoffeinträge und Kontaminationen erkannt wurden. Zumindest kleinräumige Kontaminationsbereiche können auch an anderer Stelle evtl. noch gefunden werden.

Orientierende Sickerwasserprognose

Ein großer Teil der Altablagerung reicht in die gesättigte Bodenzone, so dass die Bewertung einer Gefährdung des Grundwassers auch nach wasserrechtlichen Vorschriften erfolgen muss. Auch aus diesem Grunde ist eine isolierte Betrachtung des Sickerwasserpfades derzeit noch nicht sinnvoll.

Massen- und Kostenschätzung

Nach derzeitigem Stand kann hinsichtlich der Auffüllungen nur eine sehr grobe Massenschätzung durchgeführt werden, da die durchgeführten Bodenaufschlüsse nur ein ungefähres Bild der Auffüllungsmächtigkeiten ergeben. Zudem ist nicht erkundet, ob unterhalb des bestehenden Gebäudes ebenfalls Auffüllungen vorhanden sind.

Die Mehrkosten der Beseitigung kontaminierter Böden im Vergleich zur Entsorgung unbelasteten, bindigen Bodens werden auf etwa 17.000 bis 23.000 EUR geschätzt.

Empfehlungen für das weitere Vorgehen

Die Empfehlungen für das weitere Vorgehen werden in Gefahren für den Einzelnen (Nutzer) und Gefahren für die Allgemeinheit differenziert.

Gefährdung der Nutzer – Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen

Für die Bebauung des Grundstückes bzw. zur Beurteilung der Gefährdung der Nutzer liegen mit diesem Gutachten die wesentlichen Sachverhalte vor.

Das Grundstück ist nahezu flächendeckend mit kontaminierten Auffüllungsmaterialien belastet. Die Belastung mit PAK und Schwermetallen ist örtlich sehr unterschiedlich. Auf der Grundlage der vorliegenden Untersuchungen sog. Hot Spots auszumachen erscheint aufgrund des Stichprobencharakters der Einzelaufschlüsse nicht sinnvoll. Insofern können auch noch keine höher kontaminierten Bereiche identifiziert werden, für die eine Komplettauskoffnung geboten wäre.

Eine Sanierung durch Beseitigung der gesamten Auffüllungsmassen von mehr als 15.000 m³ erscheint zunächst unangemessen, da der größte Teil der Altablagerungen auf den umliegenden Grundstücken verbleiben würde und sich die mögliche Gefährdung für das Grundwasser nicht entscheidend verbessern ließe.

Von den kontaminierten Auffüllungsmassen gehen für die derzeitige und spätere Nutzung des Grundstückes jedoch keine Gefährdungen aus, sofern bestimmte Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen getroffen werden. Im Einzelnen sind dies:

1. Eine Nutzung des Grundwassers auf dem Grundstück ist ausgeschlossen, sofern nicht durch weitergehende Untersuchungen die Unschädlichkeit nachgewiesen wird.
2. Eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück ist ebenfalls nicht statthaft.
3. Vermeidung offener Bodenflächen, Herstellung einer Versiegelung oder geschlossenen Vegetationsdecke
4. Soweit möglich und sinnvoll sollten Flächen versiegelt werden. Im Bereich von Parkplätzen sollten wasserdichte Befestigungen mit Ableitung des Niederschlagswassers vorgesehen werden.
5. Grünflächen sind mit einer ausreichend mächtigen Bodenabdeckung zu versehen. Anhaltspunkte hierzu liefert der Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren der ARGEBAU (2001).
6. Für den menschlichen Verzehr geeigneten Nutzpflanzen sollten nicht angebaut werden.
7. Aushubarbeiten auf dem Grundstück müssen gutachterlich vorbereitet, begleitet und dokumentiert werden. Es ist hierbei zu beachten, dass Arbeiten in kontaminierten Bereichen erfolgen und entsprechende Arbeits- und Emissionsschutzvorschriften zu beachten sind.

Gefährdung der Allgemeinheit - Weiteres Vorgehen für eine Altlastenfeststellung

Es wurde aufgrund der durchgeführten Untersuchungen der Verdacht einer Grundwasserunreinigung bzw. Grundwassergefährdung erhärtet, da in einzelnen Bodenproben erhebliche Konzentrationen an PAK, Kupfer und Zink ermittelt wurden. In einer orientierend durchgeführten Eluatuntersuchung zeigten sich lediglich erhöhte Sulfatgehalte.

Die Schadstoffe können sowohl in der ungesättigten als auch in der gesättigten Bodenzone vorhanden sein, so dass eine Beurteilung der Gefährdung auf der Grundlage des Bodenschutz- als auch des Wasserrechts zu erfolgen hat.

Um hier eine abschließende Klärung zu erzielen, sind weitere Detailuntersuchungen notwendig, die auf der Grundlage der LAWA/LABO-Grundsätze des nachsorgenden Grundwasserschutzes bei punktuellen Schadstoffquellen (2006) durchzuführen sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass derartige Untersuchungen sehr aufwendig sein können und daher mit der zuständigen Bodenschutzbehörde vorab abgestimmt werden sollten.

Bei der auf Wasserrecht gestützten Detailuntersuchung sind Art und Ausmaß von Grundwasserunreinigungen und sich daraus ergebende Grundwassergefährdungen zu ermitteln und zu prognostizieren. Die Untersuchungsergebnisse dienen als Grundlage für die Behörde, über die grundsätzliche Notwendigkeit von (Sanierungs-) Maßnahmen zu entscheiden sowie ggf. vorläufige Sanierungsziele und -zielwerte festzulegen.

Abfallrechtliche Restriktionen

Sofern auf dem Grundstück Bautätigkeiten mit Aushubarbeiten stattfinden, gilt im Rahmen der Verwertung oder Beseitigung der Aushubmassen das Abfallrecht. Es ist davon auszugehen, dass Arbeiten in kontaminierten Bereichen stattfinden werden und entsprechende Arbeits- und Emissionsschutzmaßnahmen zu treffen sind.

Örtlich können auch Aushubmassen anfallen, die als gefährlicher Abfall mit den entsprechenden Nachweisen zu entsorgen sind. Gegenüber dem Aushub unbelasteter Böden fallen kontaminationsbedingte Mehrkosten an, die stark von Menge und Schadstoffbelastung der Aushubmassen sowie von den Entsorgungsmöglichkeiten abhängen. Diese kontaminationsbedingten Mehrkosten sind beim derzeitigen Untersuchungs- und Planungsstand kaum abschätzbar und können im Laufe der weiteren Planung konkretisiert werden.

Aushubarbeiten auf dem Grundstück sollten gutachterlich vorbereitet, begleitet und dokumentiert werden.

Baugrund

Aufgrund der stark wechselnden Bodenverhältnisse auf dem Grundstück mit bereichsweise mächtigen Aufschüttungen und weichen, bindigen Schichten ist zu Beginn der Planungsarbeiten ein Baugrundgutachten erforderlich. Hier sollte auch die Frage von Grundwasserschwankungen bzw. der möglichen Überflutungsgefahr bearbeitet werden. Das vorliegende altlastentechnische Gutachten beantwortet nicht die Fragestellungen eines Baugrundgutachtens, die Ergebnisse der Bodenaufschlüsse und weitere Hinweise können jedoch genutzt werden. Der Horizont der tragfähigen Tonmergelgesteine der Unterkreide wurde im Rahmen der Altlastenerkundung nicht erreicht.

Nach der Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde bei der Region Hannover vom 05.02.2008 ist eine Weiterführung der Gefährdungsabschätzung im Schutzgut Grundwasser nicht angezeigt. Eine Sanierungsnotwendigkeit in diesem Schutzgut ergibt sich, auch zu einem späteren Zeitpunkt, nicht. Den im Gutachten ausgesprochenen nutzungsbezogenen Empfehlungen (vgl. S. 17 dieser Begründung) wird vorbehaltlos zugestimmt.

Die Altablagerung wird im Bebauungsplan als Altlast gekennzeichnet. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Untere Bodenschutzbehörde bei der Region Hannover zu beteiligen. Die Empfehlungen zum weiteren Vorgehen aus dem Gutachten werden als Forderungen in Form von Nebenbestimmungen in die Baugenehmigung aufgenommen werden. Die Überwachung der gutachterlichen Vorbereitung, Begleitung und Dokumentation der Aushubarbeiten sowie die Beachtung der Arbeits- und Emissionsschutzvorschriften erfolgt durch die Umwelttechniker der Region Hannover. Die Empfehlungen Nrn. 2, 3 und 4 wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

9. Baumschutzsatzung

Für den gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die Satzung über den Schutz des Baum-, Hecken- und Feldgehölzbestandes in der Kernstadt der Stadt Neustadt a. Rbge., die seit August 1991 rechtswirksam ist.

Durch eine Bestandskartierung im Dezember 2007 wurde festgestellt, dass 6 Laubbäume im geplanten Mischgebiet unter die Baumschutzsatzung fallen.

Hierbei handelt es sich um 2 Buchen, 3 Platanen und 1 Trauerweide.

Eine Buche befindet sich zwischen der Herzog-Erich-Allee und der überbaubaren Grundstücksfläche; die andere Buche steht knapp innerhalb der überbaubaren Fläche. Die Erhaltung dieser beiden Bäume wird angestrebt. Die drei Platanen und die Trauerweide wachsen auf dem jetzigen Schulhofgelände im südöstlichen Bereich des Mischgebietes. Sollte dieser Bewuchs die Bebaubarkeit des Grundstückes wesentlich beschränken, so ist im Rahmen einer Ausnahme gemäß § 5 von der städtischen Baumschutzsatzung zu entscheiden. Gemäß § 9 wären dann Ersatzpflanzungen zu realisieren.

10. Natur- und Landschaftsschutz, Eingriffsregelung

Wie bereits ausgeführt, gelten im beschleunigten Verfahren (in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1) Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass für die Änderung der Festsetzung „Baugrundstück für den Gemeinbedarf“ in „Mischgebiet“ die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist.

Trotzdem sind natürlich die Belange des Natur- und Bodenschutzes in die Abwägung und in die planerische Entscheidung mit einzubeziehen.



Abbildung 7: Luftbild

Der östliche Teil des Plangebietes wird bereits als Parkplatz für das Amtsgericht genutzt. Aus der Sicht der Umweltbelange hat die Verlegung des öffentlichen Fuß- und Radweges um ca. 20 m nach Westen keine erheblichen Auswirkungen.

Die Fläche des geplanten Mischgebietes ist bereits weit über die Hälfte versiegelt. Es ist mit dem Schulgebäude der Außenstelle von der Leine-Schule bebaut, der südlich angrenzende Schulhof ist versiegelt und im südöstlichen Bereich befindet sich der Parkplatz der Schule. Nordöstlich befindet sich der unversiegelte Schulhofteil, welcher auch zum Bolzen genutzt wird. Im Rahmen einer nachhaltigen Innenentwicklung sowie der optimalen Ausnutzung der vorhandenen technischen und verkehrlichen Infrastruktur wird das Maß der baulichen Nutzung auf eine maximal zulässige GRZ von 0,6 angehoben. Somit wird dem Aspekt des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Auf besonders schützenswerte Arten der Tier- und Pflanzenwelt liegen keine Hinweise vor.

Um Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes so weit wie möglich zu vermeiden, hält die Baugrenze 5 m Abstand von der Straße an der Leutnantswiese ein. Hierdurch erhält die vorhandene Baumreihe aus Linden ausreichend Wachstums- und Entwicklungsraum. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da sich die Bäume im städtischen Straßenraum befinden und bereits über die Neustädter Baumschutzsatzung gesichert sind.

11. Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebiete sowie außerhalb des überschwemmungsgefährdeten Bereiches auf der Bemessungs- und Berechnungsgrundlage eines hundertjährigen Hochwasserereignisses (HQ 100). Der Belang des vorbeugenden Hochwasserschutzes ist berücksichtigt.

TEIL IV DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

1. Flächenbilanz (gerundet)

Mischgebiet	6.150 m ²
öffentliche Verkehrsfläche	130 m ²
Fläche für den Gemeinbedarf	1.450 m ²
Geltungsbereich	7.730 m ²

2. Maßnahmen – Kosten – Finanzierung

Die Kosten für die Bauleitplanung inkl. der erforderlichen Gutachten werden von der Stadt getragen.

Der Grundstückserwerb wurde bereits getätigt. Die Realisierung des Planungszentrums obliegt der Firma INK. Die Beseitigung der Altablagerung führt die Stadt Neustadt a. Rbge. durch. Die Kosten sind durch den Kaufvertrag gedeckt. Der Abriss des bestehenden Gebäudes wird durch IKN durchgeführt.

Die Sicherung der Flächen für die Fuß- und Radwegverbindung ist optional. Die Umsetzung erfolgt mittel- bis langfristig, bedarfsorientiert.

Der Parkplatz des Amtsgerichtes ist ausgebaut. Weiterer Handlungsbedarf existiert nicht.

3. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnerische Maßnahmen werden voraussichtlich nicht notwendig werden.

Die Eintragung einer Grunddienstbarkeit als Wege-, Überfahrts- und Leitungsrecht zur Erschließung über den westlichen Teil der Straße An der Leutnantswiese ist bereits im Kaufvertrag geregelt. Bei Erforderlichkeit wird eine Abstandsbaulast für den Bereich des Fuß- und Radweges eingetragen.

Neustadt a. Rbge., den 19.06.2008
Stadt Neustadt a. Rbge.
– Team Stadtplanung –

Im Auftrag

Meike Kull

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 108 I "Planungszentrum", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, vom 08.04.2008 bis einschließlich 08.05.2008 öffentlich ausgelegen.

Diese Planbegründung hat am Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 108 I des Rates der Stadt Neustadt a. Rbge. in der Sitzung am 12.06.2008 teilgenommen.

Neustadt a. Rbge., den 25.06.2008

STADT NEUSTADT A. RBGE.

Uwe Sternbeck
Bürgermeister