

**Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 432
„Im Dorfe“, Stadtteil Wulfelade, Stadt Neustadt a. Rbge. ge-
mäß § 10 (4) BauGB**

Ausgearbeitet von:

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

Am Fahrhorstfelde 10
30629 Hannover

Tel.: (0511) 587293
Fax: 0511) 6409348
E-Mail:
georg.jonck @ t-online.de

Datum:

29.09.2008

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 432 „Im Dorfe“, Stadtteil Wulfelade, Stadt Neustadt a. Rbge.

Ziel des Bebauungsplanes

Die Bebauung im Stadtteil Wulfelade ist aufgrund nicht ausreichender Infrastruktureinrichtungen nur im Rahmen der sog. Eigenentwicklung (Einheimischenmodell) zu vollziehen. Das Baugebiet „Denkmalplatz“ ist inzwischen vollständig bebaut. Weitere Bauflächen für bauwillige Einheimische können nur über die im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellten noch freien Flächen zur Verfügung gestellt werden. Die Flächen liegen zentral zu den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen. Sie sind von dörflicher Bebauung umgeben. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe und Nebenerwerbsbetriebe haben ihre Bewirtschaftung aufgegeben. Durch die zentrale Lage des Baugebietes wird die Zielsetzung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, ohne Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen, erfüllt.

Entsprechend dem dörflichen Charakter des Stadtteils Wulfelade wird für das Baugebiet MD (Dorfgebiet) festgesetzt. Den Einheimischen soll auch weiterhin die Möglichkeit gegeben werden, Pferde und Kleintiere zu halten und Nebenerwerb (auch Haupterwerb) zu betreiben.

Inhalt des Bebauungsplanes

Entsprechend den vorhergehenden Ausführungen wird das Baugebiet als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Ländliche Betriebe, die im Innenbereich liegen, erfahren keine Einschränkung.

Für die Neubaugebiete im Außenbereich wird ein Dorfgebiet mit Nutzungseinschränkungen (MDe) festgesetzt. Hier werden Tankstellen (§ 5 (2) Ziff. 9) und Ausnahmen (§ 5 (3) BauNVO) ausgeschlossen, um belastende Verkehrsaufkommen vom Baugebiet fernzuhalten. Für das uneingeschränkte Dorfgebiet wurde eine GRZ von 0,5, für das eingeschränkte Dorfgebiet eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

Die weiteren Festsetzungen mit eingeschossigen Einzelhäusern bei einer Mindestgröße der Baugrundstücke von 600 m², Sattel- und Krüppelwalmdächern, Sockelhöhen und Dachfarben von rot bis rotbraun (Grasdächer werden nicht ausgeschlossen) sollen dazu beitragen, den dörflichen Charakter zu bewahren.

Private Grünflächen wurden dort festgesetzt, wo die Eigentümer keine Wohnbebauung wünschten. Ihre Rechte zur Bebauung der Grünflächen mit zulässigen Nebenanlagen wurden dabei nicht berührt.

Die Grundstücke werden überwiegend öffentlich erschlossen.

Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 22.05.2006 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 432 „Im Dorfe“ gefasst.

Nach Einigung über die Planinhalte erfolgte die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Mit Klärung der unterschiedlichen Interessen der betroffenen Grundstückseigentümer konnte das Verfahren Ende Februar 2008 fortgesetzt werden.

1.) Verfahren gemäß §§ 4 (1) und 3 (1) BauGB im Juni 2006

Wesentliche Stellungnahmen

- Region Hannover

Der Bebauungsplan ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.
Der Anregung aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes, den 3 m breiten Fuß- und Radweg im Norden des Plangebietes für Feuerwehrfahrzeuge fahrfähig herzustellen, wurde entsprochen.
- Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Hannover

Nach überschlägiger Berechnung der von der L191 ausgehenden Lärmimmissionen gemäß 16. BImSchV sind keine zusätzlichen aktiven oder passiven Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.
Dem Hinweis der Behörde, nachstehenden Passus in den Bebauungsplan zu übernehmen, wurde entsprochen:
„Das Land als Straßenbaulastträger der L 191 übernimmt für das Plangebiet im Nahbereich der Landesstraße keinerlei Ansprüche auf zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen.“
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover:

Es wurden Bedenken hinsichtlich der vom Grundstück der Raiffeisengenossenschaft ausgehenden Schallemissionen erhoben.
Aus Gründen der Rechtssicherheit wurde am 27.03.2008 ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das neben dem Grundstück der Raiffeisengenossenschaft auch 2 Trocknungsanlagen erfasst mit dem Ergebnis, dass im südlich angrenzenden Plangebiet die Immissionswerte eines allgemeinen Wohngebietes deutlich unterschritten werden.
Der Hinweis, dass das Plangebiet den Charakter eines allgemeinen Wohngebietes und nicht eines Dorfgebietes hat, wurde mit Verweis auf die Begründung zum Bebauungsplan unter Ziff. 3 „Erfordernisse und Ziel der Planaufstellung“ widerlegt.
- Wasserverband Garbsen-Neustadt a. Rbge.:

Der Forderung, den Rückbau der Rohrleitung DN 80 und des U-Hydranten im derzeit bestehenden Wendehammer vorzunehmen, wird entsprochen.
- Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover:

Der Anregung, die Abfall- und Wertstoffsäcke dort zu deponieren, wo sie für die Entsorgungsfahrzeuge erreichbar sind, aber den Fahrverkehr nicht behindern, wird entsprochen.
- Alexander und Heinz Beier sowie Wilfried Stelling, vertreten durch RA Nordmann

Die Forderung, das Baugebiet nach Osten unter Einbeziehung der Grundstücke Beier und Stelling auszuweiten, wurde geprüft.
Dagegen sprechen eine sehr aufwendige Erschließung

und die unmittelbare Nähe des landwirtschaftlichen Betriebes Borges mit Viehbesatz.

Die erhobenen Einwände wurden mit Schreiben des RA Nordmann vom 21.11.2007 nicht weiter aufrecht erhalten. In sofern entfiel die Abwägung gem. § 1 (7) BauGB.

Vor der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes wurde folgende Planänderung vorgenommen:

Der im Norden angrenzende 3 m breite Weg wurde auf einer Länge von 24 m zwecks Aufnahme einer Versickerungsmulde um 0,50 m verbreitert.

2.) Verfahren gemäß §§ 4 (2) und 3 (2) BauGB in der Zeit vom 18.08.2008 bis einschließlich 18.09.2008

- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover:

Der Hinweis, dass die von den Trocknungsanlagen ausgehenden Betriebsgeräusche zusammen mit denen der Raiffeisengenossenschaft zu beurteilen sind, wurde anhand des schalltechnischen Gutachtens vom 27.03.2008 überprüft mit dem Ergebnis, dass eine Überlagerung von Schallimmissionen aufgrund der weit auseinander liegenden Schallquellen nicht gegeben ist.

Der Anregung aus der Sicht des Immissionsschutzes, die Wohngebäude im südlich an die Raiffeisengenossenschaft angrenzenden Baugebiet durch Änderung der Baugrenzen oder Festsetzung von Baufenstern besser zu schützen, wurde nicht gefolgt.

Die von der Raiffeisengenossenschaft ausgehenden Emissionen liegen im südlich angrenzenden Baugebiet gemäß schalltechnischem Gutachten deutlich unter den Immissionsrichtwerten eines allgemeinen Wohngebietes.

Durch Anordnung der zum dauernden Aufenthalt dienenden Wohnräume auf der Gebäudesüdseite reduzieren sich außerdem die Immissionswerte um ca. 3 dB(A).

Die Behauptung, dass sich der Charakter des Plangebietes nicht als MD, sondern als WA darstellt, wurde bereits im Verfahren gemäß § 4 (1) BauGB widerlegt. Von Seiten der Landwirtschaftskammer und der Region Hannover wurden diesbezüglich keine Bedenken erhoben.

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co KG
Region Nieders./Bremen

Zwecks Chancengleichheit im Stadtgebiet wurde um Anschluss des Stadtteils Wulfelade an das Breitbandkabelnetz gebeten.

Die zum Verfahren gemäß §§ 4 (2) und 3 (2) abgegebenen Stellungnahmen beschränken sich auf Hinweise und Anregungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren und einem Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB nicht entgegen.

Beurteilung der Umweltbelange

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

- Wassertechnische Berechnungen zur schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers (Dipl.-Ing. Werner Meier).
- Berechnung des Kompensationsbedarfs nach der Eingriffsregelung gemäß Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ herausgegeben 1996 von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen (Planverfasser).
- Kompensationsmaßnahmen, Kompensationsvertrag, Forstbetriebsgutachten, (Dipl.-Forstwirt Carl-Lorenz Wulf).
- Schalltechnisches Gutachten (Dipl.-Ing. M. Bonk).
- Überschlägige Verkehrslärberechnung gemäß Verkehrslärmschutz VO (16. BImSchVO) vom Juni 1990 (Planverfasser).
- Vorabbetrachtung zu den Geruchsemissionen und –immissionen durch die Betriebe Borges und Stelling im Zusammenhang mit der Ausweisung eines Baugebietes in Neustadt / Wulfelade (Barth & Bitter, Gutachter im Arbeits- und Umweltschutz GmbH).

Gemäß wassertechnischer Berechnung wird das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser durch Versickerung in den Untergrund schadlos beseitigt.

Als erheblichen Eingriff im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB wird der Fortfall hinderlicher Einzelbäume und nicht standortgerechter Bäume eingestuft. Ein entsprechender Ausgleich erfolgt im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen.

Der nach der Eingriffsregelung ermittelte Kompensationsbedarf ist überwiegend im Außenbereich für eine ökologische Waldsanierung auf privatem Grund und Boden innerhalb der Gemarkung Wulfelade vorgesehen.

Die Lärmbelastungen im Baugebiet liegen größtenteils deutlich unter den Richtwerten eines WA – Gebietes. Die Lärmquellen liegen außerhalb des Plangebietes und sind so verteilt, dass eine Überlagerung der Lärmimmissionen nicht gegeben ist.

Im geplanten Baugebiet liegen die von den Betrieben Borges und Stelling ausgehenden Geruchsbelastungen deutlich unter 0,10 % der Jahresgeruchsbelastung. Sie liegen somit unter den Richtwerten für ein allgemeines Wohngebiet.

Abwägungsvorgang

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

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen im Außenbereich werden auf privatem Grund und Boden in der Gemarkung Wulfelade durchgeführt. Die Kompensationsmaßnahme besteht aus einer gezielten Überführung einer nicht standortgerechten Kiefernforst in eine naturnahe Waldgesellschaft der Buchen-Drahtschienen-Gesellschaft. Sie dient insbesondere der Sanierung des Schutzgutes Boden und darüber hinausgehend den Zielen des Naturschutzes. Zur Sicherung der Kompensationsmaßnahmen ist mit der Stadt ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen worden. Die Kompensationsflächen werden außerdem durch eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover nachhaltig abgesichert.

Das auf den privaten Grundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird durch Versickerung in den Untergrund schadlos beseitigt.

Die Festsetzung eines eingeschränkten Dorfgebietes mit eingeschossigen Einzelhäusern, Sattel- und Walmdächern mit roten bis rotbraunen Dachziegeln und Grundstücksmindestgrößen von 600 m² soll zur Wahrung des Dorfbildes beitragen.

Lärmimmissionen im Plangebiet liegen überwiegend deutlich unter den Richtwerten eines allgemeinen Wohngebietes.

Geruchsimmissionen liegen Geltungsbereich des Bebauungsplanes deutlich unter 0,10 % der Jahresgeruchsstunden (Richtwert für ein allgemeines Wohngebiet).

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

Andere Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurden bereits die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten geklärt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zentral zu den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und ist von dörflicher Bebauung umgeben.

Die Inanspruchnahme gerade dieser Flächen trägt zur Geschlossenheit des Ortsbildes und zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1 a (2) BauGB bei.

Alternativstandorte sind unter den vorgenannten Fakten nicht erkennbar.

Hannover, den 19.12.2008

gez. Jonck

(Jonck)