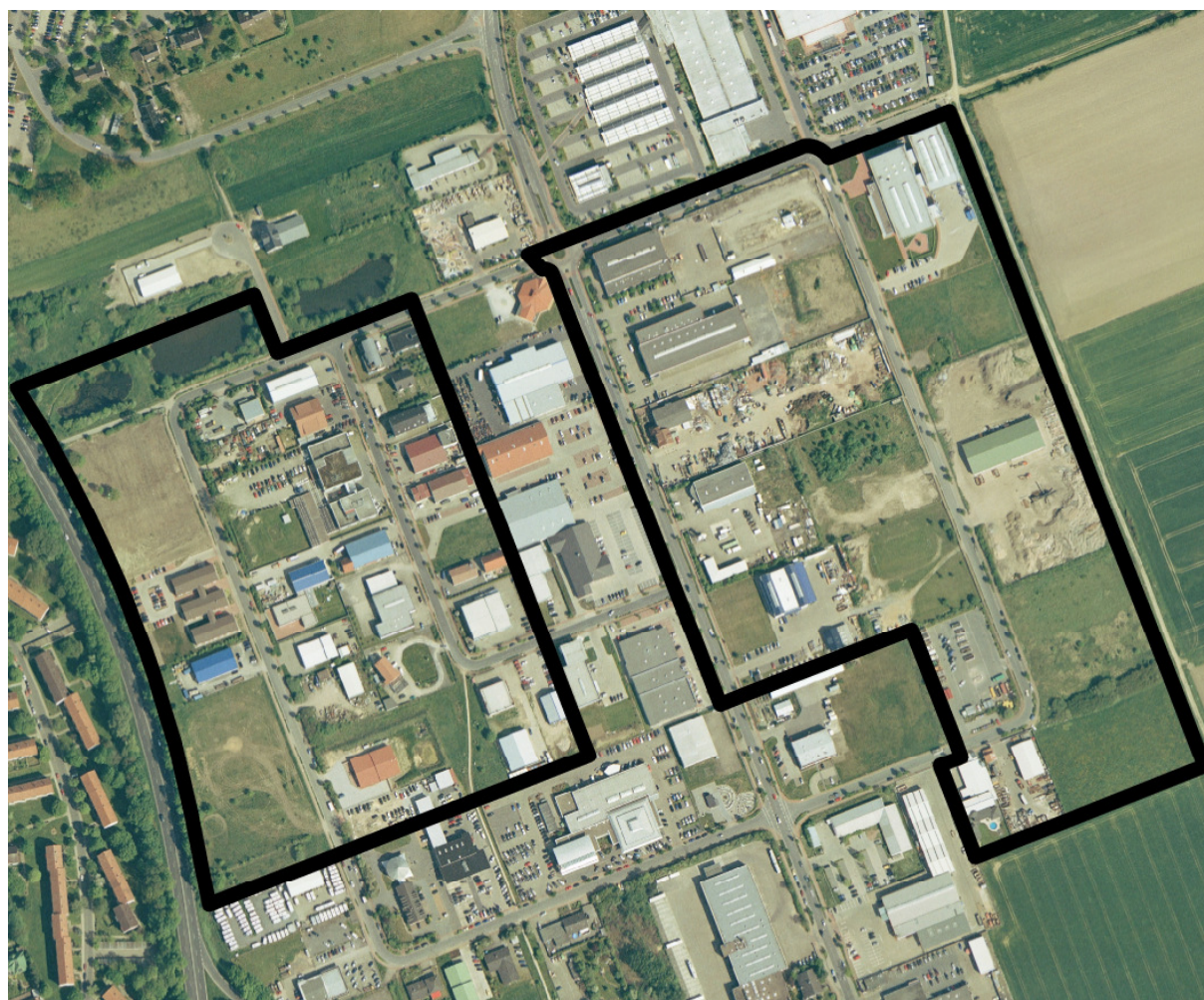


Zusammenfassende Erklärung

zum Bebauungsplan Nr. 128 C „Gewerbegebiet Ost – 2. Erweiterung“, 4. Änderung

Stadt Neustadt a. Rbge.

Kernstadt



1. Anlass und Ziel der Planänderung

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 C ist der Beschluss des Rates der Stadt Neustadt a. Rbge. vom 18.06.2009 über ein Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Neustadt a. Rbge. Bestandteil dieses Konzeptes ist u.a. eine Erfassung der für den zentralen Versorgungsbereich der Stadt relevanten Einzelhandelsortimente.

Ziel der Bauleitplanung ist eine effektive gemeindliche Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklungen in Neustadt a. Rbge. und damit die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Um dies zu erreichen, wird in einer sog. Negativliste der Ausschluss von Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten festgesetzt. Damit sollen negative städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt und die wohnortnahe Versorgung ausgeschlossen werden und sichergestellt werden, dass die Entwicklung an diesem als dezentral einzustufenden Standort nicht zu Lasten der Innenstadt (= zentraler Versorgungsbereich) der Stadt Neustadt a. Rbge. geht. Das Gewerbegebiet soll neben der Ansiedlung mit Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zur Vorhaltung und Sicherung der eigentlichen Funktion als Gewerbefläche – insbesondere für Produktions- und Handwerksbetriebe – vorgesehen sein.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. verfolgt damit zusammengefasst im Wesentlichen folgende städtebauliche Ziele:

- Sicherung der Innenstadt und der übrigen wohnortnahen Versorgungsstandorte durch Verhinderung schädlicher städtebaulicher Auswirkungen,
- Stärkung der Innenstadt und der übrigen wohnortnahen Versorgungsstandorte durch den Ausschluss von Sortimenten, die sich gemäß den planerischen Absichten der Stadt Neustadt a. Rbge. zuvörderst dort ansiedeln sollen,
- Vorhaltung der Flächen für Gewerbebetriebe, insbesondere Produktions- und Handwerksbetriebe.

2. Verfahrensablauf

2.2 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 08.12. bis 23.12.2010 in der Stadtverwaltung. Seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden Äußerungen zu folgenden Themen vorgebracht:

- Schmälerung Wert sowie Verwertungsmöglichkeit der Grundstücke
- Trinkwasserversorgung
- Bauschutzbereich Fliegerhorst Wunstorf
- Lärmemissionen des Fliegerhorstes Wunstorf

2.3 Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) sowie Planungserörterung mit der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung mit Umweltbericht wurden in der Zeit vom 24.05. bis einschließlich 24.06.2011 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB). Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen und Hinweise vorgebracht.

Die Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) und die Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung erfolgte mit Schreiben vom 18.05.2011. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Äußerungen zu folgenden Themen vorgebracht:

- Trinkwasserversorgung
- Gasdruckrohrleitung
- Artenschutz

3. Beurteilung der Umweltbelange

Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen.

Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes entstehen durch die Änderung eines Streifens öffentlicher Grünfläche in Gewerbegebietsfläche sowie die planerische Berücksichtigung des nördlichen Abschnitts der Planstraße für die geplante östliche Erweiterung des Gewerbegebietes Ost. Verschlechterungen gegenüber dem bisherigen Zustand bedeuten eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Diese muss ausgeglichen werden.

C. Gesamtbilanz	Gesamtfläche B - Gesamtfläche A	-3.962
------------------------	---------------------------------	---------------

Zum Ausgleich muss eine andere Fläche im Stadtgebiet entsprechend aufgewertet werden. Das wird dadurch erreicht, dass die Stadt aus ihrem Kompensationsflächenpool Flächen zur Verfügung stellt. Die Maßnahmen sind im Einzelnen dem Kultur- und Kostenplan in Anlage 5 zur Planbegründung zu entnehmen.

Darüber hinaus gibt es eine Vereinbarung zwischen der Stadt Neustadt a. Rbge. und der Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover, dass Kompensationsmaßnahmen durch Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Unteren Naturschutzbehörde nachhaltig gesichert werden.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Aufgrund der bisherigen baulichen Nutzung der Böden einerseits und der gleichzeitigen Aufwertung durch geplante Anpflanzungen sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen vermutlich als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet daher nicht zu erwarten.

Das Umweltinformationssystem der Region Hannover stellt dar, dass für einige Grundstücke im Plangebiet der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen (potentielle Standorte von Altablagerungen) besteht. Geprüfte und bestätigte Altablagerungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Um Immissionskonflikte zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet sowie der vorhandenen Bebauung südlich der Mecklenhorster Straße zu ermitteln, wurde auf ein bereits bestehendes schalltechnisches Gutachten für den Bauungsplan Nr. 128 H zurückgegriffen.

Nach den Ergebnissen von Baugrunduntersuchungen aus dem Jahr 1989 sowie 2003 für benachbarte Bereiche und den bisher gesammelten Erfahrungen im Plangebiet ist es weiterhin sinnvoll, das anfallende Oberflächenwasser in die außerhalb des Plangebietes gelegenen Regenrückhaltebecken beidseitig der Heinrich-Göbel-Straße abzuleiten.

Die Festsetzungen zum Einzelhandel beruhen auf dem Beschluss des Rates der Stadt Neustadt a. Rbge. vom 18.06.2009 über ein Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für

die Stadt Neustadt a. Rbge. Bestandteil dieses Konzeptes ist u.a. eine Erfassung der für den zentralen Versorgungsbereich der Stadt relevanten Einzelhandelssortimente.

Die Anwendung weiterer technischer Verfahren war bei der Durchführung der Umweltprüfung nicht erforderlich.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt anhand der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“, welche die Landesregierung Nordrhein-Westfalen 2008 herausgegeben hat.

Insgesamt wurden keine voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt.

4. Abwägungsvorgang

Die im Umweltbericht empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen wurden nach Abwägung aller Belange in die Bebauungsplanänderung übernommen.

Die Hinweise der Wehrbereichsverwaltung zum Bauschutzbereich und zu Lärmemissionen des Fliegerhorstes Wunstorf waren bereits als nachrichtliche Hinweise Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Anregung der des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie zur Beteiligung der Ruhrgas AG am Planverfahren wurde gefolgt. Eine Stellungnahme der Ruhrgas AG erfolgte nicht. Daher geht die Stadt davon aus, dass die Belange der Gesellschaft nicht betroffen sind.

Alle übrigen Anregungen und Hinweise haben nicht zu Planänderungen geführt.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet (s. jedoch Kap. 3).

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen durch die geplante Nutzung zu erwarten sind.

5. In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten

Mit der Bebauungsplanänderung soll eine effektive gemeindliche Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklungen in Neustadt a. Rbge. und damit die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erzielt werden. Um dies zu erreichen, wird in einer sog. Negativliste der Ausschluss von Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten festgesetzt. Damit sollen negative städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt und die wohnortnahe Versorgung ausgeschlossen werden und sichergestellt werden, dass die Entwicklung an diesem als dezentral einzustufenden Standort nicht zu Lasten der Innenstadt (= zentraler Versorgungsbereich) der Stadt Neustadt a. Rbge. geht. Das Gewerbegebiet soll neben der Ansiedlung mit Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zur Vorhaltung und Sicherung der eigentlichen Funktion als Gewerbefläche – insbesondere für Produktions- und Handwerksbetriebe – vorgesehen sein.

Andere sinnvolle Planungsmöglichkeiten kommen daher nicht in Betracht.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird der derzeitige (Umwelt-) Zustand erhalten bleiben. Eine effektive gemeindliche Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklungen in Neustadt a. Rbge. und damit die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wäre dann nicht möglich.

Neustadt a. Rbge., den 21.11.2011

Stadt Neustadt a. Rbge.

- Team Stadtplanung -

Im Auftrag

Nülle