



URSCHRIFT
beglaubigte Ausfertigung

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 128 F „Bau- und Heimwerkermarkt“ in Neustadt a. Rbge., Kernstadt

1. Planungsanlaß

Es ist wiederholt gegenüber der Stadt Neustadt a. Rbge. von Bau- und Heimwerkermärkten Interesse an einer Ansiedlung bekundet worden. Die Stadt hat die Absicht, einem solchen Antrag auf Ansiedlung stattzugeben, um vorhandene Defizite in diesem Marktbereich zu verringern und eine höhere Kaufkraftbindung für das Mittelzentrum Neustadt a. Rbge. zu erreichen.

Nach den Vorstellungen der Stadt Neustadt a. Rbge. sollte der Bau- und Heimwerkermarkt eine Verkaufsfläche einschließlich Baustoffhalle und Gartencenter von 8.000 - 9.000 m² umfassen. Es sollten in diesem Einzelhandelsgroßprojekt das typische Baumarkt-Sortiment, verbunden mit Baustoffen sowie Pflanzen- und Gartensortimente angeboten werden. Bisher gibt es in diesem Marktbereich Kleinsortimente von Angeboten einzelner Geschäfte innerhalb der Kernstadt sowie einen Baumarkt am Rande des Gewerbegebietes Ost mit einer Verkaufsnutzfläche unterhalb von 1.000 m².

Als Standort für die Ansiedlung eines Bau- und Heimwerkermarktes ist ein Grundstück im Gewerbegebiet Ost vorgesehen. Dieses Grundstück hat eine Größe von 28.600 m². Für eine städtische Erschließungsstraße sollen ca. 4.400 m² in Anspruch genommen werden, so daß die Sondergebietsfläche dann ca. 24.200 m² einschließlich einer nach § 8 a BNatschG festgesetzten Ausgleichsfläche umfassen würde. Das Grundstück liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 128 C der Stadt Neustadt a. Rbge. mit einer Festsetzung von zur Zeit GI. Die Nutzbarkeit dieses Grundstückes setzt neben der Änderung des Bebauungsplanes auch eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes (Darstellung zur Zeit „G“) voraus. Westlich angrenzend an dieses Grundstück befindet sich das bauleitplanerisch gesicherte Sondergebiet für das Einzelhandelsgroßprojekt der Famila-Gruppe.

Von der beabsichtigten Ansiedlung wurde im Vorverfahren entsprechend § 16 Nds. Gesetz über Raumordnung und Landesplanung (NROG) die Bezirksregierung, der Landkreis Hannover, der Kommunalverband Großraum Hannover sowie die benachbarten Gemeinden in Kenntnis gesetzt (sog. Mitteilungs- und Auskunftspflicht über Einzelvorhaben). Es wurden keine Bedenken erhoben, die gegen diese Ansiedlung sprechen.

2. Inhalt des Bebauungsplanes

Der seit 1980 wirksame Flächennutzungsplan stellt eine gewerbliche Baufläche dar - aus der im rechtswirksamen Bebauungsplan 128 C ein GI-Gebiet entwickelt wurde. Nach Norden und Osten wurde ein Grünstreifen als optische Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft vorgesehen.

Zukünftig wird anstelle des GI-Gebietes nach entsprechender Änderung des Flächennutzungsplanes ein Sondergebiet mit der näheren Zweckbestimmung EZH = großflächiger Einzelhandel mit der näheren Zweckbestimmung „Bau- und Heimwerkermarkt“ dargestellt. Der

Grünstreifen an der Ostseite entfällt und wird als Baufläche dem Sondergebiet zugeschlagen. Der Grund hierfür liegt in der Absicht der Stadt Neustadt a. Rbge., langfristig das Gewerbegebiet nach Osten zu erweitern, wobei dann der Grünstreifen mit neuen Nutzungen evtl. kollidiert. Die nördliche Abgrenzung (ein Flurstück von ca. 2.600 m²) wird als Kompensationsfläche entsprechend § 8 a BNatschG genutzt.

Das Baugrundstück wird westlich und südlich von öffentlichen Straßen erschlossen (Planstraße H und I).

Den Erfordernissen des Bau- und Heimwerkermarktes entsprechend wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Damit ist auch die Anlage der erforderlichen Parkplätze, befestigten Umfahrten, Lagerflächen usw. möglich. Als Baumassenzahl wird 4,5 festgesetzt, bei einer Traufhöhe von 9,00 m. Um die Standortwahl bei der Anlage des Gebäudes und der vorgenannten befestigten Flächen zu erleichtern, wird die überbaubare Fläche sehr großzügig bemessen. Das Gebäude soll im nördlichen Bereich errichtet werden, im südlichen können die erforderlichen Parkplätze angelegt werden.

Das im nördlichen Bereich liegende Flurstück wird nicht baulich genutzt, es erhält daher keine überbaubaren Flächenfestsetzungen. Es soll als Ausgleichsfläche für Maßnahmen nach § 8 a BNatschG dienen. Es erhält jedoch gleichermaßen das Planzeichen (Schraffur) des SO-Gebietes; damit soll das Grundstück auch als Berechnungsgrundlage für die Ermittlung der höchstzulässigen Grundfläche dienen.

3. Kosten

Die Erschließung dieses Planbereiches wird vertraglich auf einen Dritten (Erschließungsträger) übertragen. Einzelne Kostenregelungen sind Bestandteil eines abzuschließenden Erschließungsvertrages.

4. Belange von Natur- und Landschaftsschutz

Kompensation des Eingriffes

Gemäß § 8 a BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Bauleitplan entsprechend der Abwägung nach § 1 BauGB zu kompensieren.

Bestand:

Das Bebauungsplangebiet umfaßt eine Fläche von insgesamt ca. 2,7 ha Ackerfläche. Im südlichen Bereich und im Osten befinden sich Feldgehölzhecken entlang den Wegen. Die Ackerflächen wurden vormals intensiv genutzt und sind zur Zeit bis auf eine kleine Fläche im Osten (ca. 500 m² Anflug) frei von Gehölzen (vergl. Anlage 1). Die Feldgehölze entlang dem östlichen Wirtschaftsweg können erhalten werden.

Planung

Die Gewerbefläche (GRZ 0,8) ergibt zusammen mit der Erschließungsstraße eine Versiegelungsfläche (Totalversiegelung) von ca. 1,75 ha, also einen Anteil von 65 % der Gesamtfläche.

Zum Ausgleich der Negativwirkung auf die Potentiale Boden und Wasser wurde eine Fläche von ca. 2.600 m² Ackerfläche bereits in das Bebauungsplangebiet aufgenommen, die zusammen mit weiteren Anpflanzungsmaßnahmen den Eingriff kompensieren soll (vergleiche Anlage 2).

Maßnahmen

Entsprechend dem Bebauungskonzept des Bau- und Heimwerkermarktes (siehe Anlage) sollen folgende Maßnahmen ausgeführt werden:

1. Befestigung der Standflächen für PKW auf dem Parkplatz mit wasserdurchlässiger Pflasterung (Flächengröße insgesamt ca. 3.600 m²).
2. Die begrünten Distanzstreifen zwischen den Parkstreifen haben eine Breite von 3 m. Hier sollen 25 standortheimische Laubbäume gepflanzt werden (Kronendurchmesser mindestens 6 m).
3. Nach Süden und nach Westen soll eine mindestens 3 m breite Heckeneingrünung angelegt werden, deren ökologischer Wert angesichts der geringen Breite allerdings nur gering sein wird.
4. Auf der östlichen Seite des Geländes ist die Anpflanzung einer mindestens 6 m breiten Feldgehölzhecke möglich. Sie soll in den breiteren Bereichen einen hohen Anteil an Laubgehölzen haben. Die bereits bestehenden Feldgehölze werden hier integriert.
5. Der ca. 18,5 m breite Geländestreifen im Nordwesten und eine Fläche auf dem Plangelände sollen mit standortheimischen Laubbäumen aufgeforstet werden und sich als naturnaher Wald entwickeln.
6. Die Planstraße H wird zwischen den Parkbuchten begrünt und mit 12 Laubbäumen (Kronendurchmesser mindestens 6 m) bepflanzt.

Die hier dargestellten Kompensationsforderungen orientieren sich an der Arbeitshilfe zur „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ des Landes Nordrhein Westfalen. Die Bilanzierung der Eingriffe und der entsprechenden Kompensation ist als Anlage 3 beigefügt.

Im Vergleich der Bilanzierungen ergibt sich entsprechend den Gesamtflächenwerten ein Kompensationsdefizit von 12.815 Werteeinheiten. Dieses Defizit kann in der Fläche des Bebauungsplangebietes nicht mehr ausgeglichen werden.

Die hier geforderten Ausgleichsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Auf den Ausgleich des Defizites wird jedoch verzichtet. Bei dem Bebauungsplanverfahren handelt es sich im engeren Sinn um eine Änderung eines rechtswirksamen Bebauungsplanes mit der bisherigen Festsetzung eines Industriegebietes (GI) in eines mit der Festsetzung Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe (SO-EZH).

5. Sonstiges

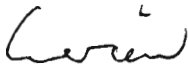
Löschwasser-Bereitstellung:

Die Löschwasserversorgung ist gesichert. In einer Entfernung von ca. 250 m befindet sich eine von der Stadt Neustadt a. Rbge. hergestellte Zisterne, die über 300 m³ Löschwasser verfügt, neben der Bereitstellung aus dem öffentlichen Netz steht somit ausreichend Löschwasser zur Verfügung.

Aufgestellt:

Neustadt a. Rbge., den 11.09.1997

- Stadtplanungsamt -
Im Auftrage

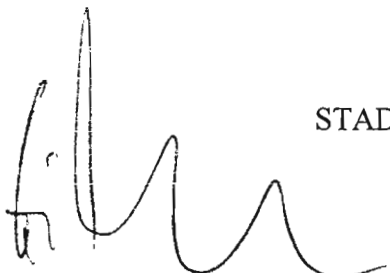


(Knieriem)

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 06.11.1997 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 128 F „Bau- und Heimwerkermarkt“ der Stadt Neustadt a. Rbge. - Kernstadt - vom 01.07.1997 bis einschließlich 01.08.1997 öffentlich ausgelegt.

Neustadt a. Rbge., den 07.11.1997



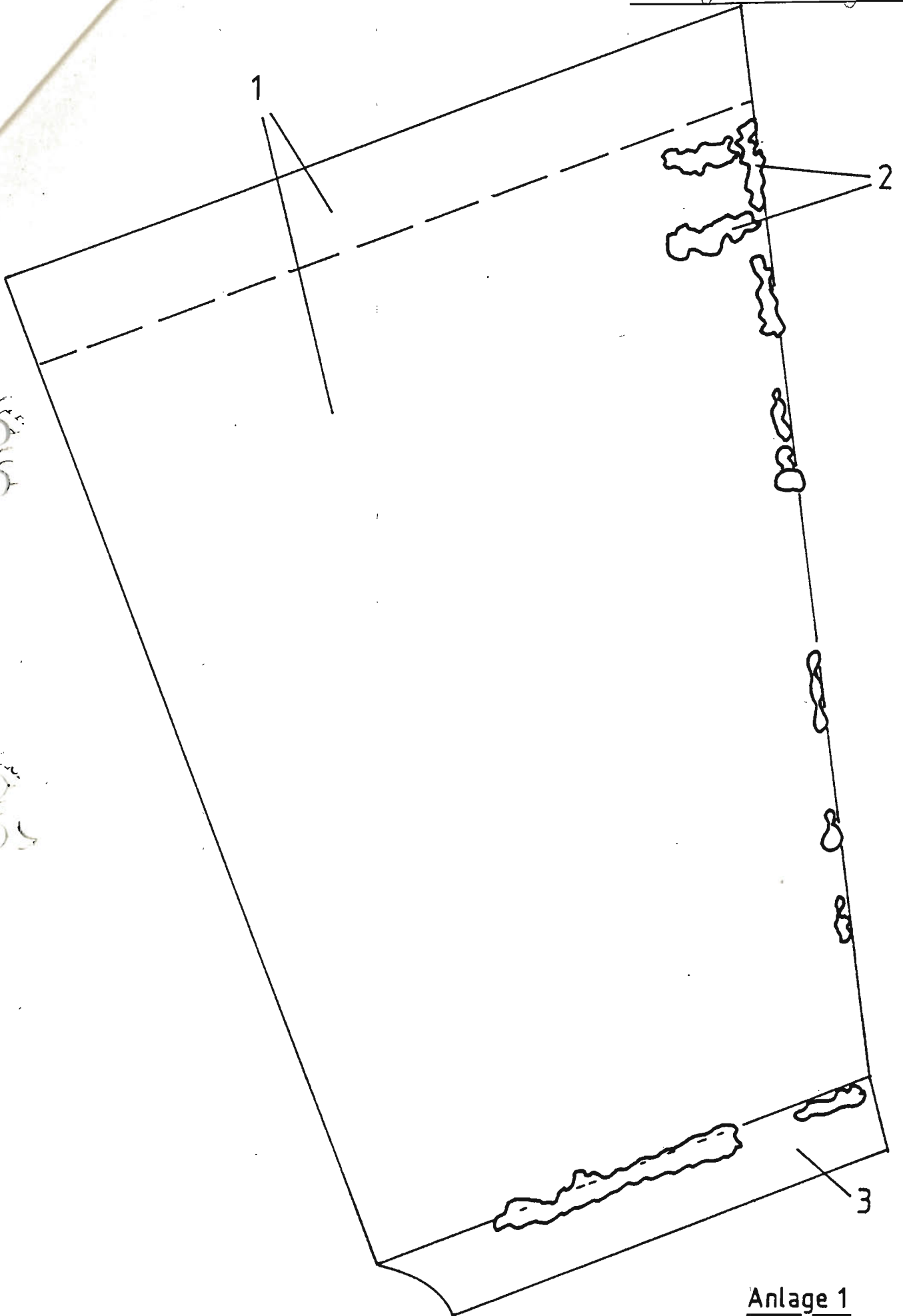
Bürgermeister

STADT NEUSTADT A. RBGE.



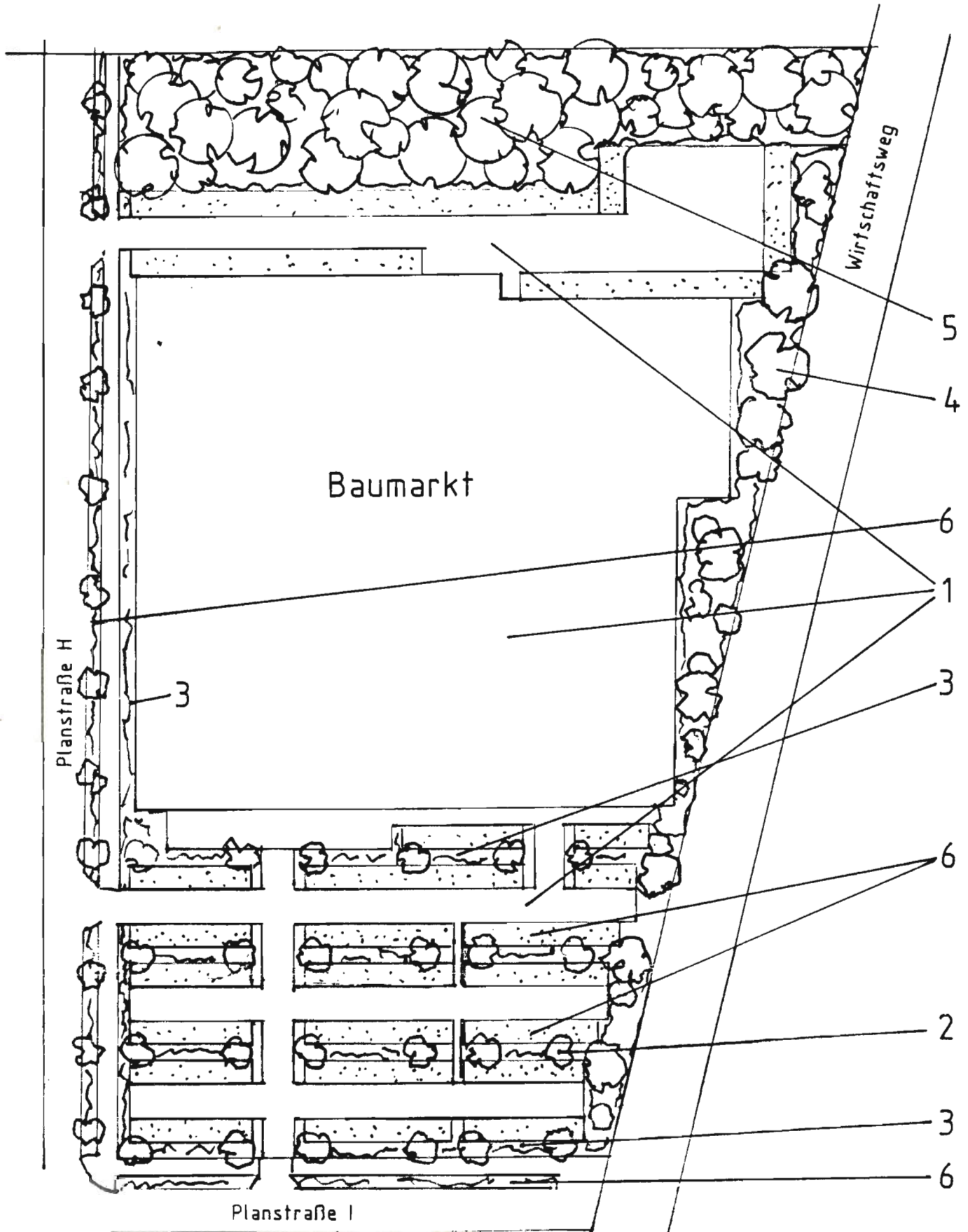

Stadtdirektor

Anlage zur Begründung



Anlage 1

Anlage 2



Eingriffsbilanzierung

zum Bebauungsplan Nr. 128 F "Bau- und Heimwerkermarkt"

der Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt

Stand: 03.09.1997

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen Nr.	Code	Biotyp	Fläche	Grundwert A	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert	Einzel- flächenwert
siehe Karte 1	lt. Biotop- typenwert- liste	(lt. Biotypenwertliste)	m ²	(lt. Biotypen- wertliste) (Punkte)	(Punkte)	(Sp. 5 X Sp. 6) (Punkte)	(Sp. 4 X Sp. 7) (Punkte)
1	3.1	Acker	26.848	2	1	2	53.696
2	8.1	Feldgehölze	500	7	1	7	3.500
3	1.3	Schotter- und Sandfläche	1.330	0,5	1	0,5	665

Gesamtflächenwert A: **57.861 P**
(Summe Sp. 8)

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen Nr.	Code	Biotyp	Fläche	Grundwert	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert	Einzel- flächenwert
siehe Karte 2	lt. Biotop- typenwert- liste	(lt. Biotypenwertliste)	m ²	(lt. Biotypen- wertliste) (Punkte)	(Punkte)	(Sp. 5 X Sp. 6) (Punkte)	(Sp. 4 X Sp. 7) (Punkte)
1	1.1	Versiegelung	17.013	0			0
2	2.1	Bankette	280	2			560
3	2.2	Parkplatzgrün	3.048	3			9.144
4	8.1	Feldgehölze	2.145	6			12.870
5	6.6	naturnaher Wald	2.590	6			15.540
6	1.4	Rasengittersteine	3.602	1			3.602
7	8.2	Einzelbäume (37 Stück)	555	6			3.330

Gesamtflächenwert B: **45.046 P**
(Summe Sp. 8)

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A) -Kompensationsdefizit- **-12.815 P**