

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 509
„Gewerbegebiet Hagen“
-2. Bauabschnitt-
einschl. örtlicher Bauvorschrift
über Gestaltung

Ausgearbeitet von:

Dipl.- Ing. Georg Jonck
(Baudirektor a. D.)
Büro für
Verkehrswertermittlung,
Bauleitplanung und
städtebauliche Beratung

Schumannweg 11
30 629 Hannover
Tel./ Fax
0511/ 58 71 93

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Lage, Geltungsbereich und Größe des Baugebietes	3
2.	Planungsrechtlich relevante Rechtsverhältnisse	4
3.	Erfordernis und Ziel der Planaufstellung	4
4.	Inhalt des Bebauungsplanes	4
	4.1 Art der Nutzung	4
	4.2 Maß der Nutzung	5
	4.3 Örtliche Bauvorschrift	5
	4.4 Flächenbilanz	6
5.	Verkehrerschließung	8
	5.1 Gesamterschließung des Gewerbegebietes Hagen gemäß Flächennutzungsplanentwurf	8
	5.2 Erschließung des Plangebietes des Bebauungsplanes 509 -2. Bauabschnitt-	9
	5.3 Ausbau des Einmündungsbereichs der Planstraße in die Kreisstraße	9
	5.4 Bemessung und Ausbau der Planstraße im übrigen Bereich	10
	5.5 Ruhender Verkehr	10
	5.6 Bauverbotszone	10
6.	Landschaftsplanungen/ Ausgleichsmaßnahmen	10
	6.1 Bestandsaufnahme	10
	6.2 Ökologische Planungsbewertung	10
	6.3 Ausgleichsmaßnahmen	11
7.	Ver- und Entsorgung	12
	7.1 Elt-Versorgung	12
	7.2 Wasserversorgung	12
	7.2.1 Trinkwasser	12
	7.2.2 Löschwasser	12
	7.3 Abwasserentsorgung	13
	7.3.1 Schmutzwasser	13
	7.3.2 Niederschlagswasser	13
	7.4 Abfallentsorgung	13
8.	Emissionen (überschlägige Schallpegelberechnungen)	14
	8.1 Bundesbahnstrecke Hannover-Bremen	14
	8.2 Kreisstraße 301	14
	8.3 Gewerbegebiet	14
	8.4 Auswirkungen der Emissionen auf ein Wohnhaus an der K 301	15
9.	Altlasten	15
10.	Bodenordnende Maßnahmen	15
11.	Durchführungskosten und Finanzierung	16

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan NR. 509 „Gewerbegebiet Hagen“
-2. Bauabschnitt- einschließlich örtlicher Bauvorschrift

Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen, Landkreis Hannover

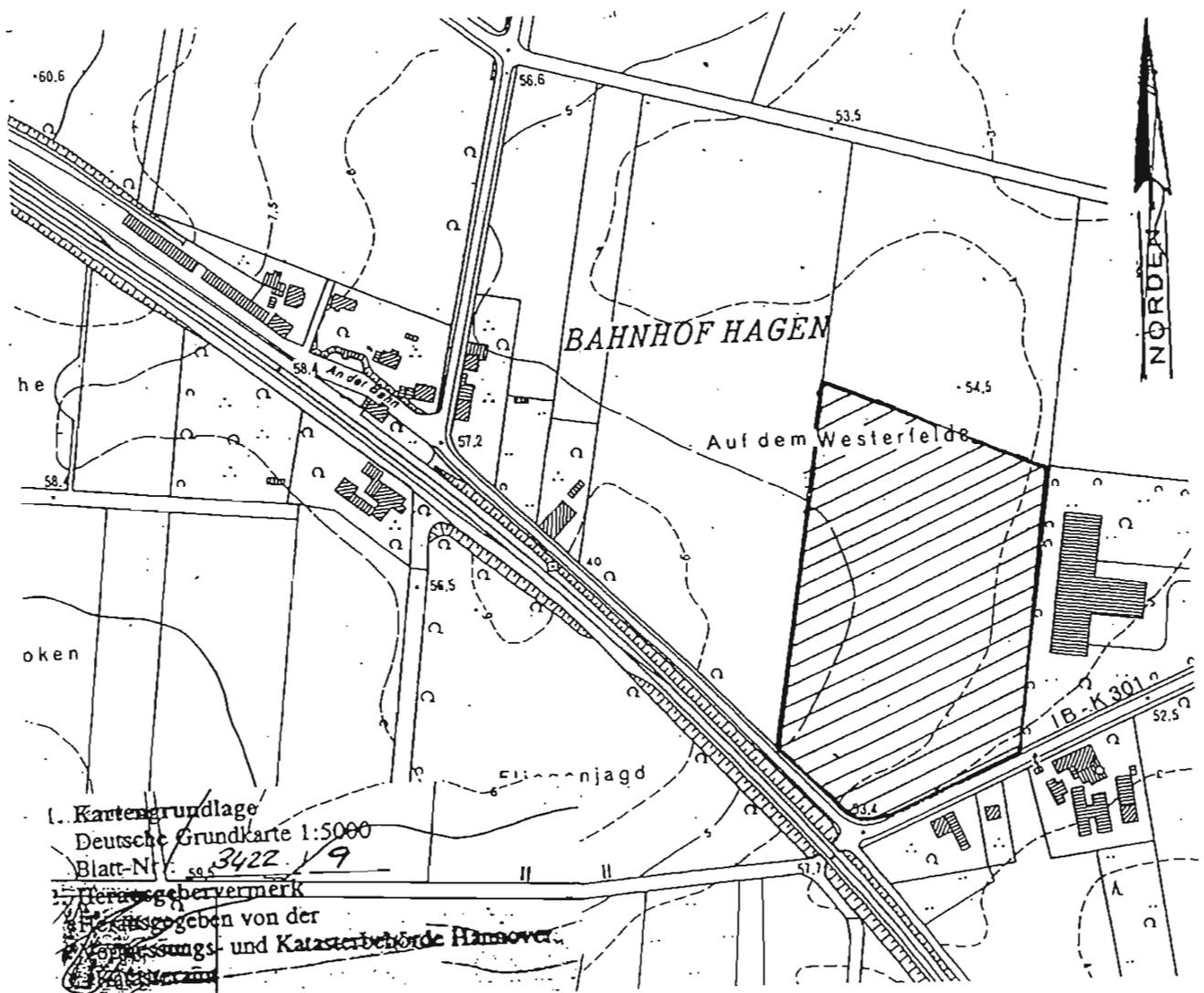
1. Lage, Geltungsbereich und Größe des Bebauungsgebietes

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich des Landkreises Hannover und der Stadt Neustadt a. Rbge. im Stadtteil Hagen gegenüber dem neuen Bahnhof Hagen.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist aus nachstehender Übersichtskarte ersichtlich.

Der Bebauungsplan liegt in der Gemarkung Hagen, Flur 5.

Betroffen sind das Flurstück 6/2 und das Teilflurstück 6/4.



Abgrenzung des Geltungsbereichs:

- Im Osten durch die Ostgrenze des Flurstücks 6/2
- Im Süden durch die Kreisstraße 301
- Im Westen durch die Westgrenze des Flurstücks 6/4

Im Norden durch die im neuen Flächennutzungsplanentwurf dargestellte Abgrenzung der gewerblichen Baufläche.

Größe:

Das Plangebiet ist ca. 4,434 ha groß.

Da die nördliche Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes bisher nicht vermessen ist, kann eine genaue Größe des Plangebietes z.Zt. nicht angegeben werden.

2. Planungsrechtlich relevante Rechtsverhältnisse

- Das Plangebiet liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.
- In der 75. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt a. Rbge. ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche dargestellt.
- Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet „Hagen/ Neustadt“ in der Schutzzone III.

3. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Im neuen Flächennutzungsplanentwurf ist am Bahnhof Hagen eine mittelgroße Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Eine östliche Teilfläche dieses Bereichs ist nach Schaffung der planerischen Voraussetzungen (Bebauungsplan Nr. 506) zwischenzeitlich mit einer großen Halle zur Lagerung, Sortierung und Vermarktung von Kartoffeln bebaut worden.

Mit der 75. Teilflächennutzungsplanänderung und dem Bebauungsplan Nr. 509 soll die Voraussetzung für die Verlagerung von Betrieben des Landhandels, der Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte, des Handwerks und sonstiger Gewerbebetriebe aus beengten Ortslagen der Umgebung ermöglicht werden.

Das Flurstück 6/2 wird gemäß Betriebsplan der Raiffeisen- Volksbank e G Hagen bereits voll in Anspruch genommen.

Die Aufnahme der anschließenden Teilfläche des Flurstücks 6/4 in das Gewerbegebiet ist aus o.g. Gründen daher dringend erforderlich.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art der Nutzung

Entsprechend dem örtlichen Bedarf ist die Nutzung der Flächen im Bebauungsplan als Gewerbegebiet mit Einschränkungen festgesetzt worden.

- Die Flächen im GEE1 sind gemäß Betriebsplan (Anlage 1) nur für Landhandel und Getränkemarkt bis zu einer gemeinsamen Verkaufsfläche von max. 800 m², Bürogebäude, Tankstelle für Diesel- und Biodieselfahrzeuge, Tanklager für Diesel, Heizöl und Biodiesel und eine Wagenwaschanlage vorgesehen.

Diese Nutzungen wären auch in Misch- oder Dorfgebieten zulässig.

Die Lage des GEE1- Gebietes im Süden an der Kreisstraße 301 gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung ist gewählt worden, um eine lärmarme Pufferzone zwischen dem Gewerbegebiet und den Wohnhäusern südlich der Kreisstraße zu erhalten.

- Die Flächen im GEE2 sind gemäß Betriebsplan Betrieben vorbehalten, die der Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte dienen und einem Recyclinghof. Z. Zt. ist die Einrichtung eines Recyclinghofes nicht gesichert. Alternativ wären weitere Hallen für die Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte denkbar.
Der bis an die östliche Flurstücksgrenze überbaubare Bereich soll den Bau eines Förderbandes zur Kartoffelhalle auf dem Nachbargrundstück erleichtern. Allerdings ist dieses nur über eine Grundstücksvereinigung möglich.
Auf dem Recyclinghof darf kein Sondermüll gesammelt werden. Die Sortierung soll in Containern vorgenommen werden.
- Auf den Flächen des GEE3-Gebietes können sämtliche in Gewerbegebieten zulässige Gewerbebetriebe errichtet werden. Ausgeschlossen sind Einzelhandelsbetriebe.
Eine Zulassung von Einzelhandelsbetrieben würde sich sehr negativ auf die in der Nähe befindlichen Ortsteile auswirken, städtebaulich unerwünschten Verlagerungen Vorschub leisten und dem Zweck der Anlage des Gewerbegebietes entgegenstehen.
- Das Wohnen nach § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO wird, abgestellt auf die dörflichen Verhältnisse, bewußt nicht ausgeschlossen, allerdings mit der Maßgabe, daß sich die Wohnungen im Verhältnis zu den Betriebsgebäuden eindeutig unterordnen müssen.

Besonderer Hinweis:

Das Gewerbegebiet liegt im Wasserschutzgebiet „Hagen/Neustadt“ in der Schutzzone III. Bei der Planung von Nutzungen und Gebäuden und bei deren Ausführung sind folgende Verordnungen besonders zu beachten:

- VO über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO) vom 24. Mai 1995
- VO über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung -VAwS-) vom 17. Dez. 1997)

4.2 Maß der Nutzung

Im Bebauungsplan werden für die unterschiedlichen Gewerbenutzungen generell eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschoßflächenzahl von 0,8 bei 2 zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Dieses Maß der Nutzung entspricht den Vorhaben im Betriebsplan der Raiffeisen-Volksbank e G.

Auf dem Teilflurstück 6/4 ist eher mit der Ansiedlung von kleinteiligeren Gewerbebetrieben zu rechnen. Ein geringeres Maß der Nutzung würde daher auch in diesem Bereich nicht zweckmäßig sein.

4.3 Örtliche Bauvorschrift

In den Bebauungsplan werden zur Wahrung des Ortsbildes und der landschaftlichen Einbindung bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit den §§ 56 und 98 NBauO aufgenommen.

• Dachneigungen

In der Umgebung des Plangebietes haben die Bauhauptkörper nur geneigte Dächer. Sie sind charakteristisch für die am Bahnhof Hagen vorhandenen Splitterbebauungen. Selbst die im Osten angrenzende Kartoffelhalle hat eine Dachneigung von 12°. In Anpassung an die vorhandene Bebauung und im Hinblick auf die geplanten Hallenbauten wird eine Mindestdachneigung von 12° für notwendig gehalten.

Dagegen öffnen Dachneigungen bis 48° als Obergrenze insbesondere für kleinteiligere Betriebe mehr Gestaltungsmöglichkeiten zur Auflockerung der gewerblichen Betriebsstrukturen.

• Dacheindeckung

Entsprechend der umgebenden Bebauung werden rote bis braune Dacheindeckungen aus Tondachpfannen bzw. Betondachsteinen vorgeschrieben. Sie dominieren vom Material und der

Farbgebung bei der benachbarten Bebauung. Eine Ausnahme bildet der sehr große Baukörper der Kartoffelhalle, der mit einem Metaldach in gleicher Farbgebung abgedeckt ist.

Während für die kleinteilige Bebauung die vorgeschriebene Dacheindeckung zu einem besseren Stadtbild erheblich beitragen wird, ist bei großflächigen Hallenbauten auch der wirtschaftlich noch zu vertretende Aspekt zu berücksichtigen.

Deshalb sind abweichend von der o.g. Regelung ausnahmsweise auch Wellfaserzementplatten und Metaldächer mit gleicher Farbgebung als zulässig anzusehen.

- Fassaden

Für die Fassaden gelten gleiche Farbgebungen wie für die Dacheindeckungen.

Durch die Aufweitung der Materialien über Ziegel hinaus zur Metall- und Wellfaserzementplattenfassade wird dem Trend der Vorfertigung von Bauten und Gewerbebauten entsprochen.

Die Gliederung der Fassaden eines Gebäudes durch Putz, Glas und Holz im Verhältnis von maximal 60% der Hauptansichtsflächen ermöglicht vielfältige individuelle Gestaltungsvarianten, die erheblich zur Auflockerung und optischen Verbesserung des Gewerbegebietes beitragen werden.

- Werbeanlagen

Werbeanlagen können ganze Gewerbegebiete stadtgestalterisch „erschlagen“.

Deshalb wird eine Regelung der Werbeanlagen für notwendig gehalten.

Werbeanlagen mit einer Gesamtansichtsfläche von max. 5 m² je Gebäude und Hausfront können als untergeordnet angesehen werden. Das Erscheinungsbild des Baukörpers wird dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt. Mit der Zulassung einer freistehenden Werbeanlage je Grundstück mit maximal 3 m² Ansichtsfläche und 2,5 m Gesamthöhe ist auch die Möglichkeit der freien Aufstellung von Werbeanlagen gegeben.

Die Regelung bei Sonderveranstaltungen soll einerseits den Betrieben mehr Freiheiten einräumen, andererseits aber sicherstellen, daß diese Art der Werbung nur zu bestimmten Anlässen zulässig ist und danach wieder entfernt werden muß, um eine nachhaltige Störung des Ortsbildes zu vermeiden.

Die Unzulässigkeit von Werbebändern und Signalfarben soll ebenfalls eine Verunstaltung des Baugebietes verhindern.

4.4 Flächenbilanz

Gewerbegebiet:	Überbaubare Flächen		
	GEE1	=	4.205 m ²
	GEE2	=	14.500 m ²
	GEE3	=	<u>11.950 m²</u>
	Summe:		30.655 m ²
	Anrechenbare Fläche		
	GEE1 u. 2	=	22.240 m ²
	GEE3	=	<u>15.020 m²</u>
	Summe:		37.260 m ²
Flächen für die Wasserwirtschaft:			
	RRB- Rückhaltebecken		815 m ²
	VB-Versickerungsbecken		<u>710 m²</u>
	Summe:		1.520 m ²
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:			5.170 m ²

<u>Verkehrsflächen</u>	<u>Planstraße</u>	<u>1.970 m²</u>
Gesamtsumme	B.- plan Nr. 509 abzüglich Doppelfestsetzungen - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	45.920 m ² <u>- 1.580 m²</u>
Gesamtfläche des Geltungsbereichs		<u>44.340 m²</u>

5. Verkehrserschließung

5.1 Gesamterschließung des Gewerbegebietes Hagen gemäß Flächennutzungsplanentwurf

Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 509 ist rd. 44.340 m² groß.

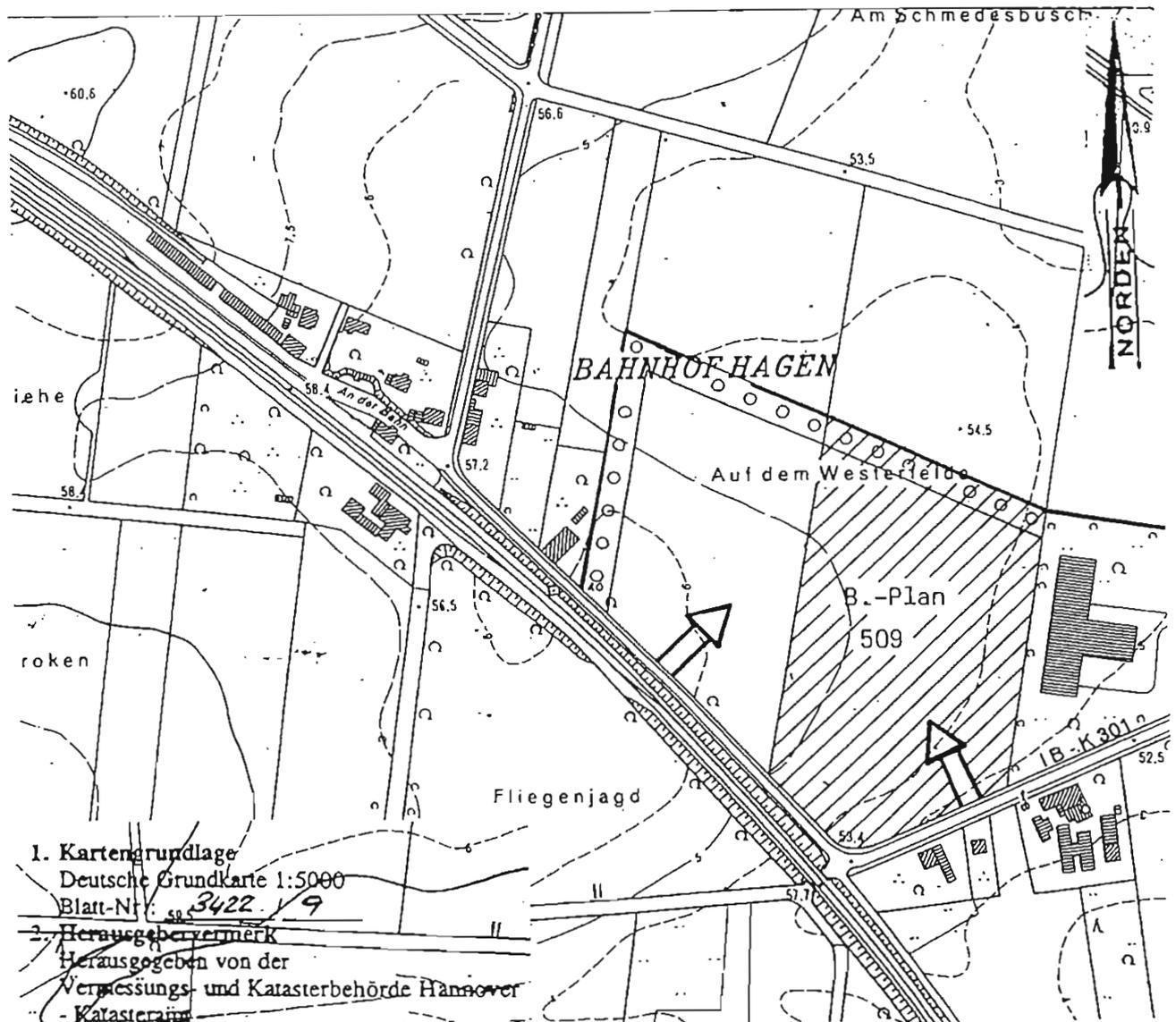
Das Gewerbegebiet kann nach Westen gemäß Darstellung im Flächennutzungsplanentwurf erweitert werden. Die Erweiterungsfläche beträgt ca. 34.500 m².

Beim Entwurf des Bebauungsplanes 509 stellte sich die Frage einer sinnvollen und kostengünstigen Gesamterschließung des Gewerbegebietes.

Gespräche mit dem Landkreis Hannover und der Stadt Neustadt a. Rbge. führten nach Erörterung verschiedener Erschließungsvarianten zu dem Ergebnis, daß die Baugebiete jeweils direkt von der Kreisstraße aus mittels Stichstraßen mit größtmöglichem Abstand vom Kurvenbereich erschlossen werden sollten.

Diese Variante minimiert den Flächenverbrauch und ist als kostengünstigste Lösung zu bezeichnen.

(s. Übersichtsplan).



5.2 Erschließung des Plangebietes des Bebauungsplanes 509

Die Erschließung des Gewerbegebietes des Bebauungsplanes 509 erfolgt gemäß Bebauungsplan von der Kreisstraße 301 aus über eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzte private Verkehrsfläche zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger. Es handelt sich also um eine Privatstraße.

Für die Einmündung dieser Privatstraße in die Kreisstraße ist eine Sondernutzungserlaubnis vom Straßenbaulastträger erforderlich (s.a. Anlage 2: Zeichnung zum Sondernutzungsvertrag „Einmündung der Planstraße in die K 301“). Für den Einmündungsbereich der Privatstraße in die Kreisstraße ist eine Detailplanung vorzulegen.

Außerdem ist der Nachweis zu führen, ob Links- bzw. Rechtsabbiegespuren auf der Kreisstraße erforderlich werden oder nicht.

Überschlägige Prüfung der Erforderlichkeit einer Links- bzw. Rechtsabbiegerspur:

Verkehrsbelastung der Kreisstraße 301

DTV-Zählung v. 15.07.97 = 2.796 Fahrzeuge in 24 Std.

Maximale Stundenbelastung

1/10 = 280 Fahrzeuge

je Richtung x 0,5 = 140 Fahrzeuge

Straßenverkehrskategorie C III

Abbieger je Stunde unter 20 Fahrzeuge

Daraus ergibt sich, daß Abbiegespuren auf der Kreisstraße für das Gewerbegebiet nicht notwendig sind.

Besonders hervorzuheben ist, daß der Linksabbiegeverkehr aus Richtung Nöpke äußerst gering ausfällt.

Von der Raiffeisen-Volksbank eG Hagen wird für den Hauptschwerlastverkehr außerdem die Zufahrt zum Grundstück der Volksbank Nienburg benutzt.

Bei der Tankstelle handelt es sich nur um eine Diesel- und Biodiesel-Tankstelle, also nicht um eine Tankstelle im üblichen Sinne.

5.3 Ausbau des Einmündungsbereiches der Planstraße in die Kreisstraße

Da das Gewerbegebiet von landwirtschaftlichen Fahrzeugen, z.B. Treckern mit 2 Hängern und Lastzügen angefahren wird, sind im Einmündungsbereich zur Kreisstraße eine Fahrbahnbreite von 6,50 m auf einer Länge von 30 m und Kurvenradien von $r = 12$ m erforderlich.

Der Straßenausbau ist für den Schwerlastverkehr der Bauklasse 4 auszulegen.

Die Verrohrung des Straßenbegleitgrabens hat mit Schwerlastrohren DN 500 mit entsprechenden Stirnstücken an den Ein- bzw. Ausmündungen zu erfolgen.

Auf der Kreisstraße ist im Bereich des Bebauungsplanes die Geschwindigkeit auf derzeit 70 km/h begrenzt.

Die Einrichtung einer Linksabbiegerspur zum neuen Bahnhof Hagen, die Zufahrten zu den Bebauungsplangebietes Nr. 506 und 509 sowie zu den übrigen Gebäuden an der Kreisstraße und die Lage der Kurve verschärfen die Verkehrssituation erheblich.

Bei der Bemessung der Sichtdreiecke für die Einmündung der Planstraße des Bebauungsplanes Nr. 509 in die Kreisstraße ist dementsprechend nur von einer Geschwindigkeit auf der Kreisstraße von 50 km/h ausgegangen mit einer Schenkellänge der Sichtdreiecke von 70 m.

Zuständig für eine Änderung der Geschwindigkeit ist die Straßenverkehrsbehörde der Stadt Neustadt.

5.4 Bemessung und Ausbau der Planstraße im übrigen Bereich

Der nördlich der Planstraße liegende Gewerbebereich des Flurstücks 6/2 soll in Höhe der Nutzungsgrenze vom GEE1 zum GEE2 durch ein Tor zeitweise gesperrt werden können.

Der größte Teil des landwirtschaftlichen Verkehrs und Schwerlastverkehrs wird also nur bis zu diesem Punkt die Planstraße benutzen.

Von diesem Punkt ab ist die Breite der Planstraße mit nur 9 m (vorher 10 m) festgesetzt. Die Fahrbahnbreite verjüngt sich von da ab auf 5,50 m (vorher 6,5 m).

Südlich der Planstraße auf dem Flurstück 6/2 liegen Tankstelle, Öllager und Wagenwaschanlage. Für die Zu- und Ausfahrt wird der Wendekreis auf dem Teilflurstück 6/4 in der Regel nicht benötigt.

Der Wendekreis hat einen Fahrbahnradius von $r = 12\text{m}$ (Höchstwerte gem. StVZO und Empfehlungen EAE 85).

Er dient gleichzeitig als Ausgangspunkt für die innere Erschließung des Teilflurstücks 6/4.

Die Festsetzung zur Pflanzung von Einzelbäumen an der Planstraße hat den Zweck, die Bau-landschaft aufzulockern und ihr mehr Grüncharakter zu verleihen.

5.5 Ruhender Verkehr

Die notwendige Anzahl der Park- und Einstellplätze für PKW's und Stellplätze für Fahrräder wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

5.6 Bauverbotszone

In der Bauverbots- und -beschränkungszone mit einer Breite von 20 m parallel zur Kreisstraße sind bauliche Nutzungen und Aufschüttungen über 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante gemäß NStrG unzulässig.

6. Landschaftsplanungen/ Ausgleichsmaßnahmen

Als Grundlage für die Bewertung des Landschaftsbestandes und der Festsetzungen im Bebauungsplan wird aufgrund der in Anspruch genommenen homogenen Ackerflächen das vereinfachte Verfahren zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen von Nordrhein-Westfalen herangezogen.

Es wird für die Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in eine reine Ackerlandschaft für ausreichend gehalten.

6.1 Bestandsaufnahme

Gesamtfläche Grundwert A (Bestand)

3.1 Acker $44.340\text{ m}^2 \times 2 =$

Öko-Punkte

88.680

6.2 Ökologische Planungsbewertung

Flächen gem. Festsetzungen im B.-Plan
(Planung) Grundwert P

Überbaubare Fläche einschl. Planstraße 32.625 m^2
Versiegelungsgrad 80%

$32.625\text{ m}^2 \times 0,8 = 26.100\text{ m}^2$

	Öko-Punkte
1.2 Versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung des Oberflächenwassers 26.100 m ² x 0,5	= 13.050
1.3 Schotter- u. Kieswege (Feuerwehruzufahrten) 3.140 m ² x 1,0	= 3.140
4.3 Grünflächen im Gewerbegebiet (20% der überbauten Fläche sowie 10 m- Streifen an der Kreisstraße) 8.010 m ² x 2,0	= 16.020
7.1 Naturnahes Stillgewässer, naturnah ausgebaut 815 m ² x 4,0	= 3.260
7.7 Versickerungsmulden, naturnah gestaltet mit Rasenflächen 710 m ² x 4,0	= 2.840
8.1 Hecken, Gebüsche, Feldgehölze (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) 5.170 m ² x 6,0	= 31.020
8.2 Einzelbäume, 9 Stück (4 ² m ² x 3,14 = 50 m ²) 9 Stck. x 50 m ² = 450 m ² x 8,0	= <u>3.600</u>
Summe Grundwert P:	72.930

6.3 Ausgleichsmaßnahmen

Grundwert A	= 88.680 Ökopunkte
Grundwert P	= <u>- 72.930 Ökopunkte</u>

Defizit: 15.750 Ökopunkte

Für den Ausgleich sind Kompensationsmaßnahmen in Höhe von ca. 15.750 Ökopunkten erforderlich.

Umgerechnet auf m² entspricht das einer Fläche für

Grünland	15.750 x 0,50 =	7.875 m ²	oder
Feldgehölze	15.750 x 0,25 =	3.940 m ²	

Bezogen auf das Flurstück 6/2 und das Teilflurstück 6/4 ergeben sich folgende Vorschläge für Ausgleichsmaßnahmen:

Flurstück 6/2 unter Einbeziehung der nördlich angrenzenden Teilfläche von ca. 1.400 m²

Grünland	9.350 x 0,50 =	4.675 m ² ,	rd.	4.600 m ²	oder
Gehölze	9.350 x 0,25 =	2.340 m ² ,	rd.	2.300 m ²	

Teilflurstück 6/4 ohne die nördliche Teilfläche über dem Flurstück 6/2

Grünland	6.400 x 0,50 =	3.200 m ²	oder
Gehölze	6.400 x 0,25 =	1.600 m ²	

Die Ausgleichsflächen sind mit der Stadt Neustadt vertraglich abzusichern.

Bei Gehölzen sind als Beispiel im Bebauungsplan standortheimische Bäume und Sträucher angegeben.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sichern eine gute Eingrünung des Plangebietes und Einbindung in die Landschaft.

Im Osten ist das Plangebiet durch eine bepflanzte Böschung an der westlichen Grenze des Bebauungsplanes Nr. 506 bereits eingegrünt.

Im Westen wird auf eine Eingrünung zugunsten der späteren Erweiterung des Gewerbegebietes verzichtet.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan und die errechneten Ausgleichsmaßnahmen wird den Belangen des Bundesnaturschutzgesetzes in vollem Maße Rechnung getragen.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Eit- Versorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird von den Stadtwerken Neustadt sichergestellt.

7.2 Wasserversorgung

7.2.1 Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird vom Wasserverband Garbsen-Neustadt a. Rbge. im Zuge der Erschließung sichergestellt.

7.2.2 Löschwasser

Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit 1600 l/ min. über 2 Stunden sicherzustellen.

Die Sicherstellung des Löschwasserbedarfs erfolgt in Kombination über die Trinkwasserversorgungsleitung, über einen vorhandenen Bohrbrunnen auf dem Nachbargrundstück der Volksbank Nienburg und über ein Regenwasserrückhaltebecken im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 509.

- a) Trinkwasserleitung DN 100 = 600 l/ min. mit einer Entnahmestelle im Wendehammer der privaten Planstraße und zwei Entnahmestellen an der Kreisstraße 301.
- b) Bohrbrunnen auf dem Grundstück der Volksbank Nienburg = 1000 l/ min. . Eine Genehmigung für die Eigentümer des Gewerbegebietes Bebauungsplan Nr. 509 zur Löschwasserentnahme im Brandfall liegt vor.
- c) Versickerungsbecken II mit Wasserhaltung und Versickerungsüberlauf im nordöstlichen Plangebiet = ca. 140 m³. Das Rückhaltebecken ist entsprechend zu vertiefen, abzudichten und mit einem Überlauf zur Versickerungsmulde zu versehen. Der südliche Rand des Rückhaltebeckens ist flach auszubilden und von Bewuchs freizuhalten.

Die Löschwasserentnahmestellen gehen aus Anlage 4 der Begründung zum Bebauungsplan hervor.

7.3 Abwasserentsorgung

7.3.1 Schmutzwasser

Die Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers wird durch Anschluß an das städtische Kanalnetz erfolgen.

7.3.2 Niederschlagswasser

In der Kreisstraße 301 befindet sich kein Regenwasserkanal. Vorfluter mit ausreichendem Abflußprofil stehen nicht zur Verfügung.

Der Vorschlag des Amtes für Wasser des Landkreises Hannover, ein bodenhydrologisches Gutachten zur Untersuchung der dezentralen Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers durch schadlose Versickerung auf den Grundstücken anfertigen zu lassen, wurde realisiert. Das Baugebiet liegt im Wasserschutzgebiet „Hagen/Neustadt“ in der Schutzzone III.

Das Versenken von Abwasser und das von Verkehrsflächen abfließende Wasser über Schluckbrunnen, Sickerschächte und vergleichbare Einrichtungen ist in diesem Gebiet generell verboten.

Für eine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung wird die Muldenversickerung vorgeschlagen.

Die gutachterliche Stellungnahme des Büros für Standorterkundung GmbH, Gerjes Ingenieure, zur Bewertung der Böden hinsichtlich der Versickerungsmöglichkeiten von Niederschlagswasser führt zu folgendem Ergebnis:

Über Rückhalte- und Versickerungsbecken ist eine schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers im Bereich des Bebauungsplanes 509 und durch Erweiterung des Rückhaltebeckens im Bereich des Bebauungsplanes 506 möglich.

Es ergibt sich daraus folgender Flächenbedarf:

1. Erweiterung des vorhandenen Versickerungsbeckens auf dem Grundstück der Volksbank Nienburg,
Flächenbedarf 250 m²
2. Gedichtetes Rückhaltebecken mit nachgeschaltetem Koaleszenzabscheider für eine Behandlung des Niederschlagswassers von Verkehrsflächen,
Flächenbedarf ca. 600 m², Fläche im B.-Plan 815 m²
Die im Bebauungsplan größer festgesetzte Fläche für das RRB soll der landschaftsgerechten Gestaltung und Einbindung dienen.
3. Versickerungsbecken I für Dachflächen,
Flächenbedarf 360 m², Fläche im B.-Plan 410 m²
Die größer festgesetzte Fläche soll der landschaftsgerechten Gestaltung und Einbindung dienen.
4. Versickerungsbecken II für Dachflächen,
Flächenbedarf 250 m², Fläche im B.-Plan 300 m².
Kombinierter Ausbau mit Rückhaltebecken für die Löschwasserversorgung (s.a. Ziff. 7.2.2 Löschwasser).

7.4 Abfallentsorgung

Die Hausmüll- und Sondermüllentsorgung erfolgt vertragsgemäß über die Abfallentsorgungsgesellschaft des Landkreises Hannover mbH.

8. Emissionen (überschlägige Schallpegelberechnung)

Hauptemittenten von Lärm sind im Bereich des Bebauungsplanes

1. die Bundesbahnstrecke Hannover-Bremen
2. die Kreisstraße 301
3. das vorhandene und geplante Gewerbegebiet

8.1 Bundesbahnstrecke Hannover-Bremen

Die Bundesbahnstrecke Hannover-Bremen liegt auf einem Damm. Es ist also von einer freien Schallausbreitung auszugehen.

Für die Bahnstrecke Hannover-Bremen wurde vom Planverfasser im August 1996 eine schalltechnische Berechnung im Bereich des Stadtteils Borstel durchgeführt.

Als Ausgangsparameter diente das Protokoll der Deutschen Bundesbahn über Zugzahlen für schalltechnische Untersuchungen für die Strecke 1740 mit dem Istzustand Juli 1996.

Der Bewertungsbereich am Bahnhof Hagen liegt nicht auf freier Strecke. Der sog. Schienenbonus von 5dB(A) kann somit nicht in Abzug gebracht werden.

In den Werten ist ein Zuschlag von 3dB(A) enthalten.

Der Zuschlag berücksichtigt den Haltepunkt Hagen.

Tagwerte von 6.00 - 22.00 Uhr

30 m Entfernung	=	75,2 dB(A)
60 m Entfernung	=	71,4 dB(A)
90 m Entfernung	=	69,4 dB(A)
120 m Entfernung	=	67,4 dB(A)

Nachtwerte von 22.00 - 6.00 Uhr

30 m Entfernung	=	76,1 dB(A)
60 m Entfernung	=	72,1 dB(A)
90 m Entfernung	=	70,1 dB(A)
120 m Entfernung	=	68,1 dB(A)

8.2 Kreisstraße 301

Maximale Verkehrsbelastung pro Std. 280 Fahrzeuge (s.a. Ziff. 5.2 der Begründung)

30 m Entfernung	=	52 dB(A)
60 m Entfernung	=	48 dB(A)
90 m Entfernung	=	46 dB(A)

8.3 Gewerbegebiet

Zulässiger Schallpegel im uneingeschränkten Gewerbegebiet

Tag 65 dB(A) Nacht 50 dB(A)

30 m Entfernung	=	65 dB(A)
60 m Entfernung	=	60 dB(A)
90 m Entfernung	=	56 dB(A)

8.4 Auswirkungen der Emissionen auf ein Wohnhaus an der K 301

Beispiel

Wohnhaus an der Kreisstraße 301 gegenüber dem Gewerbegebiet (Tageswerte)

Bundesbahn	90 m Entfernung	=	69,4 dB(A)
Kreisstraße	30 m Entfernung	=	52 dB(A)
Gewerbegebiet	100 m Entfernung	=	54 dB(A)

Die unterschiedlichen Schallquellen führen zu einer Erhöhung des Schallpegels am Wohnhaus von nur 0,3 dB(A).

Die Splitterbebauung südlich der K 301 hat den Charakter eines Dorf- bzw. Mischgebietes.

Gemäß DIN 18005 betragen die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Dorf- bzw. Mischgebiet

tags	=	60 dB (A)
nachts	=	50 bzw. 45 dB (A)

Erfahrungsgemäß liegen die von der Kreisstraße und dem Gewerbegebiet ausgehenden Emissionswerte nachts erheblich niedriger.

Außer der Bundesbahn sind die Schallquellen daher zu vernachlässigen.

Das neu geplante Gewerbegebiet führt danach praktisch zu keiner höheren Lärmbelastung der Wohnhäuser an der Kreisstraße.

Hervorzuheben ist, daß das GEE1-Gebiet eine Pufferwirkung zwischen Gewerbegebiet und Wohnbebauung übernimmt und der zulässige Lärm im GE dadurch nicht wirksam wird.

Im Gewerbegebiet liegt die Toleranzgrenze bei 69 dB (A).

Diese Grenze wird durch die Immissionen der Bundesbahn auf dem Teilflurstück 6/4 bis zum Bereich des Wendehammers der Planstraße geringfügig überschritten.

Hier ist im Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahren auf eine evtl. erforderlich werdende Luftschalldämmung von Außenbauteilen (insbes. bei den Nutzungen Wohnen und Büro) hinzuweisen.

9. Altlasten

Es liegen keine Hinweise oder Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten im Plangebiet vor.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Die beiden Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehören je einem Eigentümer. Beide Grundstücke sind selbständig bebaubar, das Teilgrundstück 6/4 jedoch nicht ohne die Planstraße.

Für die Planstraße sind daher Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger festgesetzt worden. Eine Absicherung durch eine gegenseitige Baulast wird von der Stadt gefordert.

Die Einleitung eines Umlegungsverfahrens gemäß §§ 45 bis 79 BauGB ist aus vorgenannten Gründen nicht notwendig.

11. Durchführungskosten und Finanzierung

Die Kosten für die Herrichtung der privaten Planstraße, das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die Ausgleichsmaßnahmen, Maßnahmen zur schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers, Regenwasserkanäle, Straßenbeleuchtung und sämtliche sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu tragen.

Der Schmutzwasserkanal wird gemäß Beitragssatzung der Stadt abgerechnet.

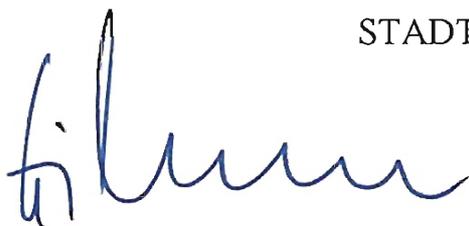
Für die Planung und Realisierung der Planung entstehen der Stadt Neustadt a. Rbge. keine Kosten.

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 03.06.1999 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 509 „Gewerbegebiet Hagen“-2. Bauabschnitt- mit örtlicher Bauvorschrift der Stadt Neustadt a. Rbge. – Stadtteil Hagen – vom 19.10.1998 bis einschließlich 20.11.1998 öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den 18. Juni 1999

STADT NEUSTADT A. RBGE.



Bürgermeister



Stadtdirektor