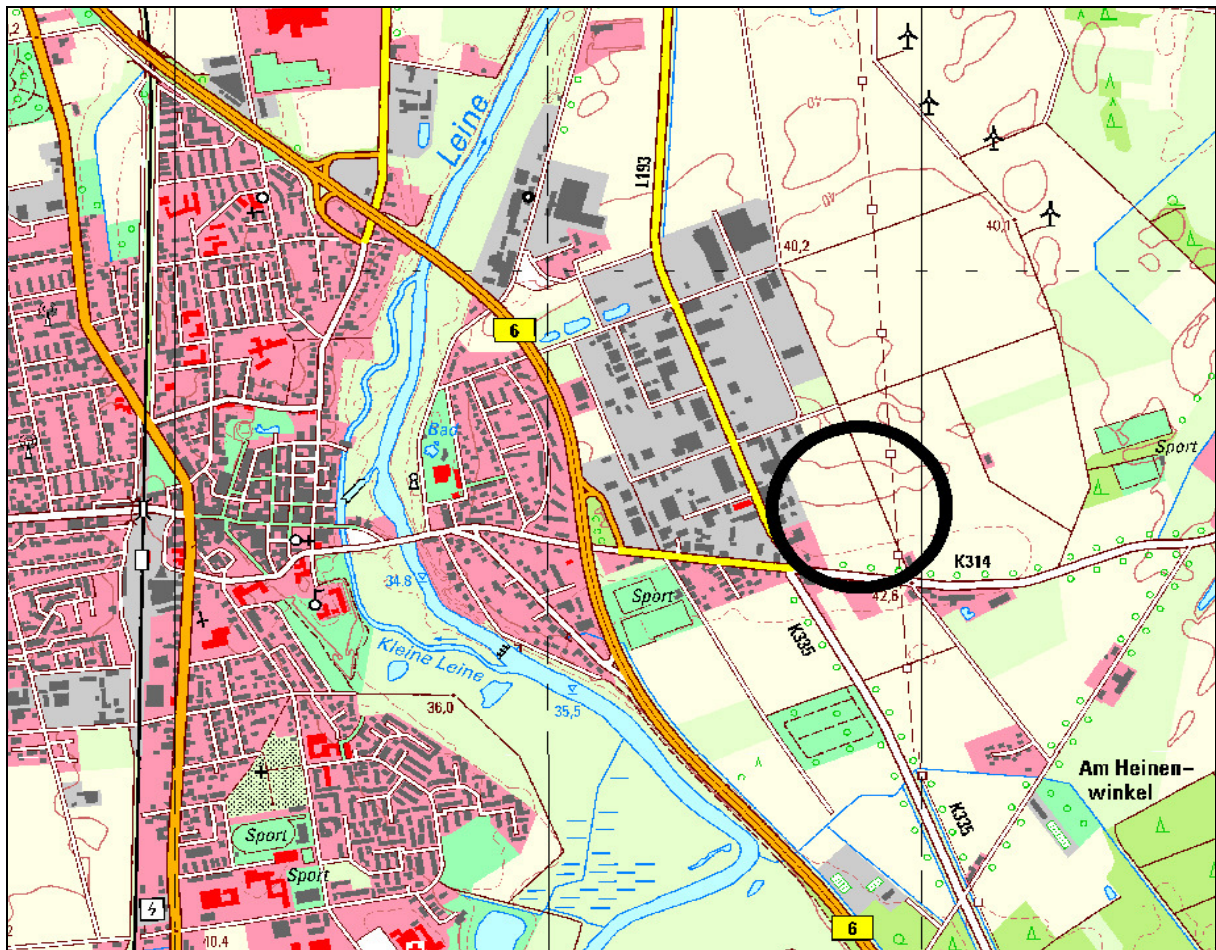


Zusammenfassende Erklärung

Bebauungsplan Nr. 128 H „Gewerbegebiet Ost – Am Mecklenhorster Wege“

Stadt Neustadt a. Rbge.

Kernstadt



1. Anlass und Ziel der Planänderung

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die Sicherung und Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Neustadt a. Rbge. In diesem Zusammenhang sind weitere gewerbliche Bauflächen zu entwickeln und vorzuhalten.

Ziel ist neben der Bereitstellung städtischer gewerblicher Baufläche auch eine Entflechtung des immer stärker werdenden Kraftfahrzeugverkehrs im Gewerbegebiet Ost durch eine zweite Anbindung an die Mecklenhorster Straße.

Der Beschluss des Rates der Stadt Neustadt a. Rbge. vom 18.06.2009 über ein Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Neustadt a. Rbge. findet dabei Beachtung. Bestandteil dieses Konzeptes ist u.a. eine Erfassung der für den zentralen Versorgungsbereich der Stadt relevanten Einzelhandelssortimente.

Ziel der Bauleitplanung ist daher auch 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:

- Schaffung städtischer gewerblicher Baufläche
- Entflechtung des Kraftfahrzeugverkehrs im Gewerbegebiet Ost
- 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 06.08. bis 20.08.2012 in der Stadtverwaltung. Seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden Äußerungen zu folgenden Themen vorgebracht:

- Abfallentsorgung
- Nachbarschaft zu einer Ferngasleitung
- Gebietseinstufung der Immissionsorte

- Aufnahme der Fahrzeugbewegungen bei der Berechnung der zulässigen Schallimmissionen
- Bilanzierung im Rahmen der Eingriffsregelung
- Sicherstellung des Löschwasserbedarfes
- Straßenverlauf Planstraße
- Oberflächenentwässerung
- Telekommunikationsleitlinien

2.3 Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung mit Umweltbericht wurden in der Zeit vom 11.02. bis einschließlich 11.03.2013 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB). Die Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) und die Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung erfolgte mit Schreiben vom 05.02.2013. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Äußerungen zu folgenden Themen vorgebracht:

- Abfallentsorgung im Plangebiet
- Verkehrsfläche für die Erweiterung des nördlichen Straßenseitenraumes der K 314
- Grunderwerb außerhalb des Plangebietes
- Änderung Pflanzliste (Streichung der nicht autochthonen Arten)

Im Ergebnis folgen aus der öffentlichen Auslegung daher keine Änderungen an den Festsetzungen des Bebauungsplans.

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.

► Eingriff in Natur und Landschaft

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.

Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes entstehen durch die geplante Bodenversiegelung im Planbereich. Verschlechterungen gegenüber dem bisherigen Zustand bedeuten eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Diese muss ausgeglichen werden.

C. Gesamtbilanz	Gesamtfläche B - Gesamtfläche A	-101.931
------------------------	---------------------------------	-----------------

Im östlichen Bereich des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche als Kompensationsfläche festgesetzt, die bereits einen Teil des nicht vermeidbaren Eingriffs in Natur und Landschaft ausgleichen soll.

Zur Kompensation sollen in der Gemarkung Borstel auf dem Flurstück 22/1 (Flur 5) und in der Gemarkung Basse auf dem Flurstück 151/5 (Flur 1) zusammen ca. 3,8 ha Acker in Ackerbrache umgewandelt werden. In der Gemarkung Schneeren sollen auf dem Flurstück 87 (Flur 11) ca. 1,3 ha (zzgl. 20 % Rückefläche) naturferner Nadelwald in standortgerechten Laubmischwald umgebaut werden.

Bei der Fläche in der Gemarkung Borstel und jener in der Gemarkung Basse handelt es sich um intensiv genutzte Ackerflächen (Code 3.1: Acker; intensiv; Wildkrautarten weitge-

hend fehlend; Wert: 2 Punkte), die in Sandackerbrachen umgewandelt werden sollen (Code 5.1: Acker- und Grünland); Industrie- bzw. Siedlungsbrachen; Gleisbereiche mit Vegetation; Gehölzbestandteil < 50 %; Wert: 4 Punkte).

Bei der Fläche in Schneeren handelt es sich um einen naturfernen Kiefernwald (Wert: 4 Punkte), der in einen naturnahen Laubwald/Drahtschmielen-Buchenwald (Wert: 6 Punkte) umgewandelt werden soll. Die Berechnung des Aufwertungspotenzials ist der Anlage 7 zur Begründung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Die erforderliche Größe der Kompensationsfläche von insgesamt 56.093 m² (zzgl. Rückfläche für Waldumbaufläche) ergibt sich aus dem möglichen Aufwertungspotenzial der jeweiligen Flächen.

Die Sicherung der Maßnahme wird im Rahmen einer Selbstverpflichtung verbindlich geregelt, da sich alle Flächen in städtischem Eigentum befinden. Die Stadt Neustadt a. Rbge. verpflichtet sich, den Bestand der Maßnahmen durch die Eintragung von Grunddienstbarkeiten (dingliche Sicherungen) zugunsten der Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover im Grundbuch zu sichern.

Zusammenfassend ergibt sich nach Durchführung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Böden 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.

► **Schallschutz**

Im Rahmen dieser Bauleitplanung wurden auf der Grundlage einer beim TÜV Nord Umweltschutz – Fachgebiet Schall- und Schwingungstechnik – in Auftrag gegebenen schalltechnischen Untersuchung vom 07.05.2012 Emissionskontingente festgesetzt. Diese Emissionskontingente werden festgesetzt, um auf der Ebene der Bauleitplanung ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu gewährleisten. Die festgesetzten Emissionskontingente regeln den zulässigen Lärmausstoß in Bezug auf die Grundfläche der verschiedenen Teilflächen innerhalb der Gewerbegebiete im Bebauungsplan, um die Einhaltung der zulässigen Geräuschpegel an den nächstgelegenen Wohnhäusern zu gewährleisten. Damit ist sichergestellt, dass bei den Wohnhäusern die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Die Prüfung der Einhaltung dieser Emissionskontingente im Genehmigungsverfahren erfolgt nach Abschnitt 5 der DIN 45691 (Ausgabe 12/2006).

► **Fluglärm**

Die Wehrbereichsverwaltung Nord weist grundsätzlich darauf hin, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

► **Immissionsschutz: 110kV-Bahnstromleitung**

Über den südöstlichen Planbereich verläuft eine Bahnstrom-Freileitungstrasse (110 kV, 16 2/3 Hz), deren größter Durchhang sich am Süden des Geländes, d. h. an der Mecklenhorster Straße befindet.

Um hinsichtlich eines möglichen Immissionsschutzes Festsetzungen treffen und/oder Schadensersatzforderungen von vornherein ausschließen zu können, wurde ein Gutachten zur Immissionsschutzmessung in Auftrag gegeben. Der Bereich wurde auf gesundheitlich bedenkliche elektrische oder magnetische Felder der Niederfrequenz 16 2/3 Hz untersucht.

In den Bebauungsplan ist der Hinweis aufgenommen worden, dass handelsübliche Kathodenstrahl-Monitore in Gebäudeteilen, die dichter als ca. 35 m an die Freileitungstrasse heranreichen, unter maximalen Stromlastbedingungen der Trasse ein störendes Flimmern aufweisen können. In diesen Fällen wird dazu geraten, Flachbildschirme zu verwenden.

► **Oberflächenentwässerung**

Nach den Ergebnissen einer Baugrunduntersuchung aus dem Jahr 2003 für diesen Bebauungsplan sowie den bisher gesammelten Erfahrungen im Plangebiet ist es sinnvoll, das anfallende Oberflächenwasser weiterhin in die außerhalb des Plangebietes gelegenen Regenrückhaltebecken beidseitig der Heinrich-Göbel-Straße abzuleiten.

Im Plangebiet kommt theoretisch nur eine oberflächennahe Versickerung von Regenwasser (z. B. über Mulden) in Frage. Aufgrund der geringen Kf-Werte (Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte) sowie der geringen Infiltrationsraten, die im Rahmen der Infiltrationsmessungen für das Bodengutachten bestimmt wurden, kann eine Versickerung von Regenwasser am Untersuchungsstandort grundsätzlich jedoch nicht empfohlen werden.

Da das aus dem Plangebiet anfallende Oberflächenwasser in der oben genannten Menge nicht von den im Rudolf-Diesel-Ring vorhandenen Regenwasserkanälen aufgenommen werden kann, muss der Abfluss gedrosselt weitergegeben werden. Aus diesem Grund ist ein Regenwasserrückhaltebecken (RRB) vorgesehen.

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.

4 Abwägungsvorgang

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

Die Landwirtschaftskammer Hannover hatte um Prüfung gebeten, ob der Ausgleich des geplanten Eingriffs u. a. nicht über Entsiegelung möglich ist. Die Prüfung im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes hatte jedoch ergeben, dass die Stadt nicht über geeignete Flächen verfügt.

Die Anregung der Region Hannover, den Bereich der K 314, der Maßnahmen beinhalten wird, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzubeziehen, wurde gefolgt. Ferner wurden nach Hinweis der Region Hannover die Biotoptypen der Kompensationsflächen dargestellt und bewertet. Der Anregung einer gradlinigeren Führung der Planstraße wurde nicht gefolgt, da dies nach den Erfahrungen der Stadt nachteilige Auswirkungen auf die Vermarktbarkeit der Grundstücke hat. Der Fachbereich Verkehr der Region Hannover sieht östlich der Planstraße und nördlich des vorhandenen Kreisstraßenflurstücks u. a. die Notwendigkeit einer Entwässerungsmulde und eines Sicherheitsstreifens von insgesamt ca. 4 m. Diese Maßnahmen im Straßenseitenraum der K 314 sollen auf der öffentlichen Grünfläche (Kompensationsfläche) erfolgen. Dies hat keine Auswirkungen auf die Kompensationsberechnung, da hier ohnehin Abstand zur Straßenverkehrsfläche in gleicher Größen-

ordnung vorgesehen war. Auf Anregung der Region Hannover wurde eine Pflanzliste standortheimischer Gehölzarten mit gesichert autochthoner Herkunft in die Begründung aufgenommen.

Alle übrigen Anregungen und Hinweise haben nicht zu Planänderungen geführt.

5 In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten

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

- Schaffung städtischer gewerblicher Baufläche,
- Entflechtung des Kraftfahrzeugverkehrs im Gewerbegebiet Ost,
- Sicherung der Innenstadt und der übrigen wohnnahen 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.

Um diese Ziele gleichzeitig erreichen zu können, kommen andere sinnvolle Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht.

Neustadt a. Rbge., den 06.06.2013

Stadt Neustadt a. Rbge.

- Stadtplanung -

Im Auftrag

Nülle