

**Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 362
„Hinterm Sumpfe“, 1. Bauabschnitt, Gewerbegebiet, Stadt-
teil Eilvese, Stadt Neustadt a. Rbge. gemäß § 10 (4) BauGB.**

Ausgearbeitet von:

Dipl.-Ing. Georg Jonck
Büro für
Verkehrswertermittlung,
Bauleitplanung und
städtebauliche Beratung

Am Fahrhorstfelde 10
30629 Hannover

Tel.: (0511) 587193
Fax: (0511) 6409348

Datum: 04.05.2006

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 362 „Hinterm Sumpfe“, 1. Bauabschnitt, Stadtteil Eilvese, Stadt Neustadt a. Rbge.

Ziel des Bebauungsplanes

Der Stadtteil Eilvese hat zunehmend Probleme mit Handwerks- und Gewerbebetrieben, die aufgrund nachbarschaftlicher Wohnnutzungen oder beengter Lage keine Ausdehnungsmöglichkeiten haben, oder zu einem Störfaktor der Umgebung geworden sind.

Um einer Abwanderung entgegenzuwirken und die Betriebe weiterhin an das Dorf zu binden (Erhaltung von Arbeitsplätzen und bessere Auslastung von Infrastruktureinrichtungen) wurde die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes beschlossen. Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat am 29.09.2005 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 362 „Hinterm Sumpfe“, 1. Bauabschnitt, gemäß § 2 BauGB gefasst.

Danach erfolgten die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Verfahren gemäß §§ 3 (1) und 4 BauGB

Wesentliche Stellungnahmen:

- Region Hannover
-Untere Wasserbehörde: Keine Zustimmung zur Einleitung in die städtische Oberflächenentwässerung. Der Anregung wird nicht gefolgt.
Regionalplanung: Einzelhandelsnutzung unter 20 % der Bruttogeschossfläche der Betriebsstätten. Der Anregung wird teilweise gefolgt. Es wird eine Größenordnung von maximal 700 m² Verkaufsfläche wie sie in WA-Gebieten üblich ist, festgesetzt.
- Handwerkskammer Hannover
Einzelhandelsnutzung von maximal 700 m² Verkaufsfläche je Betriebsstätte in Verbindung mit der Produktion. Der Anregung wird gefolgt.

Verfahren gemäß § 3 (2) BauGB (öffentliche Auslegung)

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 19.12.2005 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 362 „Hinterm Sumpfe“, 1. Bauabschnitt, öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 05. Januar bis 06. Februar 2006 statt.

Wesentliche Stellungnahmen:

- Herr Sobol
 - Zusage der ehemaligen Gemeinde Eilvese, dass auf der Nachbarfläche nur Wohnbebauung entstehen könnte. Abwägung: Die Bauakte enthielt keinen diesbezüglichen Hinweis.
 - Wertverlust der Immobilie. Hinweis auf F.-Plan und Berücksichtigung aller Umweltbezogenen Belange.
 - Gewerbe- und Verkehrslärm. Hinweise auf das schalltechnische Gutachten mit der Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln, die zur Wohnbebauung hin unter den Grenzwerten liegen, und das eingeschränkte Gewerbegebiet.

- Kanzlei RA Krautter und Dr. Gerold als Vertreter für Herrn Götze
 - Geräusche, Gerüche, von gewerblicher Nutzung ausgehend. Hinweise wie vor Verweis auf die Prüfung im Baugenehmigungsverfahren.
 - Festsetzung des Geräuschpegels ist nicht einzuhalten. Hinweis auf das eingeschränkte Gewerbegebiet und die Bedeutung und Auslegung des flächenbezogenen Schalleistungspegels.
 - Weitere Immissionen hinsichtlich der Ansiedlung Fleischerei- und Partybetriebes. Hinweis auf die Prüfung im Baugenehmigungsverfahren.
 - Schwerlastverkehr und unzureichender Ausbau der Kleeblattstraße. Hinweise auf die Notwendigkeit des Ausbaus erst im 2. Bauabschnitt und das eingeschränkte Gewerbegebiet.

- Industrie- und Handelskammer
 - Textliche Festsetzung für Einzelhandel mit max. 700 m² Verkaufsfläche rechtlich unzulässig. Anregung: Einzelhandel ausschließen und nur in Verbindung mit der Produktion auf eigenem Grundstück bei eindeutiger Unterordnung zulässig. Der Anregung wird gefolgt.

- Region Hannover
 - Untere Wasserbehörde: Schadloose Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers im Planbereich durch Versickerung mittels Versickerungsbecken. Der Anregung wird gefolgt.

Verfahren gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB zu den geänderten und ergänzten Teilen des Bebauungsplans, (verkürzte öffentliche Auslegung)

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat am 13.03.2006 die erneute öffentliche Auslegung zu den geänderten und ergänzten Teilen des Bebauungsplanes nach § 4 a Abs. 3 beschlossen.

Wesentliche Änderungen und Ergänzungen waren die Kompensationsmaßnahmen auf privaten Flächen, der Ausschluss des Einzelhandels mit Ausnahme des Verkaufs von auf dem Grundstück selbst erzeugten Produkten, wenn die Verkaufsfläche deutlich untergeordnet ist, und die Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet ohne Überlauf in die städtische Oberflächenentwässerung.

- Zu den geänderten und ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfs wurden von den Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange keine Stellungnahmen abgegeben.

Beurteilung der Umweltbelange

Aufgrund der geplanten Nutzungen waren folgende Gutachten und technische Berechnungen bei der Durchführung der Umweltprüfung notwendig:

- Gutachtliche Stellungnahme über Geruchsimmissionen, Büro Barth & Bitter, Wunstorf 18.08.2004
- Schalltechnische Berechnung für die Bundesbahnstrecke Hannover-Bremen, Planverfasser
- Lärmgutachten zur Ermittlung des flächenbezogenen Schalleistungspegels, Ingenieurbüro Dieter Linz, Wunstorf 25.07.2005
- Wassertechnische Berechnung zur schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers, Ingenieurbüro Manfred Vöckler, Hannover Januar 2006
- Berechnung des Kompensationsbedarfs nach der Eingriffsregelung gemäß der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“, herausgegeben 1996 von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen (Planverfasser).

Als erhebliche Umweltauswirkung im Sinne des § 2 Abs.4 BauGB ist der Verlust von Boden und Bodenfunktionen zu werten. Das Thema ist im Umweltbericht abgearbeitet worden mit dem Ergebnis, dass entsprechende Kompensationsmaßnahmen für Natur und Landschaft und die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers durch Versickerung durchzuführen sind.

Abwägungsvorgang

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

Für einen Teilbereich des Bebauungsplanes wurden aufgrund von Geruchsimmissionen das Wohnen und der ständige Aufenthalt von Personen ausgeschlossen.

Die Anregung der Region hinsichtlich der schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers durch Versickerung im Plangebiet wurde berücksichtigt.

Zur Verminderung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und zur Schaffung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen werden am Rande des Planungsgebietes Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Darüber hinaus werden Flächen für Kompensationsmaßnahmen im Außenbereich mit vertraglicher Absicherung bereitgestellt.

Der Einzelhandel wird im Plangebiet ausgeschlossen. Eine Ausnahme bilden Betriebe des produzierenden Gewerbes, wenn die Produktion auf dem Baugrundstück erfolgt und der Verkauf sich eindeutig gegenüber dem Gesamtbetrieb unterordnet.

Unzumutbare Belästigungen der angrenzenden Wohnbebauung durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes werden durch die Einschränkung der zulässigen Nutzung und die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln vermieden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen keine erheblichen Nachteile für die Umwelt durch die geplante Nutzung entstehen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung wurde die Lage des Gewerbegebietes bereits hinreichend geprüft.

Es handelt sich hier nicht um ein externes Gewerbegebiet, sondern um ein Angebot für dörfliche Gewerbebetriebe, die aufgrund der Lage im Ort keine Erweiterungsmöglichkeiten haben oder das Wohnumfeld stören. Zur Stärkung der Infrastruktur und Erhaltung von Arbeitsplätzen soll die Verbindung zur Ortslage nicht verloren gehen.

Das künftige Gewerbegebiet ist in die Ortslage eingebunden und bildet durch die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern baugebietsgliedernde Grüngürtel, die das derzeit triste Ackerland landschaftlich beleben.

Alternativstandorte für das Gewerbegebiet unter den vorgenannten Prämissen sind in der Ortslage Eilvese nicht vorhanden.

Hannover, den 14. Juni 2006

gez. Jonck