

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr.110, 7. Änderung
STADT NEUSTADT A. RBGE., Stadtteil Neustadt,
Landkreis Hannover/ Reg. Bezirk Hannover

1. Lage, Geltungsbereich und Größe des Änderungsbereiches

Lage:

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 110 liegt im Westen der historischen Innenstadt jenseits der Bundesbahntrasse. Er umfasst das Gebiet nördlich der gradlinig nach Westen führenden Ortsdurchfahrt der Kreisstraße 347, Landwehr, zwischen den Querstraßen ‚Am Kuhlager und ‚Kleiner Tösel‘ im Westen und im Osten.

Der Bereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 liegt in der Gemarkung Neustadt, Flur 2, Flurstück 109.

Der Geltungsbereich des 7. Änderungsbereiches:

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der 7. Änderung ist aus dem Übersichtsplan im Maßstab 1:5000 ersichtlich und betrifft ausschließlich das Grundstück des großflächigen Einzelhandelsbetriebes, hier Lebensmittelmarkt.

Er wird begrenzt:

- durch die Hirschberger Straße im Norden,
- durch die Landwehr im Süden,
- durch die Flurstücke 110/7, 110/8 im Osten,
- und durch die Flurstücke 108/3, 108/14, 108/10, 108/8 im Westen.

Größe:

Der Geltungsbereich der 7. Änderung ist rd. 4.750 m² groß.

2. Planungsrechtlich relevante Angaben

Die Stadt Neustadt a. Rbge. ist mit ihrer Kernstadt nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm Schwerpunkt für die Entwicklung und Sicherung von

Wohn- und Arbeitsstätten und die Bereitstellung zentraler Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf.

Der Bebauungsplan Nr. 110 wurde als Bebauungsplan 10 am 8.5.1964 rechtskräftig. Das Geltungsgebiet der geplanten 7. Bebauungsplan- Änderung betrifft einen Teil des Geltungsgebietes der am 21.7.1977 rechtskräftig gewordenen 2. Änderung des Planes.

Der Bebauungsplan Nr. 110 weist nach der 2. Änderung ausschließlich ein Allgemeines Wohngebiete (§ 4 BauNVO) aus, in das der Geltungsbereich der geplanten 7. Änderung eingebunden ist.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In dem derzeit in Aufstellung befindlichen und im Verfahren weit fortgeschrittene Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt ist der gesamte Geltungsbereich der 7. Änderung als Sonderbaufläche gemäß § 11 BauNVO für den großflächigen Einzelhandel vorgesehen worden. Die beabsichtigte Entwicklung an dieser Stelle entspricht einer, im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmten Konzeption zur Ansiedlung von Märkten über 1.200 m² Verkaufsfläche an städtebaulich und funktional geeigneten Standorten.

Grundlage dafür ist eine ‚Potentialanalyse‘, die im Anschluss an das frühzeitige Bürgerbeteiligungsverfahren von der gesa, Gesellschaft für Handels-, Standort- und Immobilienberatung mbh Hamburg durchgeführt wurde. Als grundsätzliches Ergebnis wird insbesondere eine für Neustadt, im Vergleich zu anderen Mittelzentren, zu geringe Kaufkraftbindung aufgrund eines nicht ausreichenden Angebotes erkannt.

Entsprechend den Zielen des Flächennutzungsplanes ergibt sich für die Sonderfläche ‚Landwehr‘ ein Erweiterungsbedarf des vorhandenen, nahversorgenden Lebensmittelmarktes auf über 1.200m² Verkaufsfläche -vor allem aufgrund der hervorragenden, in die nördlich und südlich der Landwehr liegenden Wohngebiete integrierten Lage. Für dieses in den letzten zehn Jahren um 3.000 Einwohner angewachsene Wohngebiet rund um die Landwehr wird in den nächsten Jahren ein weiterer Zuwachs um nochmals etwa 3.000 Einwohner angestrebt. Der Lebensmittelmarkt übernimmt für diese fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbaren Wohnbereiche die vorrangige Versorgung. Zum anderen soll er durch die Nähe zum westlichen Erholungsschwerpunkt Mardorf in lt. Flächennutzungsplan in Doppelfunktion auch die Versorgung dieses westlichen Stadtgebietes mit übernehmen. Um eine Sicherstellung der Versorgung mit Gütern des täglichen und periodischen Bedarfes auch in Zukunft an diesem Standort zu gewährleisten, ist eine Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelmarktes und eine Verbesserung des Angebotes unumgänglich.

3. Baurechtlicher Zustand im Planänderungsbereich

Der Geltungsbereich der 7. Änderung liegt zusammen mit der umgebenden Wohnbebauung bisher innerhalb des Geltungsbereiches der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 nördlich der ‚Landwehr‘ zwischen ‚Am Kuhlager‘ und ‚Kleiner Tösel‘. Diese beinhaltet folgende Festsetzungen:

| | |
|-----|------------------------|
| WA | Allgemeines Wohngebiet |
| II | Zahl der Vollgeschosse |
| O | offene Bauweise |
| 0,4 | Grundflächenzahl |
| 0,8 | Geschossflächenzahl |

Die innerhalb von Baugrenzen festgelegte, zu allen Grundstücksgrenzen parallele, überbaubare Fläche des Flurstücks 109 des Lebensmittelmarktes ist in Nord-Südrichtung 40 Meter tief und hält seitlich nach Osten und Westen die notwendigen Grenzabstände ein.

Eine andere Festsetzung gilt für das benachbarte Flurstück 110/8 mit der rechtswirksamen 5. Änderung des Bebauungsplanes. Es liegen hier folgende Werte für die Ausnutzung fest:

| | |
|---------------------------------|-------------------------|
| WA | Allgemeines Wohngebiet, |
| I | Zahl der Vollgeschosse |
| O | offene Bauweise |
| im hinteren Grundstücksbereich: | |
| 0,3 | Grundflächenzahl |
| 0,4 | Geschossflächenzahl |
| an der Straße: | |
| 0,4 | Grundflächenzahl |
| 0,8 | Geschossflächenzahl |

Im Bestand ergibt sich folgende Flächenbilanz für den Geltungsbereiches der 7. Änderung:

| | | |
|--|---------------------------|--------|
| Grundstücksfläche: | = rd. 4.750m ² | (100%) |
| Mögl. überbaubare Fläche bei einer GRZ von 0,4 | = rd. 1.900m ² | (40%) |
| Zuzügl. der nach §19 Abs.4 Nr.1 BauNVO möglichen Überschreitung der zulässigen GRZ für Stellplätze und deren Zufahrten von 50%, mögliche Grundstücksüberbauung/ Versiegelung GRZ 0,6 | = rd. 2.850m ² | (60%) |

4. Erfordernis und Ziel der 7. Bebauungsplanänderung

Ziel der 7. Änderung des Bebauungsplanes ist es, die in Übereinstimmung mit den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes entwickelte Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelmarktes auf 1.200m² Verkaufsfläche an diesem Standort zu ermöglichen.

Das Grundstück innerhalb des für die 7. Änderung vorgesehenen Gebietes wird bereits seit Jahren von einem SB- Lebensmittelmarkt genutzt, dessen Baukörper nahezu in der Mitte des langgestreckten Grundstückes liegt. Zwei Zufahrten erschließen das Grundstück, von der Landwehr von Süden und der Hirschberger Straße von Norden aus. Die Hauptzufahrt befindet sich auf der Südseite. Hier ist auch der größte Teil der Kundenparkplätze auf einer befestigten Fläche angeordnet. Durch Umfahrung des Gebäudes kann der jeweils nördlich oder südlich des Gebäudes liegende Grundstücksteil erreicht werden. Auf der größeren nördlichen Grundstücksfläche befindet sich neben den versiegelten Zufahrten zur Zeit eine Rasenfläche.

Der bestehende Lebensmittelmarkt soll nunmehr um knapp 600m² erweitert werden, um darin eine Verkaufsfläche von 1.200m² unterbringen zu können. Die Planung sieht eine Ausdehnung der notwendigen Kundenparkplätze auf die nördliche Rasenfläche vor und eine einseitige Verbindung beider Flächen durch eine breite, von einer Reihe Parkplätze begleitete Überfahrt auf der Ostseite entlang des Gebäudes. Dort soll auch die neue Eingangzone liegen. Die Anlieferungszone und Entsorgungszone des Marktes verbleibt im Norden des Gebäudes.

Der Lebensmittelmarkt liegt bislang innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes. Seine bisherige Größe mit einer Verkaufsfläche von ungefähr 800m² Verkaufsfläche fügte sich in diese Festsetzung ein. Die geplante höhere Ausnutzung des Grundstückes mit einer 1.200m² großen Verkaufsfläche überschreitet die bisherigen Planungsmöglichkeiten. Somit ist die Änderung des Bebauungsplanes und eine Festsetzung i.S. des §11 Abs.3 Nr.2 BauNVO als 'sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel' für 'Lebensmittel' zwingend notwendig.

5. Inhalt der 7. Bebauungsplanänderung

5.1. Art der baulichen Nutzung

Die geplante Nutzung des Grundstückes im Geltungsbereich der 7. Änderung mit einem Lebensmittelmarkt mit ca. 1.200m² Verkaufsfläche ist, gemäß §11 (3) Nr.2 BauNVO, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten 'sonstigen Sondergebieten' für 'großflächige Einzelhandelsbetriebe' zulässig.

In der Regel sind von solchen Gebieten ausgehende Beeinträchtigungen erst anzunehmen, wenn die Betriebe eine Geschossfläche von 1.200m² überschreiten. Dies können insbesondere durch schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des §3 Bundes-Immissionsschutzgesetzes sein sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Der Betrieb innerhalb des Änderungsgebietes überschreitet mit ca. 1.600m² Grundfläche diese Annahme um ca. 400 m². Um dem Schutz vor möglichen schädlichen Umwelteinwirkungen gerecht zu werden, wurde, auf der Grundlage der bestehenden Planung am 24.09.97 ein Schalltechnisches Gutachten vom Ing. Büro Kampschulte, Herford, für das Grundstück angefertigt, dessen Ergebnisse und die sich daraus ergebenden Forderungen übernommen und in den Entwurf der 7. Änderung in zeichnerischer und textlicher Form eingearbeitet worden sind (vgl. Anlage ‚Schalltechnisches Gutachten‘ und Begründung Punkt 8.4 Lärmimmissionen).

Zur besseren nachbarlichen Einfügung und zum besonderen Schutz der rückwärtigen Bereiche, insbesondere der benachbarten östlichen Grundstücke, für die der Park- und Anlieferverkehr des Betriebes evtl. zu Beeinträchtigungen führen könnte, wird die Lärmschutzwand über die Forderung des Gutachtens hinaus in derselben Höhe über die gesamte Grundstückstiefe bis zur Grenzbebauung des Grundstückes 110/7 verlängert.

Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung bzw. auf den Verkehr i.S. des §11Abs.3 BauNVO sind in nennenswertem Umfang nicht zu erwarten. Es handelt sich um eine Erweiterung eines Lebensmittelmarktes zur Versorgung eines Großteils des westlichen Stadtgebietes und nicht um einen vollkommen neuen Standort, dessen verkehrliche Anbindung und Einbindung in die gesamte Kernstadt sowie in den umgebenden Stadtteil zu keinen Störungen nachbarlicher Nutzungen führt. Darüber hinaus ist dieser Standort in Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange während des Flächennutzungsplanverfahrens als Versorgungsschwerpunkt für das gesamte westliche Wohngebiet sowie für anschließende Ortsteile vorgesehen (siehe Begründung 5.2. Maß der Baulichen Nutzung, 6. Verkehrserschließung). Eine Erweiterung dient der besseren Versorgung und entlastet aufgrund der guten Erreichbarkeit den zentralen Versorgungsbereich in der Innenstadt und auch benachbarten Stadtteilen. Insbesondere auch aufgrund der relativ geringen Zunahme der geplanten Verkaufsfläche um ca. 400 m² werden, wie im Bestand, keine nennenswerten Auswirkungen auf das Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt erwartet.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an das bestehende, ca. 4 Meter hohe, flachgedeckte Gebäude wird eine maximale eingeschossige Bauweise festgesetzt. Die max. Traufhöhe kann jedoch zur evtl. Aufnahme notwendiger Dachaufbauten bis zu 6,0m über Gehwegniveau erreichen. Damit passt sich diese Festsetzung an die bisher nach der 2. Änderung erlaubten Zweigeschossigkeit des überwiegenden Teils des Baugebietes an. Diese gestalterische Anpassung wird unterstützt durch die zu pflanzende Fassadenbegrünung (vgl. ‚Örtliche Bauvorschriften‘ §1)

Zukünftige Flächenaufteilung (vgl. Anlage 1 Freiflächenplan):

| | |
|--|----------------------------------|
| Grundstücksfläche | = rd. 4.750m ² (100%) |
| zukünftig überbaute Gebäudefläche (ca. 1.200m ² Verkaufsfläche) | = rd. 1.600m ² (34%) |

| | |
|---|---------------------------------------|
| Versiegelung durch Anlieferung, Zufahrten, * 69 Einstellplätze | = rd. 2.450m ² (51%) |
| Unversiegelte Grünflächen | = rd. 700m ² (15%) |
| <u>Gesamtversiegelung des Grundstücks</u> | <u>= rd. 4.050m² (85%)</u> |

Innerhalb von Sondergebietsflächen darf die nach §17Abs.1 BauNVO festgesetzte Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 nicht überschritten werden. Die bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach §19Abs.4 Nr.1 BauNVO mitzurechnenden Stellplätze mit ihren Zufahrten lassen eine Überschreitung der zulässigen GRZ ebenfalls bis max. 0,8 zu.

Um jedoch bei der gegebenen Grundstücksgröße die übergeordneten Anforderungen an den Standort erfüllen zu können, wird eine geringfügige Überschreitung der Grundstücksausnutzung zugelassen. Die Zumutbarkeit für die umgebende Wohnbevölkerung verändert sich nicht. Die auf dem Grundstück angestrebte Nutzung mit dem Ausbau des vorhandenen Marktes bis zu einer Verkaufsfläche von ca. 1.200m² erfordert zusammen mit den nach §47 NBauO nachzuweisenden Notwendigen Einstellplätzen eine Überschreitung der Versiegelung von 5% = 237,5m², d.h. eine Überschreitung der zulässigen GRZ um 0,05. Entsprechend der oben aufgeführten zukünftigen Flächenaufteilung wird für die Ausnutzung der Grundstücksfläche deshalb eine GRZ von 0,85 festgesetzt.

Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach §17 Abs.1 BauNVO können nach Abs.2 Nr.1 nur dann überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern.

Für die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches leiten sich die besonderen städtebaulichen Gründe von der zentralen Lage des Vorhabens inmitten des westlichen Wohngebietes her, in dem ein Großteil der Kernstadt -Bevölkerung lebt. Da nahezu der gesamte Bevölkerungszuwachs der Kernstadt seit 1988 mit ca. 3.000 Einwohnern hier im westlichen Stadtgebiet stattgefunden hat, entwickelte sich der einzige, so weit westlich der Innenstadt gelegene Lebensmittelmarkt zu einem zentralen Nahversorgungsschwerpunkt für diesen Stadtteil. Die geplante Erweiterung des Standteils um weitere Wohngebiete für etwa dieselbe Anzahl von Einwohnern macht eine Erweiterung des Marktes dringend notwendig um eine Nahversorgung in diesem Bereich weiterhin sicherstellen zu können. Nachdem ein weiter östlich angesiedelter Nahversorger demnächst den Standort an der Landwehr verlässt, gewinnt der bestehenden Markt noch mehr an Bedeutung. Die Erhaltung und der Ausbau des Lebensmittelmarktes werden zusätzlich auch durch die Zielstellungen der Gemeinde gerechtfertigt, indem der in Aufstellung befindliche F-Plan mit Zustimmung der Träger öffentlicher Belange diesen Standort ausdrücklich für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb vorsieht (vgl. Begründung 2. Planungsrelevante Angaben- Entwicklung aus dem F-Plan).

Für diese Erweiterung steht aber nur ein Grundstück mit begrenzter Ausdehnung zur Verfügung. Ein Zukauf von angrenzenden Grundstücken ist nicht möglich. Die Überschreitung ist geringfügig und führt zu keinen qualitativen Nachteilen.

Die Überschreitungen der Obergrenze der zul. GRZ müssen nach §17 Abs2 Nr.2 BauNVO durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt wird, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

nicht beeinträchtigt werden, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

Die Überschreitung der zul. GFZ um 0,05 wird durch eine von der Stadt Neustadt dafür vorgesehene externe Kompensationsfläche ausgeglichen. Diese Ausgleichsfläche wird als Bestandteil des Bebauungsplanes in einem gesonderten Lageplan M 1:5.000 dargestellt (siehe „Kompensationsflächen nach §8a-c BNatSchG in Waldbiotopen der Gemarkung Neustadt a. Rbge.“) Die Fläche ist Teil der nach dem §8a-c BNatSchG bei der 7. Änderung des Bebauungsplanes für die Erhöhung der Versiegelung auf dem Grundstück insgesamt notwendigen Kompensationsfläche. (siehe Begründung 7.1 Umweltschutz). Durch diese Ausgleichsmaßnahmen sind die in Abs.2 genannten Voraussetzungen erfüllt.

Dem Versiegelungsgrad auf dem Grundstück wirkt auch eine intensive Begrünung und Bepflanzung der unversiegelten Freiflächen mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern entgegen. Die Begrünung wirkt sich ebenfalls günstig auf die Belange der Umwelt aus und beeinflusst das Mikroklima der Umgebung, ebenso wie die getroffenen Festsetzungen über auf dem Grundstück anzupflanzende standortgerechte Bäume und eine notwendige Fassadenbegrünung sowie eine mögliche Fassadenbegrünung (vgl. §§ 1,2 Textliche Festsetzungen, §§ 1,2,3 Örtliche Bauvorschriften).

Auch nach der Ausführung der geplanten Ausdehnung des Marktes können die entstehenden Verkehre befriedigt abgewickelt werden. Die verkehrsgünstige, fußläufig und mit dem Fahrrad gut zu erreichende, zentrale Lage innerhalb des bisherigen und auch zukünftigen westlichen Wohnstandortes von Neustadt lässt ein nur wenig erhöhtes Verkehrsaufkommen gegenüber den bisherigen Zu- und Abfahrten erwarten. Durch die vorhandenen kurzen Verkehrswege werden negative Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Umgebung und auf die Umwelt vermieden.

Die Haupterschließung des Grundstücks erfolgt weiterhin über die südliche Zufahrt von der zentralen Sammelstraße „Landwehr“ aus- eine mögliche Lärmbelastigung wird durch die Verlegung in die Mitte des Grundstücks sowie durch die Verlängerung der ostseitigen Lärmschutzwand minimiert (siehe Anlage ? Lärmschutzgutachten). Im Norden gewährleisten zwei geringer belastete Zu- und Abfahrten (die breitere in der Hauptsache für die Anlieferverkehr) die reibungslose Erschließung des Grundstückes über die Hirschberger Straße, die auf kürzestem Wege über die Straße Am Kuhlager wieder auf die Sammelstraße Landwehr oder ins Innere des Wohngebietes führt. Innerhalb der Grundstücksfläche kann ein Austausch zwischen den nördlichen und südlichen Ein- und Ausfahrten stattfinden, so dass durch die zusätzlich nachzuweisenden ca. 25 Einstellplätze (mit einem fünfmaligen Austausch ca. 125 zusätzliche An- und Abfahrten zum Lebensmittelmarkt täglich) voraussichtlich keine unzumutbaren Belästigung auftreten werden. Die Situation der zukünftigen Lärmbelastigung ist in dem erstellten Lärmschutzgutachten (vgl. Begründung 7.4 Lärmimmissionen) berücksichtigt worden, so dass darüber hinaus keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden müssen.

Sonstige öffentliche Belange nach §17 Abs. 2 Nr.3 BauNVO stehen dem Vorhaben ebenfalls nicht entgegen.

* Berechnung der auf dem Grundstück nachzuweisenden Notwendigen Einstellplätze i.S. des §47 NbauO:

| | |
|---|-----------------|
| für 1.200m ² Verkaufsfläche (1Estpl pro 20m ²) | 60 Estpl |
| für 400m ² Lager+ Büro (1 Estpl pro 80-100m ²) | 5 Estpl |
| <u>Summe notwendige Einstellplätze</u> | <u>65 Estpl</u> |

Die Berechnung basiert auf den Richtzahlen des Rd.Erl.v.27.7.1979 zu §§46,47 NBauO. Diese fordern für Verkaufsstätten i.S. des §11 Abs.3BauNVO pro 10-20 m² Verkaufsfläche 1 notwendigen Einstellplatz (Estpl). Der bei den Berechnungen zugrunde gelegte untere Wert von 1 Estpl pro 20m² Verkaufsfläche beruht auf der zuvor dargestellten, zentralen Lage im Wohngebiet und dem deshalb zu erwartenden niedrigeren Anteil an KFZ- Kunden.

In der Aufstellung der zukünftigen Flächenverteilung für die Berechnung zur Überschreitung der Obergrenze der zulässigen GRZ wird über die errechnete Anzahl der Notwendigen Einstellplätze nach §47 NbauO von 65 Einstellplätzen hinaus von planerisch maximal 69 auf dem Grundstück unterzubringenden Einstellplätzen ausgegangen (siehe Anlage Freiflächenplan). Sie ist damit auch Grundlage der in Punkt 7.1 der Begründung errechneten Kompensationsflächen.

5.3 Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

Für das Gebäude des Lebensmittelmarktes wird durch eine generelle Anpassung der überbaubaren Fläche an die Lage und Ausdehnung des vorhandenen Gebäudes innerhalb des rautenförmigen Grundstücks nur eine einseitige Erweiterung nach Norden möglich sein. Dies entspricht der vorgesehenen Planung des Grundstückseigentümers, die eine Verlängerung des bestehenden Gebäudes um ca. 17 m nach Norden vorsieht (vergleiche Anlage 1 Freiflächenplan). Anstelle der ursprünglich möglichen 40 Meter tiefen, zu allen Grundstücksgrenzen parallelen überbaubaren Fläche (siehe rechtsgültige 2. Bebauungsplan- Änderung vom Juli 1977) wird zukünftig eine von Baugrenzen eingeschränkte Bautiefe von 50 Metern parallel zur Straßenbegrenzung überbaubar sein. Zur jeweiligen Nachbarbebauung auf der Ost- und Westseite wird die Außenlinie des bestehenden Baukörpers durch Baugrenzen locker umfahren und, entsprechend der geplanten Erweiterung, nach Norden verlängert.

Eine Bauweise ist für diese grundstücksbezogene 7. Änderung des Bebauungsplanes mit nur einem Gebäudekomplex nicht festzulegen.

5.4. Anpflanzen von Bäumen und sonstiger Begrünung

Durch die Textlichen Festsetzungen und in den Örtlichen Bauvorschriften im Bebauungsplan wird für den Bereich dieser dicht bebauten Fläche als Beitrag zur Stadtbildaufwertung und zur Verbesserung des Mikroklimas folgende Maßnahmen erwirkt:

das Anpflanzen von jeweils mindestens 4 standortheimischen Bäumen entlang des Straßenverlaufs der Hirschberger Straße und der Landwehr,

das von einem gliedernden Rhythmus geprägte Anpflanzen von Fassadenbegrünung auf ununterbrochenen Fassadenflächen von über 30m² Größe,

das intensive Begrünen der unversiegelten Flächen auf dem Grundstück mit standortheimischen Sträuchern.

Auch das Bepflanzen der östlichen Lärmschutzwand, die lt. Lärmschutzgutachten zur Erreichung der geforderten Schallabsorbierung notwendig ist (siehe §2 Textliche Festsetzungen) verbessert sich zusätzlich auch das Mikroklima auf dem Grundstück und Umgebung.

5.5. Flächenbilanz

| | |
|---|-------------------------|
| Die Gesamtfläche der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr.110 | rd. 4.750m ² |
| „sonstiges Sondergebiet“ (SO) für großflächigen Einzelhandel: Lebensmittel' | rd. 4.750m ² |
| Überbaubare Fläche (bei einer GRZ von 0,85) | rd. 4.050m ² |
| unversiegelte Fläche auf dem Grundstück | rd. 700m ² |
| Kompensationsfläche auf externem Grundstück | rd. 400m ² |

6. Verkehrsanschließung

6.1 Straßenanbindung

Das Gebiet der 7. Änderung wird durch die vorhandene Haupteerschließungsstraße K347, Landwehr, mit Anbindung an die übergeordneten Bundesstraßen B442 und B6, von Süden direkt erschlossen sowie über die parallele Anliegerstraße Hirschberger Straße von Norden.

Diese Straßen sind voll ausgebaut mit Gehwegen, Straßenbeleuchtung, Regen- und Schmutzwasserkanal.

Aus Schallschutzgründen ist eine Verlegung der südseitigen Grundstückszufahrt von der Ostseite zur Grundstücksmitte (b= 8,0m) notwendig. (vgl. Begründung 7.4 Lärmschutzimmissionen).

Im Norden erschließen zwei Zufahrten das Grundstück. Für den Anlieferverkehr wird die bisherige Zufahrt am westlichen Grundstücksrand auf 9m verbreitert. Beide entsprechen den Vorgaben zum Lärmschutzgutachten. Die bisherige nordseitige Zufahrt bleibt an dieser Stelle erhalten. Mit dem 9,0m breiten Ausbau wird sie als Hauptzufahrt für die Belieferung sowie für den nördlichen Kundenparkplatz ausgebildet.

6.2. Innere Erschließung/ Ruhender Verkehr

Der Ausbau der Anlieferungs- und Zufahrtsflächen erfolgt ausschließlich innerhalb des privaten Grundstückes. Die notwendigen Parkplätze werden ausschließlich auf dem Grundstück nachgewiesen.

(Zu Fragen der Lärmimmissionen siehe Punkt 7.4 der Begründung)

7. Umweltschutz

7.1. Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Der im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes nach §8a-c BNatSchG verursachte Eingriff in Natur und Landschaft durch zusätzlich geschaffene überbaubare Flächen kann nicht im Plangebiet ausgeglichen werden. Zum Ausgleich dafür werden Aufwertungen auf einer externen Fläche vollzogen.

Die vorgesehene Kompensationsfläche befindet sich als Fläche XI auf städtischen Boden des Staatsforstes im Bereich des sog. ‚Dammkruges‘, nahe der B6, Gem. Bordenau. In diesem Gebiet findet eine Waldsanierung statt, bei der der z.Zt. abgängige, nicht standortgerechte Nadelwald durch einen standortheimischen Laubmischwald ersetzt wird. Zur Sicherstellung dieser gesetzlich geforderten Ausgleichsmaßnahmen und zur Regelung der Kostenübernahme durch den Grundstücksbesitzer wird nach §11 BauGB mit diesem parallel zum Bebauungsplanverfahren ein ‚Städtebaulicher Vertrag‘ abgeschlossen. Die externe Fläche XI wird in einem gesonderten Lageplan dargestellt (siehe ‚Kompensationsflächen nach §8a-c BNatSCHG in Waldbiotopen der Gemarkung Neustadt a. Rbge.‘).

Berechnung der Kompensationsflächen bezogen auf das bestehende Baurecht innerhalb des Geltungsbereiches der 7.B-Plan Änd.:

| | |
|---|-----------------------------------|
| Bestehende Grundstücksausnutzung (GRZ 0,4) zuzüglich mögl. Überschreitung von 50% der zulässigen GRZ für Stellplätze i.S. des §19Abs.4 Nr.1 BauNVO (GRZ 0,6) | 2.850m ² (60%) |
| maximale Grundstücksausnutzung aufgrund der B-Planänderung (GRZ 0,85): | 4.037,5m ² (85%) |
| <u>Anstieg der Flächenversiegelung durch die B-Plan Änd.:</u> | <u>1.187,5m² (25%)</u> |

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage der ‚Arbeitshilfe für die Bauleitplanung, Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft‘ aus NRW, die von dem Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. sowie dem zuständigen Landkreis Hannover als solche anerkannt worden ist.

Situationsbeschreibung:

Die unversiegelte schlichte Rasenfläche im Bestand wird als ‚Ausgangspunkt‘ nach der Biotoptypenliste als ‚Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten‘ bewertet, mit dem Grundwert A = 2. Ein Korrekturfaktor für besondere Merkmale entfällt, so dass sich ein Gesamtwert von 2 ergibt.

‚Bewertung des Zustands des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes‘:

Die im Bebauungsplan bezeichnete, mit einem standortheimischen Laubwald zu bepflanzende externe Ausgleichsfläche XI, Abteilung 104 ist eingebunden in ein großes Waldbiotop und wird daher in Anlehnung an die Biotypenwertliste mit dem Grundwert P = 8 bewertet.

Bilanzierung:

Entsprechend der Arbeitshilfe nach NRW muß die bislang 1,187,5m² große unversiegelte einfache Grünfläche innerhalb des Grundstückes durch eine extern angelegte standortheimische Waldfläche von 594m² Göße kompensiert werden.

Zusätzlich wird bei der Planung Wert auf eine Begrünung des dicht besiedelten Baugebietes gelegt. Dies hat zu den folgenden Textlichen Festlegungen im B-Plan geführt (vgl. Textliche Festsetzungen §§ 1-3): Neben dem Anpflanzen von standortheimischen Laubbäumen entlang der Erschließungsstraßen wird eine intensive Begrünung und Bepflanzung der verbleibenden Freiflächen mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern vorgeschrieben sowie eine gegliederte Bepflanzung am Gebäude selbst. Auch die Begrünung der notwendigen Lärmschutzwand im Osten des Grundstückes (vgl. Anlage ‚Schalltechnisches Gutachten‘) soll zur Verbesserung der Umwelt, hier des Mikroklimas beitragen.

7.2. Boden und Luftbelastungen

Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt. Luftbelastungen sind aufgrund des Kfz-Verkehrs insbesondere auf der Landwehr, K347, vorhanden. Für die ca. 25 zusätzlich nachzuweisenden Einstellplätze wird eine tägliche Austauschfrequenz von 5 angenommenen (vgl. Anlage ‚Schalltechnisches Gutachten‘). Jedoch werden die durchschnittlichen Belastungen innerhalb von Innenstädten durch die geringe Zunahme des Zielverkehrs nicht überstiegen.

Generelle Verbesserungen sind durch die von Gesetzgeber festgesetzten künftigen Schadstoffnormen zu erwarten.

7.3. Altlasten

Es liegen keine Hinweise oder Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten vor.

7.4. Lärmimmissionen

(vgl. Anlage ‚Schalltechnisches Gutachten‘; Begründung Punkte 5.1/ 5.2, Art und Maß der baulichen Nutzung)

Durch die geplante Erweiterung der Verkaufsflächen des Lebensmittelmarktes und den damit verbundenen höheren Verkehrsbelastungen - resultierend aus dem um ca. 125 auf ca. 300 An- und Abfahrten täglich vermehrten Kundenverkehr und somit einer stärkerer Ausnutzung der vorhandenen und um ca. 25 Einstellplätze zu erweiternde Parkplatzflächen sowie aus dem Zuliefer- und Entsorgungsverkehr - ergibt sich eine zu erwartende höhere Lärmbelastung für die angrenzenden Grundstücke. Diese wurde aufgrund der auch dieser 7. Änderung zugrunde liegenden Planung im Rahmen eines Schalltechnischen Gutachtens seitens des Ing. Büros Kampschulte, Herford, geprüft.

Auszüge aus dem ‚Schalltechnischen Gutachten‘ - ‚Immissionsprognose‘:

Beurteilungsgrundlagen:

TA-Lärm (17.7.68)

VDI-Richtlinie 2058, Blatt1, ‚Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft‘

VDI-Richtlinie 2714 (1/88) ‚Schallausbreitung im Freien‘

VDI-Richtlinie 2720 (E Blatt:1-11/87) ‚Schallschutz durch Abschirmung im Freien‘

ergänzende Festsetzungen:

Der Bezugszeitraum in der Nacht ist die lauteste Stunde.

Eine kurzzeitige Überschreitung des Immissionsrichtwertes ‚Außen‘ am Tage um mehr als 30dB(A) sowie während der Nachtzeit um mehr als 20 dB(a) ist eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes.

Wegen erhöhter Störwirkung von Geräuscheinwirkungen von 06:00-07:00 Uhr und von 19:00-22:00 Uhr sind die gemessenen Mittelungspegel in diesen Teilzeiten mit einem Zuschlag von 6 dB(a) zu versehen.

Als Nachtzeit gilt die Zeit von 22:00-06:00 Uhr.

Beurteilungsmaßstäbe:

nach der TA-Lärm soll jede Arbeitstätte oder Anlage soll grundsätzlich so wenig Lärm wie möglich an die Nachbarschaft abgeben.

die für die Nachbarschaft allgemein festgesetzten Immissionsrichtwerte für Tages- und Nachtzeiten betragen für Gebiete, in denen vorwiegend Wohnungen untergebracht sind, tagsüber 55dB(A) und nachts 40dB(A). Beide Tageszeiten wurden in den Berechnungen differenziert beurteilt.

Der ‚Beurteilungsplan‘ für die Messungen basierte auf den aktuellen Erweiterungsplänen des vorhandenen Lebensmittelmarktes mit ca. 60 Estpl.. Bestandteil des Gutachtens waren Vorgaben für die Erschließung (im Süden PKW-Hauptzufahrt mit 60%, im Norden PKW-Nebenzufahrt mit 40% + LKW Anlieferung); Eine Entsorgung erfolgt ebenfalls über LKW's und nicht über Müllcontainer und Müllfahrzeuge. Es wurde ein Geschäftsbetrieb von Mo- Sa von 8:00 bis 20:00 sowie ein Anlieferzeitraum von 7:00 bis 19:00 angenommen.

Das Ergebnis der Schalltechnische Immissionsprognose für das Grundstück lautet:

Die im Rahmen der Immissionsprognose durchgeführten Untersuchungen, Betrachtungen und Berechnungen lassen erkennen, dass die aus betriebsresultierendem Verkehrslärm zu erwartenden Geräuscheinwirkungen in der nächstgelegenen Nachbarschaft der geplanten Erweiterung des SB-Lebensmittelmarktes die hier einzuhaltenden Richtwerte einhalten, sofern folgende Empfehlungen beachtet werden:

1. Es muss durch technische und organisatorische Maßnahmen sichergestellt sein, dass während der Nachtzeit, von 22:00-06:00 Uhr, betriebsresultierender Verkehrslärm nicht verursacht wird.

Weiterhin ist ein Anlieferverkehr durch LKW sowie ein Be- oder Entladebetrieb vor 7:00 Uhr nicht möglich. Ab 7:00 Uhr kann erst angeliefert werden. Diese Forderung ist durch technische und organisatorische Maßnahmen absolut sicherzustellen.

2. im östlichen Grundstücksbereich ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 1,80 m zu errichten. Der Verlauf der Lärmschutzwand ist dem beiliegenden Beurteilungsplan zu entnehmen. Zur Vermeidung von Reflexionen sollte die dem Parkplatz zu gewandte Seite eine schallabsorbierende Oberfläche aufweisen.
3. im westlichen Grundstücksbereich eine Verlängerung der Westwand in nördlicher Richtung mit einer Höhe von 4,0m errichtet werden, deren Verlauf in Verlängerung der Fassade ist dem ‚Beurteilungsplan‘ im Gutachten zu entnehmen.
4. Die Ausführung des Bauvorhabens sowie die Anordnung der Verkehrswege und Stellplätze muss der heutigen Beurteilungsgrundlage entsprechen.

Diese im Gutachten erhaltenen baulichen Empfehlungen sind in die 7. Änderung des Bebauungsplanes eingearbeitet worden und wurden gleichzeitig Bestandteile der Textlichen Festsetzungen.

Darüber hinaus wurde die nur auf 40m Länge notwendige Lärmschutzwand im Bebauungsplan in der Höhe von 2,50 m auf die Tiefe des Grundstücks 109 festgelegt – bis zur vorhandenen Grenzbebauung des Grundstücks 110/7- um vor möglichen Störungen der rückwärtigen Ruhebereiche vorzubeugen, die über die Berechnungen des Lärmschutzgutachtens hinausgehen.

7.5 Lärmemissionen

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich (gem. §12 LuftVG) des Flugplatzes Wunstorf. Auf mögliche Beeinträchtigungen durch Fluglärm wird hingewiesen.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Elektrische- Versorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird von den Stadtwerken Neustadt sichergestellt.

8.2 Erdgasversorgung

Der Stadtteil ist an die Erdgasversorgung angeschlossen.

8.3 Wasserversorgung

8.3.1 Trinkwasser

Die Versorgung des Gebietes der 7. Änderung mit Trinkwasser ist vom Wasserverband Garbsen- Neustadt sichergestellt.

8.3.2 Löschwasser

Der Löschwasserbedarf für das Gebiet ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit 96m³/h über 2 Stunden sicherzustellen. Die Sicherstellung des Löschwassers erfolgt über das ausreichend dimensionierte Trinkwasserleitungsversorgungsnetz.

8.4 Abwasserentsorgung

8.4.1 Schmutzwasser

Die Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers wird durch den Anschluss an das städtische Kanalnetz sichergestellt.

8.4.2 Niederschlagswasser

Bindiger Boden und eine hoher Versiegelungsgrad der Baufläche durch Stellflächen und Zufahrten lassen eine schadhlose Versickerung des Niederschlagswassers nicht zu. Es ist daher in die städtische Regenwasserkanalisation einzuleiten.

8.5. Abfallentsorgung

Die Aufstellung von Müllcontainern und somit deren Abtransport durch Müllfahrzeuge ist nicht vorgesehen. Die betriebsbedingte Abfallentsorgung des Lebensmittelmarktes erfolgt über eine interne LKW- Entsorgung seitens des Erzeugers. Sondermüll muss vom Erzeuger gesondert entsorgt werden.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Da das Plangebiet im 7. Änderungsbereich von zwei Straßen direkt erschlossen wird und ausschließlich aus einem bebauten Grundstück besteht und keine Teilung vorgesehen wird, sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

10. Durchführungskosten

Die anfallenden Kosten der Planung und Realisierung sind von dem Grundstückseigentümer zu tragen.

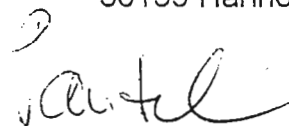
Die Kostenübernahme für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für zusätzliche Versiegelungen auf dem Grundstück regelt nach §11 BauGB ein Städtebaulicher Vertrag mit dem Grundstückseigentümer.

Ausgearbeitet von :

Dipl. Ing. Etta Pantel
Bultstraße 9

30159 Hannover

Hannover, den 5.03 2001



Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a.Rbge. in seiner Sitzung am 07.12.2000 als Begründung gemäß § 9 Abs.8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr.110 ‚Am Kuhlager- Kleiner Tösel‘, 7.Änd., Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, vom 27.11.2000 bis einschließlich 02.01.2001 öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den...09. März 2001

Stadt Neustadt a. Rbge.



Bürgermeister

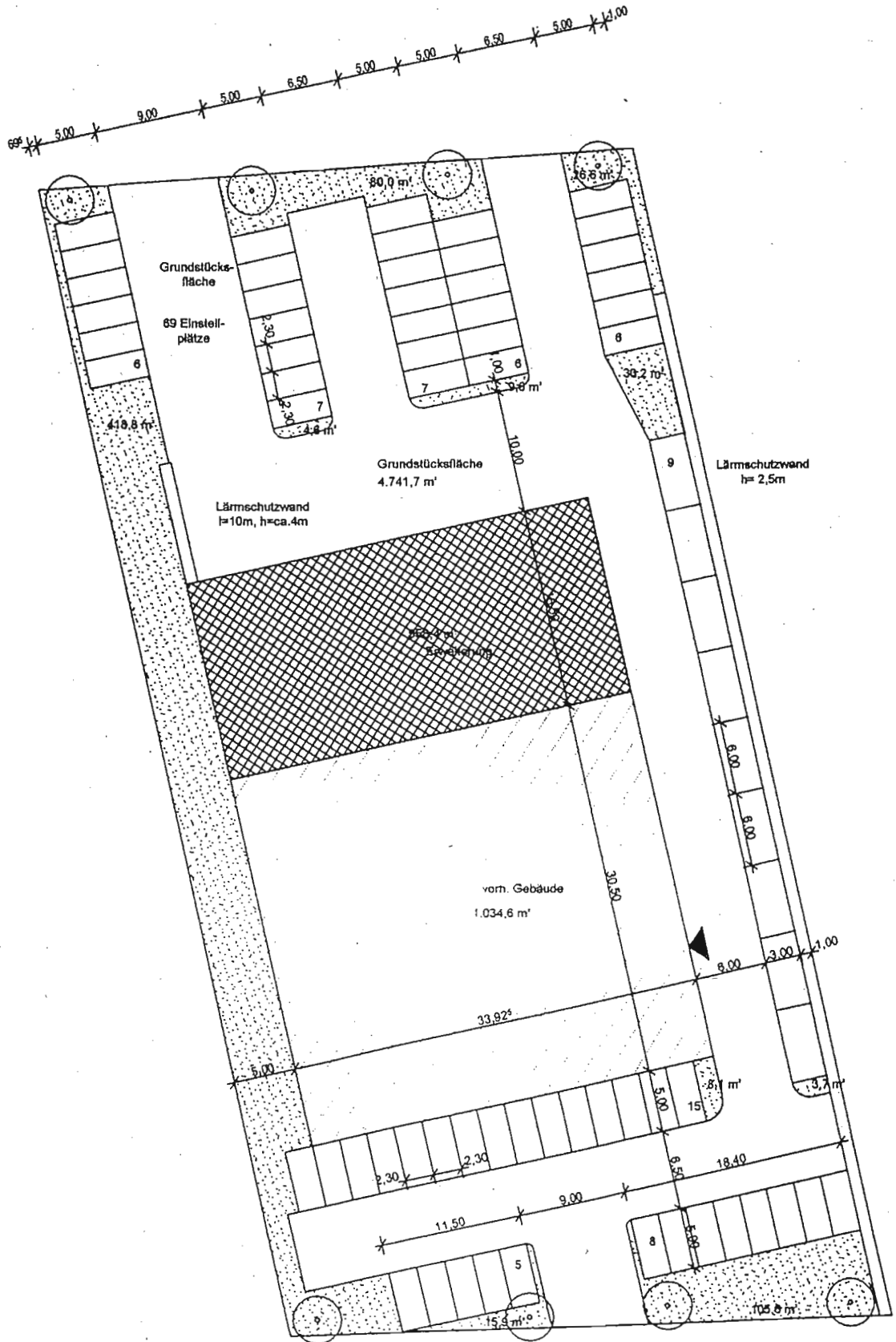
L. S.



Stadtdirektor

a. z. d. A.

STADT NEUSTADT A. RBGE:: STADTTEIL NEUSTADT
Landkreis Hannover / Regierungsbezirk Hannover
Bebauungsplan Nr. 110 'Am Kuhlager-Kleiner Tösel'
7. Änderung Anlage 1 Freiflächenplan M 1:500

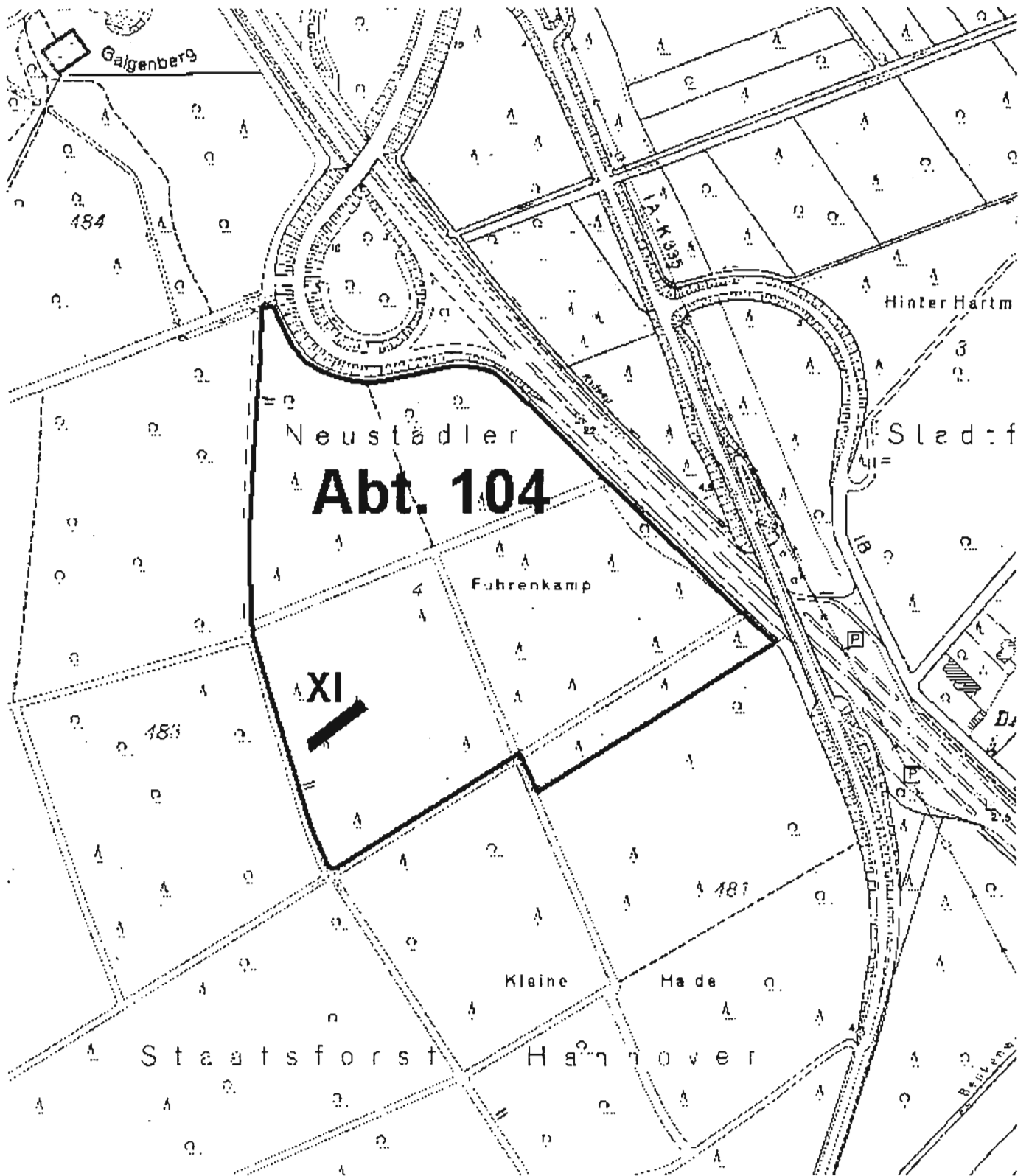




Kompensationsfläche (Abteilung 104) nach
 § 8a-c BNatSch in Waldbiotopen der
 Gemarkung Neustadt a. Rbge.



M. 1 : 1000



Lage der Kompensationsfläche XI (Abteilung 104)
 nach § 8a-c BNatSch in Waldbiotopen der
 Gemarkung Neustadt a. Rbge.
 Flur 31, Flurstück 10/4



M. 1 : 5000