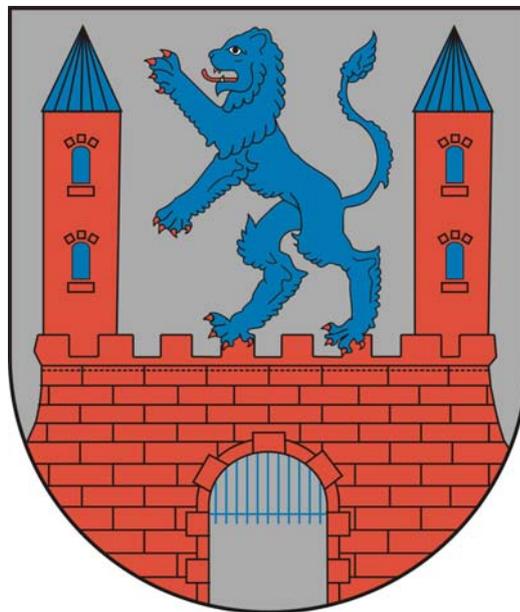


**Begründung zur
2. vereinfachten Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 606
„Amedorfer Straße“
Stadt Neustadt a. Rbge.
Stadtteil Amedorf - Mandelsloh**



Inhaltsverzeichnis

- 1 Ziel, Zweck und Notwendigkeit der 2. Änderung des Bebauungsplanes**
- 2 Flächennutzungsplan**
- 3 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**
- 4 Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan**
 - 4.1 Lage des Plangebietes
 - 4.2 Verkehrliche Erschließung
 - 4.3 Gebäudebestand
 - 4.4 Bodenbeschaffenheit, Kontamination
 - 4.4.1 Kontamination
 - 4.4.2 Versickerung von Niederschlagswasser
 - 4.5 Vorhandene Vegetation
 - 4.6 Technische Ver- und Entsorgung
- 5 Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
 - 5.4 Verkehrserschließung
 - 5.5 Technische Ver- und Entsorgung
 - 5.5.1 Abwasserbeseitigung
 - 5.5.2 Abführung des Oberflächenwassers
 - 5.5.3 Abfallbeseitigung
 - 5.6 Emissionen
 - 5.7 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- 6 Durchführung des Bebauungsplanes**
- 7 Kompensation**
 - 7.1 Berechnung der Kompensation (Eingriffbilanzierung)
 - 7.2 Darstellung der Flächen
 - 7.3 Ort der Kompensation
 - 7.4 Art der Kompensation
- 8 Auswirkung auf öffentliche Belange, Erschließung**

1. Ziel, Zweck und Notwendigkeit der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Ziel der Erstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist es, die aktuelle Entwicklung der Gemeinde und insbesondere im Nahversorgungszentrum „Mandelsloher Markt“ aufzugreifen, umzusetzen und dafür planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen.

Der Hauptmieter dieses Objektes beabsichtigt die vorhandene Verkaufsfläche auf 799 m² zu erweitern.

Damit der Einkaufsstandort auch langfristig attraktiv gehalten werden kann, ist es notwendig die westliche Baugrenze auf die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu verschieben, um in diesem Bereich Möglichkeiten zur Erweiterung der Verkaufsfläche zu schaffen.

Da das vorhandene Baufenster bereits jetzt durch den Markt und die notwendigen Stellplätze genutzt wird, ist eine Erweiterung ohne die 2. Änderung des Baubauungsplanes nicht möglich.

Zur Umsetzung dieses Zieles und zur Schaffung verbindlicher, rechtlicher Planungsgrundlagen stellt die Gemeinde die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 606 auf.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 606 wird gem. §13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt, da die Grundzüge der städtebaulichen Planung unberührt bleiben.

2. Flächennutzungsplan

Nach dem gültigen Flächennutzungsplan ist die Aufstellung des Bebauungsplanes möglich.

Die Erweiterungsfläche ist im Flächennutzungsplan 2000 bereits planungsrechtlich vorbereitet. Die Flächen sind als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen.

3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke 182/3, 182/10 und eine Teilfläche aus 181/5 aus Flur 4, Gemarkung Mandelsloh.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 4.200 m².

4. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

4.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich an der Landstraße L 191 „Amedorfer Straße“ der Gemeinde Neustadt a. Rbge. in unmittelbarer Nähe der Kreuzung mit der Mandelsloher Straße.

Im Osten grenzt das Planungsgebiet an gemischte Bauflächen an. Im Weste schließt sich der Außenbereich an.

4.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt innerhalb der straßenrechtlich festgesetzten Ortsdurchfahrt der Landesstraße L 191 von Mandelsloh. Der Geltungsbereich wird im Osten durch die L 191 begrenzt über die die direkte Erschließung des Grundstückes erfolgt.

4.3 Gebäudebestand

Auf den Grundstücken befindet sich im westlichen Bereich ein Gebäudekomplex für Einzelhandel. Der Branchenmix ist kennzeichnend für das Grundstück (Penny-Markt, Buch-Laden, Bank, Apotheke). Die östlichen Grundstücksteile werden durch die notwendigen Stellplätze belegt.

4.4 Bodenbeschaffenheit, Kontamination

4.4.1 Kontamination

Eine Kontamination der Grundstücke ist nicht bekannt.

4.4.2 Versickerung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser wird dem öffentlichen Entwässerungsnetz zugeführt.

4.5 Vorhandene Vegetation

Im Geltungsbereich ist eine straßenbegleitende Begrünung aus Sträuchern, Büschen und Einzelbäumen vorhanden. Im rückwärtigen Bereich des Gebäudes sind Einzelbäume vorhanden.

4.6 Technische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über das vorhandene Medienetz ausreichend erschlossen. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind gewährleistet.

5. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

Die Art der baulichen Nutzung bleibt von der 2. Änderung des Bebauungsplanes unberührt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ: 0,5 GFZ: 1,0

Es wird zudem festgesetzt, dass gem. §19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in §19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf.

Die GRZ von 0,8 ist die laut BauGB maximal mögliche überbaubare Fläche für die ausgewiesene Nutzung der Bauflächen. Da ein hoher Anteil an Fahr- und Stellplatzflächen angenommen werden muss, wird der maximal mögliche Grad an Nutzbarkeit für die Ausweisung der Bauflächen festgelegt.

Diese Festsetzung erfordert eine naturschutzrechtliche Kompensation (siehe 7.ff).

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

FH=7,50m max.

Die Bauweise bleibt unberührt.

Baugrenzen legen die überbaubare Grundstücksfläche fest. Die Lage der Baugrenzen resultiert aus der Erweiterung der Verkaufsfläche und ist in der 2. Änderung deckungsgleich mit der Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.

5.4 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet ist durch die direkte Lage an der Landstraße L 191 verkehrlich erschlossen.

Nach Prüfung durch die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr GB Hannover kann auf den 1 m breiten Streifen öffentliche Verkehrsfläche auf dem Grundstück 182/3 verzichtet werden. Bei der Aufstellung des B-Planes 606 wurde ein 5,0 m breite öffentliche Verkehrsfläche zum Bau des damals geplanten Radweges festgesetzt. Nach dem erfolgten Bau des Radweges wurde eine Grundstücksvermessung vorgenommen und die tatsächlich benötigten Grundstücksflächen ermittelt und in einem neuen Flurstück 182/4 zusammengefaßt.

5.5 Technische Ver- und Entsorgung

5.5.1 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist vorhanden und erfolgt über die Abwasseranschlüsse an das öffentliche Schmutzwasserkanalnetz.

5.5.2 Abführung des Oberflächenwassers

Eine Oberflächenentwässerung ist vorhanden.

5.5.3 Abfallbeseitigung

Die vorhandene Abfallbeseitigung/- Lagerung bleibt bestehen.

5.6 Emissionen

Es ist keine Erhöhung des Schallpegels zu erwarten.

5.7 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch Flächenversiegelung und zur Gestaltung des Ortsbildes ist auf der privaten Grünfläche eine Bepflanzung mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Die Pflanzbereiche sind im Bebauungsplan ausgewiesen.

§1 der textlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes erfordert eine naturschutzrechtliche Kompensation. Diese Kompensation erfolgt im städtischen Wald. Ort und Umfang sind zu klären.

6. Durchführung des Bebauungsplanes

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich wird durch eine vertragliche Vereinbarung (Kompensationsvertrag) mit dem Vorhabenträger verbindlich geregelt. Darüber hinaus wird die Kompensationsmaßnahme durch Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Unteren Naturschutzbehörde nachhaltig gesichert.

Sonstige Maßnahmen zur Durchführung des Vorhabens sind nicht erforderlich, da die Versorgung und sonstige Voraussetzungen für das bestehende Einkaufszentrum bereits vorhanden sind.

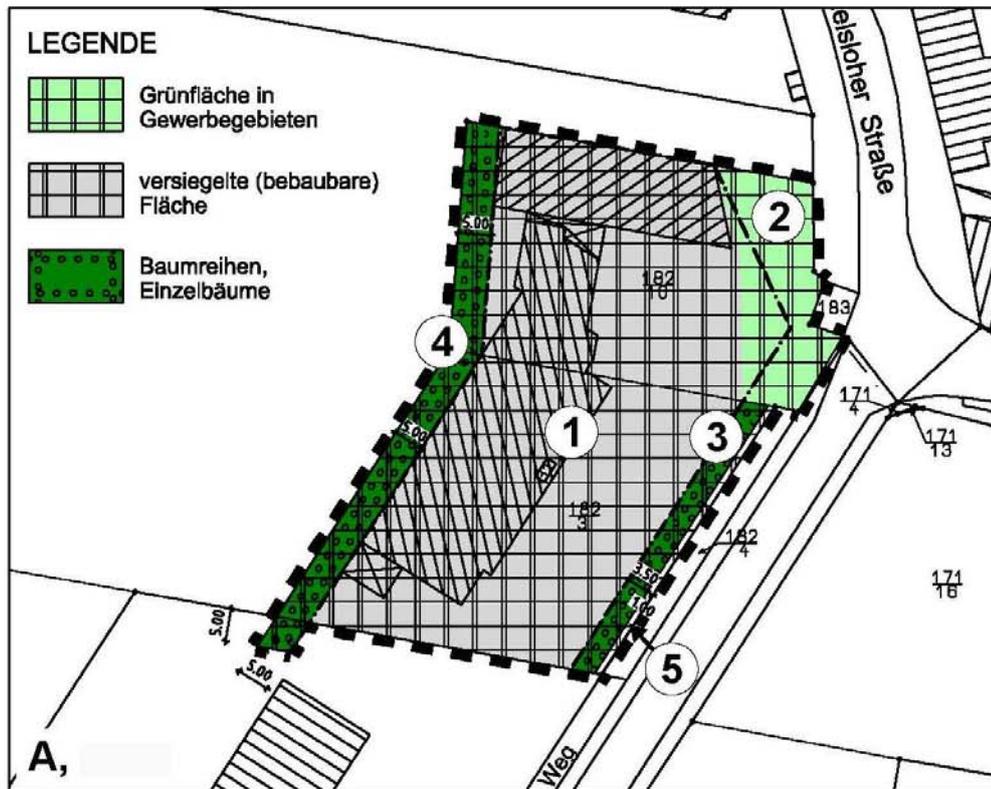
7. Kompensation

Berechnung der Kompensation (Eingriffsbilanzierung)

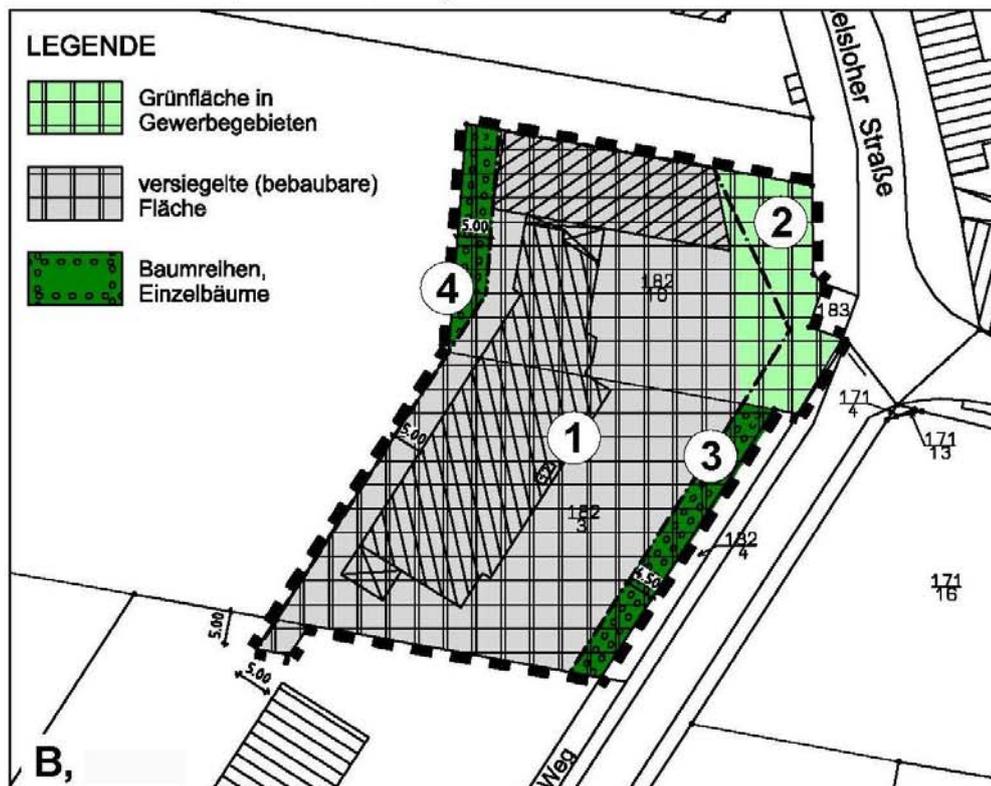
EINGRIFFSBILANZIERUNG					
1	2	3	4	5	6
A. nach Festsetzungen des geltenden B-Planes 606 1. Ä					
Flächen-Nr. (s. Plan IST-Zustand)	Code (lt. Biotop- typenwert- liste)	Biototyp (lt. Biototypwertliste)	Fläche (m ²)	Grundwert (lt. Biotop- typenwert- liste)	Einzelflächenwert (Sp. 4 x Sp. 5)
1	1.1	versiegelte Fläche	(4.150*0,75) 3.113	0	0
2	4.3	Grünflächen in Gewerbegebieten	442	2	884
3	8.2	Baumreihen, Einzelbäume	170	6	1.020
4	8.2	Baumreihen, Einzelbäume	425	6	2.550
5	1.1	öffentliche Verkehrsfläche	50	0	0
		Gesamtfläche	4.200		
			Gesamtflächenwert:		4.454
B. nach Festsetzungen der 2. Änderung des B-Planes 606					
Flächen-Nr. (s. Plan SOLL-Zustand)	Code (lt. Biotop- typenwert- liste)	Biototyp (lt. Biototypwertliste)	Fläche (m ²)	Grundwert (lt. Biotop- typenwert- liste)	Einzelflächenwert (Sp. 4 x Sp. 5)
1	1.1	versiegelte Fläche	(4.200*0,8) 3.360	0	0
2	4.3	Grünflächen in Gewerbegebieten	465	2	930
3	8.2	Baumreihen, Einzelbäume	220	6	1.320
4	8.2	Baumreihen, Einzelbäume	155	6	930
		Gesamtfläche	4.200		
			Gesamtflächenwert:		3.180
C. Gesamtbilanz: (B-A)					-1.274

7.2 Darstellung der Flächen

Zustand A: Nach Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes 606, 1. Änderung „Amedorfer Str.“, Neustadt a. Rbge.

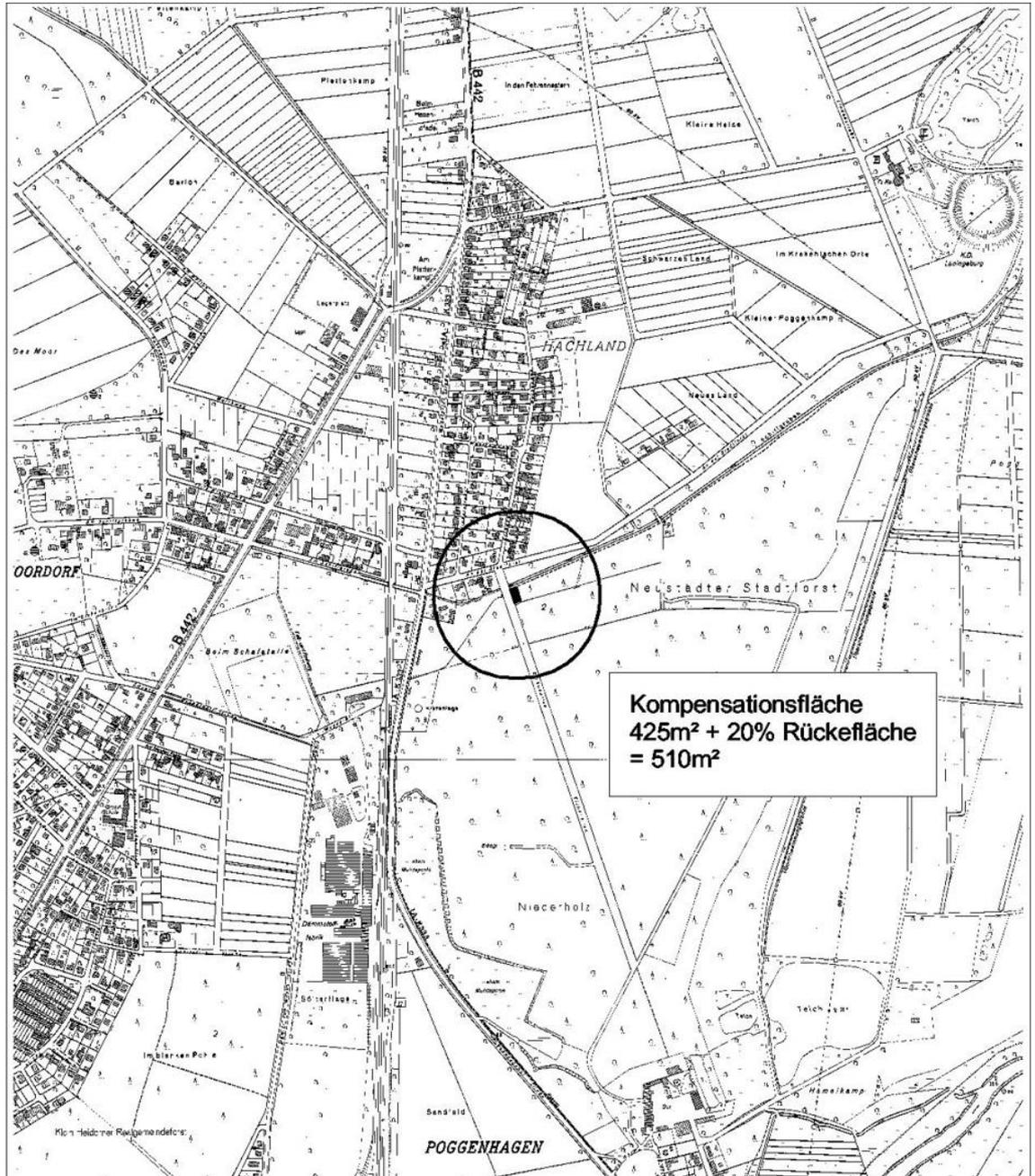


Zustand B: Nach Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes 606, „Amedorfer Str.“, Neustadt a. Rbge.



7.3 Ort der Kompensation

Die Ersatzmaßnahme befindet sich auf der städtischen Fläche Flurstück 29/5, Flur 17, Abt. 102, Gemarkung Neustadt a. Rbge. Die für die Durchführung der Ersatzmaßnahme zur Verfügung gestellte Teilfläche ist in den folgenden Lageplänen dargestellt. Die Kompensationsfläche hat eine Größe von 510 m².



Lage der Kompensationsfläche für den Bebauungsplan Nr. 606 - 2.v.Ä.
"Amedorfer Straße" in der Gemarkung Mandelsloh



Computerkartografie: 13.07.2006 B.Grote



Kompensationsfläche nach § 21 BNatSchG

Ersatzmaßnahme für den Eingriff in die Natur und Landschaft für den Bebauungsplan Nr.606-2.v.Änderung "Amedorfer Straße" im Stadtteil Mandelsloh

Kompensationsfläche: Gemarkung Neustadt a. Rbge., Flur 17, Flurstück 29/5
Flächengröße 510m²

Entwicklungsziel: ökologische Waldsanierung



Computerkartografie: 13.07.2006 B.Grote

7.4 Art der Kompensation

Die durchzuführende Ersatzmaßnahme umfasst den Bestandsumbau (Aufforstung durch Voranbau) eines Teils der Fläche des o. g. Grundstücks mit den standortgerechten Baumarten der natürlichen Buchen-Drahtschmielen-Waldgesellschaft mit den Baumarten Rotbuche, Stieleiche, Hainbuche, Berg- und Spitzahorn und deren natürliche Nebenbaumarten.

8. Auswirkung auf öffentliche Belange, Erschließung

Da ein ausgebautes Mediennetz vorhanden ist und da der Betrieb des bestehenden Einkaufszentrums sichergestellt ist, wird eine gesicherte Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes vorausgesetzt.

aufgestellt durch:

ARCHITEKTURBÜRO
ANDREAS HARTMANN

Walter-Giesecking-Straße 14
30159 Hannover
Tel. 0511/39760-0
Fax. 0511/39760-70

Hannover, den 23.03.2007
Dipl.-Ing. Andreas Hartmann

Neustadt a. Rbge, den2007

Bürgermeister

Gemeindedirektor

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. In seiner Sitzung am 01.03.2007 als Begründung gemäß §9 Abs.8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 606 „Amedorfer Straße“, 2. v. Änderung der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mandelsloh vom 20.11.2006 bis einschließlich 20.12.2006 ausgelegen.

Neustadt a. Rbge, den2007

(Siegel)

.....
(Bürgermeister)