

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 826 „Gewerbegebiet Basse“ der Stadt
Neustadt a. Rbge.,

Stadtteil Basse



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1. Allgemeines.....	4
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	4
1.2 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	5
1.3 Größe des Plangebietes.....	5
2 Rahmenbedingungen für die Flächennutzungsplanänderung.....	6
2.1 Anpassung an die Raumordnung	6
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	6
3 Begründung der wesentlichen Festsetzungen.....	7
3.1 Art der baulichen Nutzung	7
3.1.1 Gewerbebebietsflächen	7
3.1.1.1 Gewerbegebiet (GE1, GE2).....	7
3.1.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe1, GEe2)	7
3.1.2 Mischgebiet.....	7
3.1.3 Einzelhandel.....	8
3.1.4 Wohnungen	9
3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Höhenlage der Gebäude.....	9
3.2.1 Gewerbegebiet (GE und GEe).....	9
3.2.2 Mischgebiet.....	10
3.3 Verkehrsflächen	10
3.3.1 Verkehrserschließung.....	10
3.3.2 Private Parkplatzfläche (P)	10
3.3.3 Ortsdurchfahrtsgrenze	11
3.3.4 Bushaltestelle „Basse/Friedhof“	11
3.4 Gestalterische Festsetzungen.....	11
3.5 Sonstige Festsetzungen	11
3.5.1 Grünflächen und Flächen mit Pflanzbindungen	11
3.5.2 Oberflächenentwässerung	12
4 Grundsätzliche Belange.....	13
4.1 Immissionsschutz.....	13
4.2 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen.....	14
4.3 Ver- und Entsorgung.....	14
4.3.1 Versorgung mit elektrischer Stromenergie	14
4.3.2 Hauptversorgungsleitung (20 kV-Leitung)	14
4.3.3 Erdgasversorgung	14
4.4 Wasserversorgung.....	14
4.4.1 Trinkwasser	14
4.4.2 Löschwasser	14
4.5 Abwasserentsorgung	14
4.5.1 Schmutzwasser	14
4.5.2 Niederschlagswasser	14

4.6 Abfallentsorgung.....	15
5 Kosten für die Gemeinde	15
6 Einleitung	16
6.1 Kurzdarstellung des Inhalts	16
6.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	16
7 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen	16
7.1 Bestandaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	16
7.1.1 Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie	16
7.1.2 Boden.....	16
7.1.3 Wasser	18
7.1.4 Luft und Klima	18
7.1.5 Tiere und Pflanzen	18
7.1.6 Landschaft.....	19
7.1.7 Mensch.....	19
7.1.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	20
7.1.9 Bewertung des derzeitigen Umweltzustands.....	20
7.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	20
7.2.1 Boden, Bodenschutzgebot	20
7.2.2 Wasser	21
7.2.3 Luft und Klima	21
7.2.4 Tiere und Pflanzen	22
7.2.5 Landschaft.....	23
7.2.6 Menschen	23
7.2.7 Bewertung des geplanten Umweltzustands.....	23
7.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	24
7.2.9 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	24
7.2.10 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	24
7.3 In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten.....	27
8 Zusätzliche Angaben	27
8.1 Verfahren, fehlende Kenntnisse.....	27
8.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	27
8.3 Zusammenfassung	28

Anlage 1 bis Anlage 4

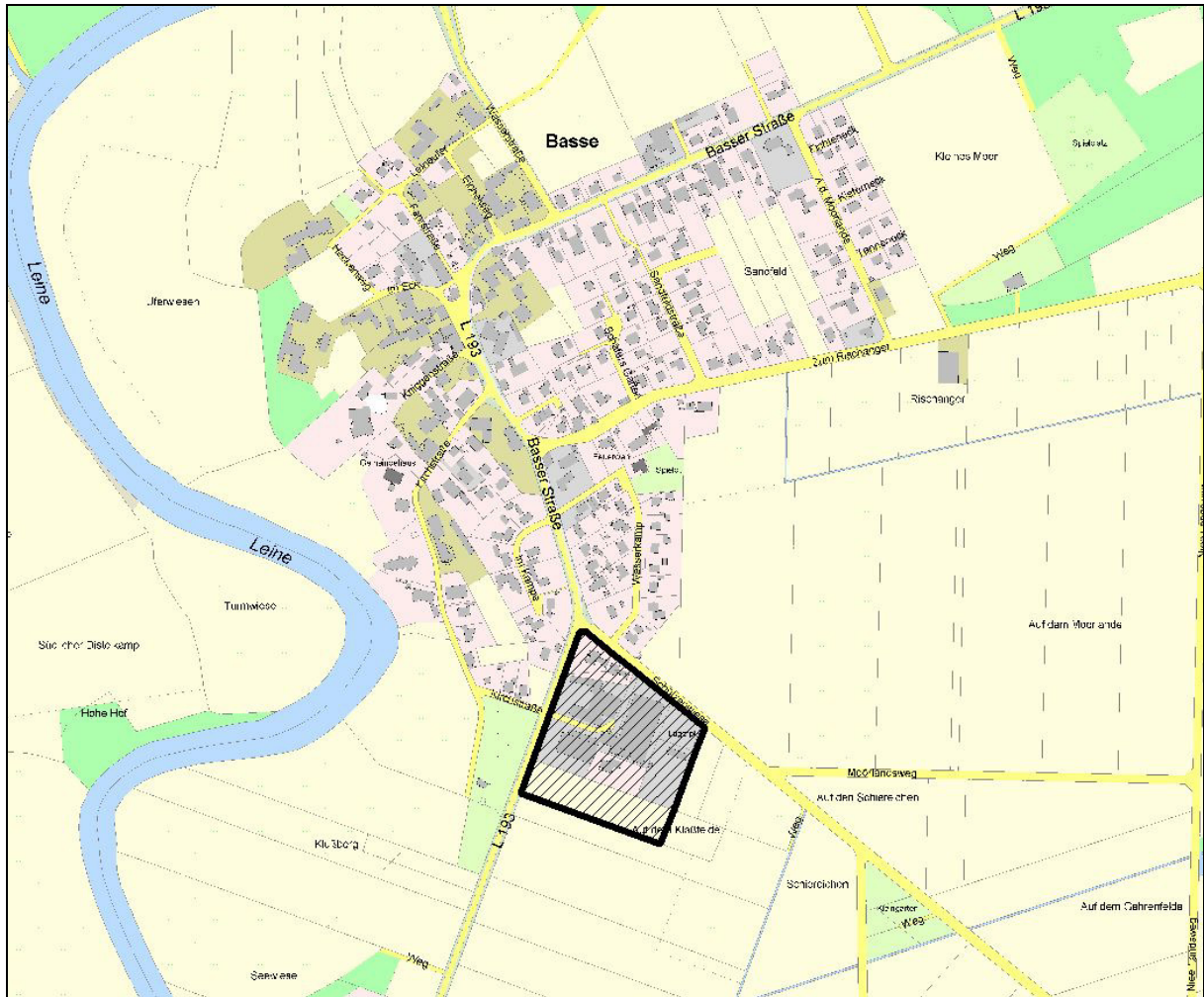
TEIL A

1. Allgemeines

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand des Stadtteils Basse, westlich der L 193 und südlich der Schützenwiese.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes



Das Plangebiet umfasst vollständig die folgenden Flurstücke: 177/8, 177/10, 177/14, 177/17 bis 177/25 sowie ca. 2/3 des Flurstücks 176 (alle Flur 3 der Gemarkung Basse).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der nachfolgenden Abbildung 2.

Abbildung 2: Abgrenzung des Geltungsbereiches



1.2 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 826 ist der Wunsch einiger im Plangebiet bereits ansässiger Gewerbebetriebe, ihren Betrieb kurz- bis mittelfristig erweitern zu wollen. Darüber hinaus soll ortsansässigen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben die Möglichkeit gegeben werden, ihren Betrieb vergrößern zu können. Ferner sollen Stellplätze für Besucher des benachbarten Friedhofs festgesetzt werden.

Ziel der Bauleitplanung ist es, sowohl den Status- Quo im Plangebiet zu sichern als auch Betrieben Flächen für ihre Expansion zur Verfügung zu stellen, um die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu gewährleisten. Die Planung hat den Zweck, Flächen für die Erweiterung der bestehenden Gewerbebetriebe zentral zur Verfügung zu stellen, um die Erhaltung und Entwicklung der Betriebe im Stadtteil Basse zu ermöglichen und jene Wohnlagen in Basse zu entlasten, die heute durch die Betriebe beeinträchtigt werden. Ferner soll die bislang unbefriedigende Parkplatzsituation für Besucher des benachbarten Friedhofs durch die Festsetzung von Stellplätzen verbessert werden.

1.3 Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 2,8 ha.

2 Rahmenbedingungen für die Flächennutzungsplanänderung

2.1 Anpassung an die Raumordnung

Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm 2005 (RROP 2005) ist die bestehende raum- und siedlungsstrukturelle Arbeitsteilung zu sichern bzw. zu verbessern. Dazu gehört insbesondere die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten.

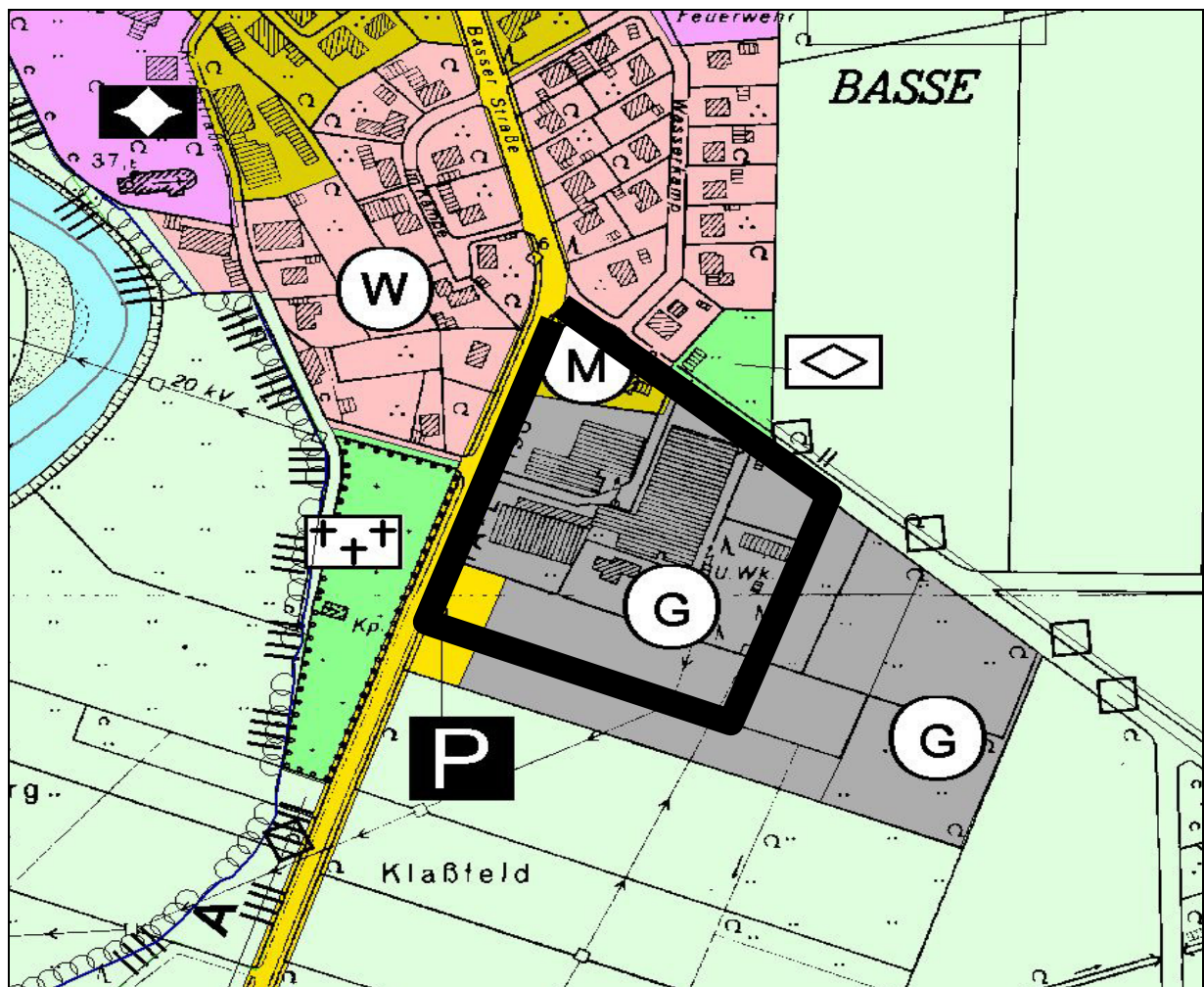
Weiter ist als Ziel der Raumordnung aufgeführt, dass für Betriebsverlagerungen und Neuansiedlungen entsprechend den sich verändernden Standortanforderungen qualitativ unterschiedliche Gewerbeflächen vorzuhalten und geeignete Standorte vorrangig an den Standorten mit Schwerpunktaufgaben für Wohn- und Arbeitsstätten zu entwickeln sind.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt. Dieser ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Ziele, die eine darüber hinausgehende Anpassung erfordern, bestehen für diesen Bebauungsplan nicht.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt. Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „gewerbliche Baufläche“, Mischbaufläche und als „öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatzfläche“ dargestellt (vgl. Abb. 3).

Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2000



3 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung ergeben sich aus den allgemeinen Zielen und Zwecken des Bebauungsplans (vgl. Kap. 1.2). Danach sollen die Flächen im Plangebiet vorrangig der Bestandserhaltung und der Expansion von bereits im Plangebiet ansässigen Gewerbebetrieben dienen. Nach diesen Vorgaben wird unter Beachtung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung (vgl. Anlage 2) die Art der baulichen Nutzung folgendermaßen festgesetzt:

3.1.1 Gewerbegebietsflächen

Sowohl die Bestands- als auch die geplanten Erweiterungsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden zum überwiegenden Teil (vgl. Kap. 3.1.2) als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt, da der Bestand heute durch nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe geprägt ist und auch die Erweiterungsflächen für die Unterbringung vergleichbarer Betriebe vorgesehen ist.

Die Ansiedlung von Industriebetrieben gem. § 9 BauNVO ist in diesem „dörflichen Gewerbegebiet“ städtebaulich nicht gewünscht. Für derartige Betriebe werden Flächen in dem etwa 5 km südlich gelegenen Gewerbegebiet Ost der Stadt Neustadt a. Rbge. bereitgehalten.

3.1.1.1 Gewerbegebiet (GE1, GE2)

Die östliche Bestands- und auch die dort vorgesehene Erweiterungsfläche wird vor dem Hintergrund der Empfehlungen in der schalltechnischen Untersuchung in Anlage 2 als GE1- bzw. GE2-Fläche festgesetzt.

3.1.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe1, GEe2)

Die westliche Bestands- und auch die dort vorgesehene Erweiterungsfläche wird vor dem Hintergrund der Empfehlungen in der schalltechnischen Untersuchung in Anlage 2 als eingeschränktes Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GEe1 bzw. GEe2 festgesetzt.

3.1.2 Mischgebiet

Im nordwestlichen Planbereich werden zwei Grundstücke mit Wohnhäusern, die unmittelbar an die bestehenden gewerblichen Grundstücke angrenzen, als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Nach Planungsabsicht der Stadt und der gegebenen örtlichen Situation dient die Festsetzung dieses kleineren Mischgebietes lediglich der Abpufferung der vorhandenen gewerblichen Nutzung und der nördlich sowie westlich benachbarten Wohnnutzung (vgl. Urteil des VGH Baden-Württemberg vom 14.10.1991).

Nach dem Urteil des VGH Baden-Württemberg ist die Durchsetzung eines quantitativen Mischungsverhältnisses von Wohnen und nicht störendem Gewerbe nicht geboten, wenn nach den Planungsabsichten der Gemeinde und der gegebenen örtlichen Situation die Festsetzung eines kleineren Mischgebietes nur der Abpufferung zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung dienen soll.

Grundlage dieses Urteils ist eine Entscheidung des BVerwG aus dem Jahre 1988, in dem hervorgehoben worden ist, dass jeweils die konkreten örtlichen Verhältnisse heranzuziehen

seien, in die ein Gebiet „hineingeplant“ werde. „Bei einer relativ geringen Größe des Plangebietes komme hierfür auch die angrenzende Umgebung in Betracht. Insbesondere – und diese Konstellation ist auch hier bedeutsam – ist die Heranziehung eines solchen das Plangebiet überschreitenden Rahmens zur Bestimmung der konkreten örtlichen Eigenart eines Mischgebietes zu erwägen, wenn nach der gegebenen örtlichen Situation die Festsetzung eines kleineren Mischgebietes nur der „Abpufferung“ zwischen den Gebieten mit einer das Wohnen störenden gewerblichen Nutzung und einer überwiegenden (...) Wohnnutzung dienen solle.“

3.1.3 Einzelhandel

Im Rahmen des Neustädter Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes wurden von der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH) Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels in Neustadt a. Rbge. entwickelt, welche durch den Ratsbeschluss vom 18.06.2009 die Grundlage der kommunalen Planung für den Einzelhandel in Neustadt a. Rbge. darstellen. Insbesondere wurden Aussagen zum Sortimentskonzept sowie zur Zentren- und Standortstruktur erarbeitet (vgl. Anlage 4).

Ausgehend von der Analyse der aktuellen räumlichen Verteilung des Einzelhandels in Neustadt a. Rbge. sowie unter Berücksichtigung der städtebaulichen Bedeutung der Sortimentsbereiche wurde eine Sortimentsliste entwickelt. Hierfür ist zu definieren, welche Einzelhandels assortimente hinsichtlich des Angebotscharakters, der Attraktivität der Sortimente sowie der Betriebsstruktur im Wesentlichen dem zentralen Versorgungsbereich in Neustadt a. Rbge. zugeordnet werden können.

Als zentraler Versorgungsbereich wurde die Innenstadt Neustadts ermittelt, welche derzeit als Hauptzentrum von Neustadt a. Rbge. zur Versorgung der Bevölkerung des gesamten Stadtgebietes dient. Neben Einzelhandelsnutzungen aller Bedarfsbereiche (kurz-, mittel-, langfristiger Bedarf) sind hier weitere zentrentypische Nutzungen wie öffentliche und private Dienstleistungen, Gastgewerbe, Kirche etc. vorhanden. Eine parzellenscharfe Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs sowie Ziele und Methodik des Einzelhandelskonzeptes sind der als Anlage 4 zu dieser Begründung beigefügten Kurzfassung des Gutachtens zu entnehmen.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist den im Einzelhandelskonzept definierten „sonstigen Lagen“ zuzuordnen. Um negative Auswirkungen auf die Innenstadt bzw. insbesondere die Nahversorgungsstandorte zu vermeiden, ist nach Einschätzung der Gutachter im Einzelhandelskonzept eine Überplanung städtebaulich unerwünschter Standorte (hier werden explizit Gewerbegebiete genannt) empfehlenswert (vgl. Anlage 4). Dabei ist durchaus auch der vollständige Ausschluss von Einzelhandel zu prüfen.

Das Gewerbegebiet in Basse soll wie bisher zur Vorhaltung und Sicherung der eigentlichen Funktion als Gewerbefläche, insbesondere für das produzierende Gewerbe (ohne Einzelhandel) sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe (ohne Einzelhandel) vorgesehen sein. Um dies zu sichern und um negative Auswirkungen auf die Innenstadt bzw. insbesondere die Nahversorgungsstandorte zu vermeiden wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich unzulässig sind.

Als Ausnahme sind im GEe1 lediglich Betriebe des KFZ-Handels zulässig. Dies soll dem dort bestehenden KFZ-Betrieb über den Bestandsschutz hinaus auch Entwicklungsmöglichkeiten sichern.

3.1.4 Wohnungen

Von den in § 8 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen sollen nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (Betriebswohnungen) ausnahmsweise zulässig sein. Immissionskonflikte sind hier nicht zu erwarten. Betriebswohnungen können im „Gewerbegebiet“ auch nicht ausgeschlossen werden. Das würde vermutlich gegen die Grundsätze der Bauleitplanung verstoßen (Bielenberg in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauNVO, Stand: Nov. 1995, § 8 Rdnr. 26). Dies würde allgemein hin wohl den Bedürfnissen der Betriebe widersprechen. Betriebswohnungen werden daher ausnahmsweise zugelassen.

Die übrigen in § 8 Abs. 3 aufgeführten Nutzungen sollen nicht ausnahmsweise zulässig sein. Vergnügungsstätten (z.B. Amüsierbetriebe, Spielhallen, Diskotheken etc.) entsprechen nicht dem dörflichen Charakter Basses. Auch für die unter Ziffer 2 aufgeführten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) ist die Fläche am Ortsrand wenig geeignet, da diese zu weit vom Ortszentrum entfernt liegt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Höhenlage der Gebäude

3.2.1 Gewerbegebiet (GE und GEe)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im GE und auch im GEe durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) und der zulässigen Traufhöhe (TH) geregelt:

Für die Gewerbegrundstücke wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Auf diese Weise werden sowohl dem Bestand Rechnung getragen als auch die Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Boden“, die durch die neue Bebauung entstehen, begrenzt.

Zur Begrenzung der Gebäudehöhen wird die zulässige Traufhöhe auf 6,50 m begrenzt. Bei dieser Höhe fügen sich die zulässigen Gebäude in die nördlich und westlich angrenzende Bebauung ein. Sie ermöglicht andererseits für einen Betrieb im 1. Obergeschoss eine volle Stehhöhe und damit die komplette Nutzung im gesamten 1. Obergeschoss.

Außerdem wird die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens begrenzt, um Unzuträglichkeiten zwischen benachbarten Bauten zu vermeiden: Die in Basse typischen Gebäude haben kein hohes Sockelgeschoss. Deshalb wird die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens auf eine Höhe von 0,60 m über der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche begrenzt.

Da bereits Betriebshallen über 50 m Länge im Plangebiet vorhanden sind und voraussichtlich auch neue Gebäude mit über 50 m Länge errichtet werden, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die derartige Baukörper zulässt, aber sonst die Inhalte der offenen Bauweise beinhaltet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Ordnung der Bebauung durch Festsetzung von Baulinien ist nicht notwendig, da städtebauliche Zielvorstellungen für bestimmte Raumwirkungen, die erreicht werden sollen, nicht bestehen. Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass die Bebauung einen Abstand von mindestens 5 m zur Schützenwiese und zur L 193 einhält und zu dem festgesetzten Pflanzstreifen ein 3 m breiter Streifen von Bebauung frei bleibt.

3.2.2 Mischgebiet

Im Mischgebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) und der zulässigen Geschossigkeit geregelt:

Es wird eine GRZ von 0,4, eine Eingeschossigkeit und eine offene Bauweise festgesetzt. Auf diese Weise wird dem vorhandenen Bestand im Mischgebiet Rechnung getragen.

3.3 Verkehrsflächen

3.3.1 Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung für das Gewerbegebiet erfolgt schon heute über die Basser Straße (innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze) und die Schützenwiese. Für den südlichen Erweiterungsbereich ist eine Erschließung ebenfalls von der Basser Straße aus vorgesehen. Um den Versiegelungsgrad so gering wie möglich zu halten, soll dabei die Zufahrt zu den privaten Parkplatzflächen gleichzeitig die Zufahrt zu der südlichen Erweiterungsfläche sein.

3.3.2 Private Parkplatzfläche (P)

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes ist eine private Parkplatzfläche (P) vorgesehen. Diese privaten Stellfläche für PKW dient einerseits dem ruhenden PKW-Verkehr der angrenzenden Gewerbebetriebe auf dem überplanten Teil des Flurstücks 176 (Flur 3 Gemarkung Basse) sowie andererseits dem dringend erforderlichen zusätzlichen Stellplatzbedarf für Besucher des benachbarten kirchlichen Friedhofes Basse.

Die Einstellplätze liegen innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze (vgl. Kap.)

Für den Friedhof Basse sind nach § 47 NBauO mindestens 10 Einstellplätze erforderlich. Diese notwendigen Einstellplätze werden – wie bereits heute – in der Kirchstraße (an der Kirche) bereitgestellt.

Es ist vorgesehen, dass hinsichtlich der Stellplatznutzung für Friedhofsbesucher eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Kirche für das Grundstück grundbuchrechtlich abgesichert werden soll.

Im Rahmen der Ausbauplanung des Parkplatzes ist auf den Platzbedarf von Lieferverkehren zu achten, um mögliche Konflikte zwischen den Friedhofsbesuchern und den Gewerbetreibenden zu vermeiden.

Die NLSTBV hat im Rahmen der Behördenbeteiligung auf die Notwendigkeit einer Querungshilfe sowie eines straßenbegleitenden Gehweges an der Basser Straße hingewiesen. Die Notwendigkeit vergleichbarer Maßnahmen bestehen aufgrund der bereits heute vorhandenen Bushaltestelle „Basse/Friedhof“ ohnehin und ergeben sich nicht erst aus dem Bebauungsplan und der damit verbundenen relativ geringen Erweiterung des Gewerbegebietes nach Süden und der Schaffung von zusätzlichem Parkplatzangebot. Bei der Parkplatzfläche handelt es sich um eine private Stellplatzfläche, die nicht in der Bewirtschaftung der Stadt Neustadt a. Rbge. liegen wird. Ferner lägen beide von der NLSTBV aufgeführte Maßnahmen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und sind daher von diesem Bauleitplanverfahren verfahrenstechnisch zu trennen.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. empfiehlt jedoch, dass sich die NLSTBV und der private Eigentümer des Parkplatzes und/oder der Friedhofsträger ggfs. über eine verkehrssichere Querungshilfe abstimmen.

3.3.3 Ortsdurchfahrtsgrenze

Mit Schreiben vom 06.07.2009 hat die Region Hannover – Fachbereich Verkehr – der Stadt Neustadt a. Rbge. mitgeteilt, dass die Ortsdurchfahrtsgrenze am südlichen Ortsausgang im Zuge der L 193 in Basse nach Süden verschoben und neu festgesetzt worden ist. Damit liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nun komplett innerhalb der Ortsdurchfahrt Basse.

3.3.4 Bushaltestelle „Basse/Friedhof“

Außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes befindet sich an der L 193 die Bushaltestelle „Basse/Friedhof“. Die Region Hannover empfiehlt den nutzergerechten Ausbau dieser Haltestelle. Zusammen mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr weist die Region Hannover auf die erforderliche Anlage eines straßenbegleitenden Gehweges und einer Querungshilfe hin.

Die Notwendigkeit der geforderten Maßnahmen bestehen aufgrund der bereits heute vorhandenen Bushaltestelle „Basse/Friedhof“ ohnehin und ergeben sich nicht erst aus dem Bebauungsplan und der damit verbundenen relativ geringen Erweiterung des Gewerbegebietes nach Süden und der Schaffung von zusätzlichem Parkplatzangebot. Bei der Parkplatzfläche handelt es sich um eine private Stellplatzfläche, die nicht in der Bewirtschaftung der Stadt Neustadt a. Rbge. liegen wird. Ferner lägen die Maßnahmen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und sind daher von diesem Bauleitplanverfahren zu trennen.

Nicht zuletzt lägen die Kosten für die Umsetzung der Maßnahmen zum größten Teil bei der Stadt Neustadt a. Rbge. und sind derzeit für die Stadt finanziell nicht durchführbar.

Der Umbau der Bushaltestelle wäre auch von privater Seite – möglicherweise im Rahmen des Parkplatzausbaus – mit dem Team Planung und Bau Infrastruktur der Region Hannover abzustimmen.

3.4 Gestalterische Festsetzungen

Durch gestalterische Festsetzungen werden besondere Anforderungen an die Gestaltung der geplanten Bebauung gestellt. Es soll üblicherweise erreicht werden, dass Gebäude im Plangebiet eine gestalterische Qualität bekommen, die sich harmonisch in das umgebende Ortsbild einfügt.

Da sich der Bestand hinsichtlich der Gestaltung bereits heute als ausgesprochen heterogen präsentiert, wird auf gestalterische Festsetzungen auch für die Erweiterungsfläche verzichtet.

3.5 Sonstige Festsetzungen

3.5.1 Grünflächen und Flächen mit Pflanzbindungen

Um einen harmonischen Übergang von der geplanten Bebauung zur freien Landschaft zu erreichen, sind am Süd- und am Ostrand des Plangebiets Eingrünungen vorgesehen, welche die teilweise vorhandenen Heckenstrukturen ergänzen sollen. Dazu wird ein 5m breiter Pflanzstreifen bzw. im Osten teilweise eine Fläche mit der Bindung für Bepflanzungen festgesetzt.

Südlich des Flurstücks 177/17 wird ebenfalls eine 5m breite Fläche mit der Bindung für Bepflanzungen festgesetzt, da sich in diesem Bereich erhaltenswerte Sträucher befinden.

Für die Bepflanzung sind gemäß der jeweiligen textlichen Festsetzung standortgerechte, heimische Laubbäume und/oder Sträucher der folgenden Liste zu verwenden:

Fachbezeichnung	Deutscher Name	Fachbezeichnung	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn	Cornus mas	Kornelkirsche
Acer platanoides	Spitzahorn	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Cytisus scoparius	Besenginster
Betula pendula	Sandbirke	Hedera helix	Efeu
Carpinus betulus	Hainbuche	Ilex aquifolium	Stechpalme
Coryllus avellana	Hasel	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Fagus sylvatica	Rotbuche	Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Fraxinus excelsior	Esche	Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Populus tremula	Zitterpappel	Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Prunus avium	Vogelkirsche	Rosa canina	Hundsrose
Prunus padus	Echte Traubenkirsche	Rubus fruticosus	Brombeere
Prunus spinosa	Schlehe	Rubus idaeus	Himbeere
Pyrus pyraeaster	Wild-Birne	Salix alba	Silberweide
Quercus petraea	Traubeneiche	Salix aurita	Öhrchenweide
Quercus robur	Stieleiche	Salix caprea	Salweide
Tilia cordata	Winterlinde	Salix cinerea	Grauweide
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Salix fragilis	Bruchweide
Ulmus minor	Feldulme	Salix viminalis	Korbweide
		Sambucus nigra	Holunder

3.5.2 Oberflächenentwässerung

Nach den Ergebnissen einer Baugrunduntersuchung aus dem Jahr 1991 (vgl. Anlage 1) und den gesammelten Erfahrungen der dortigen Betriebe ist eine Versickerung des Oberflächenwassers in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitgehend möglich.

Zur Zeit der Geländeuntersuchung stellte sich der Grundwasserspiegel in Tiefen zwischen 4m (im Südwesten) und 1,7m (im Südosten) ein.

Voraussetzung für eine Versickerung ist nach Ansicht der Gutachter eine punktweise Versickerung, wobei die Sohlen der Versickerungsschächte jeweils unterhalb der Lehmschicht liegen müssen. Für Gebäude, die im östlichen Planbereich errichtet werden, muss eine Versickerung im westlichen Grundstücksteil erfolgen, da andernfalls mit zeitweisen Stauwasserbildungen zu rechnen wäre.

Der Nachweis erfolgt durch einen entsprechenden Antrag zur Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Versickerung von Oberflächenwasser gemäß § 10 NWG bei den Abwasserbehandlungsbetrieben der Stadt Neustadt a. Rbge.

Die Bestimmungen des NWG sind zu beachten.

4 Grundsätzliche Belange

4.1 Immissionsschutz

Im Rahmen dieser Bauleitplanung wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt (vgl. Anlage 2). Dieses Gutachten hat Emissionskontingentierungen in Form von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln (IFSP) erarbeitet, um für die Wohnnachbarschaft des Gewerbegebietes aus schalltechnischer Sicht ein verträgliches Miteinander zu ermöglichen.

Abbildung 3: Kontingentierung der Flächen im Plangebiet



Die Kontingentierung orientiert sich an der vorherrschenden Situation. Es wurde angestrebt, dass die beiden bestehenden Betriebe am Tag jeweils etwa 3 dB (A) unter dem heranzuziehenden Immissionsrichtwert liegen. Für die Nachtzeit wurde der Immob GmbH und der geplanten Erweiterungsfläche aufgrund der intensiveren Nachtnutzung ein etwas höheres Kontingent von ca. 2 dB (A) unter dem Richtwert zugesprochen.

Die Kontingentierung, die in Abb. 3 dargestellt ist, wurde als zeichnerische und als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen und gewährleistet eine Einhaltung bzw. Unterschreitung der für die zu betrachtende Nachbarschaft jeweils heranzuziehenden Orientierungswerte.

4.2 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Eine Bodenordnung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches ist nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Zur Sicherstellung der Ver- und Entsorgung wird eine Trassenvergabe gemäß DIN 1998 durchgeführt. Hierzu findet vorab eine Besprechung mit allen Ver- und Entsorgungsträgern und den damit befassten Planern statt.

4.3.1 Versorgung mit elektrischer Stromenergie

Die Versorgung mit elektrischer Stromenergie wird von den Stadtwerken der Stadt Neustadt a. Rbge. sichergestellt.

4.3.2 Hauptversorgungsleitung (20 kV-Leitung)

Im östlichen Planbereich befindet sich eine 20 kV-Freileitung, die als solche im Bebauungsplan festgesetzt worden ist. Um zukünftig Konflikte mit Gebäuden zu vermeiden, wurden die Baugrenzen beidseitig der 20 kV-Leitung in 3m Abstand zur Leitungstrassenmitte festgesetzt.

4.3.3 Erdgasversorgung

Der Stadtteil Basse ist an die Erdgasversorgung angeschlossen.

4.4 Wasserversorgung

4.4.1 Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes wird vom Wasserverband Garbsen-Neustadt a. Rbge. sichergestellt.

4.4.2 Löschwasser

Nach Aussage des Wasserverbandes Garbsen-Neustadt a. Rbge. kann der Löschwasserbedarf für das Plangebiet mit 1.600 l/min. über zwei Stunden entsprechend der W 405 des DVGW aus dem öffentlichen Trinkwassernetz bereitgestellt werden.

4.5 Abwasserentsorgung

4.5.1 Schmutzwasser

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist die Stadt Neustadt a. Rbge. Durch den Anschluss des Plangebiets an die zentrale Schmutzwasserkanalisation wird die Reinhaltung der Gewässer gewährleistet. Das Plangebiet kann nach Norden über die Schützenwiese an die vorhandene Abwasserrohrleitung angeschlossen werden.

4.5.2 Niederschlagswasser

Nach den Ergebnissen einer Baugrunduntersuchung aus dem Jahr 1991 (vgl. Anlage 1) und den gesammelten Erfahrungen der dortigen Betriebe ist eine Versickerung des Oberflächenwassers in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitgehend möglich (vgl. Kap. 3.5.2).

4.6 Abfallentsorgung

Die Hausmüll- und Sondermüllentsorgung erfolgt vertragsgemäß über die Abfallentsorgungsgesellschaft der Region Hannover mbH und ist mit dieser ggf. näher abzustimmen.

5 Kosten für die Gemeinde

Der Stadt Neustadt a. Rbge. entstehen außer den Verwaltungskosten und verwaltungsinternen Planungs- sowie Gutachtenkosten keine weiteren Kosten.

TEIL B - UMWELTBERICHT

6 Einleitung

6.1 Kurzdarstellung des Inhalts

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand des Stadtteils Basse, westlich der L 193 und südlich der Schützenwiese.

Die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung ergeben sich aus den allgemeinen Zielen und Zwecken des Bebauungsplans (vgl. Kap. 1.2). Danach soll dem Wunsch einiger im Plangebiet bereits ansässigen Gewerbebetriebe, ihren Betrieb kurz- bis mittelfristig erweitern zu können, nachgekommen werden. Darüber hinaus soll ortsansässigen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben die Möglichkeit gegeben werden, ihren Betrieb vergrößern zu können. Ferner sollen zusätzliche Stellplätze für Besucher des benachbarten Friedhofs festgesetzt werden.

6.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Die Ausweisung bzw. die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes nach Süden widerspricht nicht den Zielvorgaben des Landschaftsplans.

Durch die Nutzung der bisher weitgehend als Acker genutzten Fläche als gewerbliche Baufläche können möglicherweise Immissionen in Form von Geräuschen (Gewerbelärm) insbesondere für die westlich vorhandene Friedhofsfläche entstehen. Um Immissionskonflikte zwischen dem geplanten Gewerbegebiet insgesamt und der nördlich und westlich vorhandenen Wohnbebauung zu vermeiden, wurde ein schalltechnisches Gutachten (vgl. Kap. 4.1 und Anlage 2) beauftragt.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt. Dieser ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Ziele, die eine darüber hinausgehende Anpassung erfordern, bestehen für diesen Bebauungsplan nicht.

Sonstige Pläne insbesondere des Wasser- und Abfallrechts gibt es für das Plangebiet nicht.

7 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen

7.1 Bestandaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

7.1.1 Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen.

7.1.2 Boden

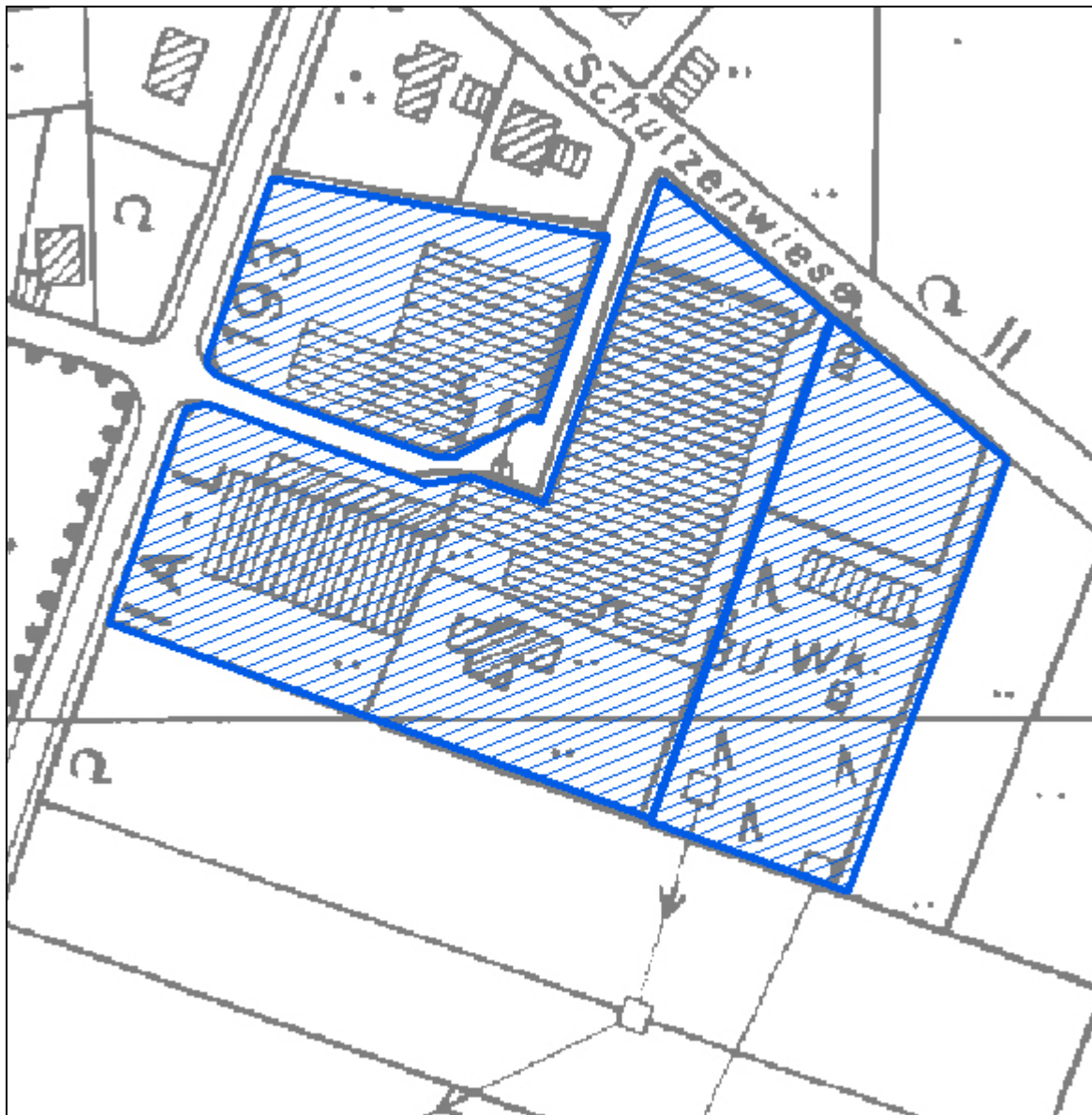
Die höchste Geländeerhebung liegt im südwestlichen Planbereich und beträgt 37 m üNN. Das übrige Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat davon ausgehend ein geringes Gefälle Richtung Norden, Osten und Süden.

Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Oberflächenwassers im Plangebiet wurde eine vorhandene ingenieurgeologische Stellungnahme zum bestehenden Gewerbegebiet Basse (Dipl.-Ing. Heinrich Möker und Horst Schütte) herangezogen (vgl. Anlage 1). Die einzelnen Bodenarten und Sandabfolgen im Plangebiet sind ebenfalls der ingenieurgeologische Stellungnahme in Anlage 1 zu entnehmen.

Aufgrund der bisherigen gewerblichen bzw. landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet und die dadurch hervorgerufene Überprägung haben die Böden im Plangebiet keine besondere Bedeutung für die Belange von Natur und Landschaft.

Das Umweltinformationssystem der Region Hannover stellt dar, dass für die meisten bebauten Grundstücke im Plangebiet der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen (potentielle Standorte von Altablagerungen) besteht (vgl. Abb. 5). Geprüfte und bestätigte Altablagerungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Abbildung 5: Potentielle Standorte von Altablagerungen



7.1.3 Wasser

Die natürlichen Wasserverhältnisse im Plangebiet sind durch die bisherige gewerbliche bzw. landwirtschaftliche Nutzung bereits beeinträchtigt.

Nach den Ergebnissen einer Baugrunduntersuchung aus dem Jahr 1991 (vgl. Anlage 1) und den gesammelten Erfahrungen der dortigen Betriebe ist eine Versickerung des Oberflächenwassers in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitgehend möglich.

Voraussetzung für eine Versickerung ist nach Ansicht der Gutachter eine punktweise Versickerung, wobei die Sohlen der Versickerungsschächte jeweils unterhalb der Lehmschicht liegen müssen. Für Gebäude, die im östlichen Planbereich errichtet werden, muss eine Versickerung im westlichen Grundstücksteil erfolgen, da andernfalls mit zeitweisen Stauwasserbildungen zu rechnen wäre.

Der Nachweis erfolgt durch einen entsprechenden Antrag zur Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Versickerung von Oberflächenwasser gemäß NWG bei den Abwasserbehandlungsbetrieben der Stadt Neustadt a. Rbge. (vgl. auch Kap. 3.5.2).

7.1.4 Luft und Klima

Die Flächen im Plangebiet grenzen unmittelbar an die Ortslage von Basse. Sie haben keine besondere Bedeutung für das Schutzgut Luft und Klima. Es handelt sich nicht um Frischluftentstehungsgebiete (z.B. Waldgebiete), Bereiche mit luftreinigender Wirkung oder Luftaustauschbahnen.

Aufgrund der bestehenden Nutzung ergibt sich eine Vorbelastung für die angrenzende Bebauung durch Staubimmissionen.

7.1.5 Tiere und Pflanzen

Um den Zustand von Natur und Landschaft sachgerecht zu erfassen und zu bewerten, wurde im Plangebiet der Ausgangszustand des Planungsgebietes erhoben. Bei der Freifläche im Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um Ackerfläche (vgl. nachfolgende Abbildung).

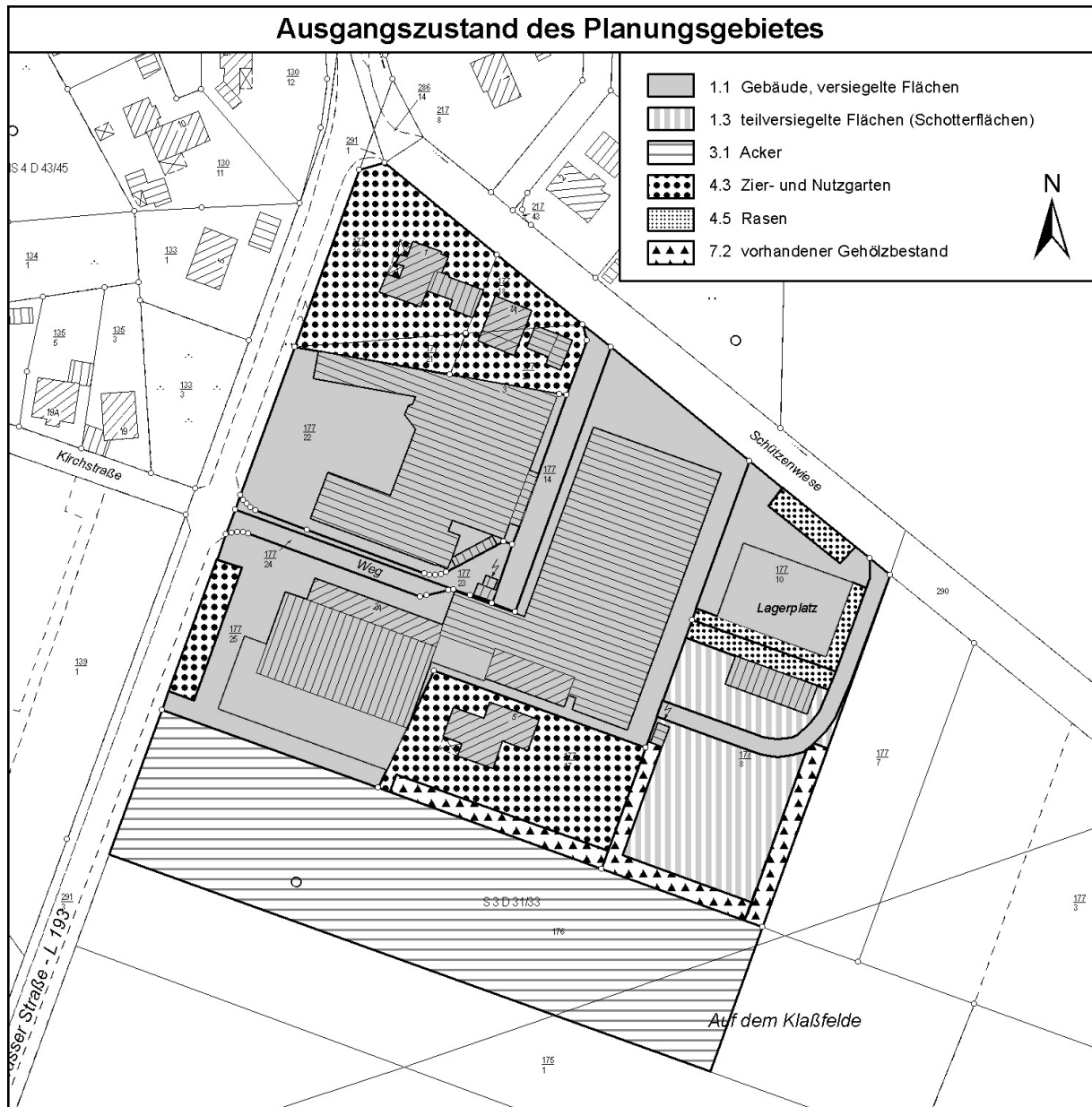
Der heute schon als gewerbliche Fläche genutzte Bereich ist weitgehend den betrieblichen Anforderungen entsprechend stark versiegelt. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Wohngebäude sind von typischen Zier- und Nutzgärten umgeben.

Nördlich der Ackerfläche und im östlichen Bereich des Bebauungsplanes befinden sich Hecken, Gebüsche und Feldgehölze. Bei dem Biotoptyp Hecke handelt es sich um überwiegend einheimische Feldgehölze (Weißdorn, Schlehe, Hainbuche u.ä.). Das Alter der Hecke wird auf ca. 20-30 Jahre geschätzt.

Die Freiflächen im Plangebiet haben u.a. aufgrund der starken gewerblichen Vorbelastung nur geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen. Es handelt sich um eine bislang intensiv als Acker sowie um eine weitere als Rasen genutzte Fläche. Auf die gesonderte Erfassung von Tierarten wurde daher verzichtet.

Es liegen keine Informationen vor, dass im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung besonders geschützte Arten gem. § 42 BNatSchG vorkommen.

Abbildung 6a: Ausgangszustand des Planungsgebietes



7.1.6 Landschaft

Bei den bisher nicht gewerblich genutzten Flächen im Plangebiet und in der Nähe des Plangebiets handelt es sich um beeinträchtigte Landschaftsbildbereiche mit nur sehr wenigen naturbetonten Biotoptypen. Sie grenzen unmittelbar an das Gewerbegebiet und somit an die südliche Ortslage Basses an.

Die Freiflächen im Plangebiet haben keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung. Es gibt keine Spazierwege im Plangebiet, die von der Öffentlichkeit genutzt werden können.

7.1.7 Mensch

Abgesehen von der südlichen Ackerfläche werden alle Flächen im Plangebiet zum überwiegenden Teil bereits heute baulich genutzt.

Im Rahmen dieser Bauleitplanung wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt (vgl. Anlage 2). Dieses Gutachten hat Emissionskontingentierungen in Form von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln (IFSP) erarbeitet, um für die Wohnnachbarschaft des Gewerbegebietes aus schalltechnischer Sicht ein verträgliches Miteinander zu ermöglichen.

Die Kontingentierung, die in Abb. 3 dargestellt ist, wurde als zeichnerische und als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen und gewährleistet eine Einhaltung bzw. Unterschreitung der für die zu betrachtende Nachbarschaft jeweils heranzuziehenden Orientierungswerte (vgl. Kap. 4.1).

7.1.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet selbst gibt es keine Kulturgüter bzw. – neben den gewerblichen Bauten und den Wohnhäusern – sonstigen Sachgüter. Etwa 150m westlich des Planbereiches findet sich das Baudenkmal „Alte Schule“.

7.1.9 Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Zur Abhandlung der „Eingriffsregelung“ nach § 8a BNatSchG bzw. § 1a BauGB ist der Zustand von Natur und Landschaft vor und nach Umsetzung der Planung zu bewerten. Hierfür wird das sog. „NRW-Modell“ (Arbeitshilfe für die Bauleitplanung der Landesregierung Nordrhein-Westfalen) angewandt. Es ist als mathematisches Modell einfach strukturiert und deshalb in seinen Aussagen leicht nachzuvollziehen. Sie wird im folgenden kurz als „Arbeitshilfe“ bezeichnet.

Die Flächen im Plangebiet haben nach der „Arbeitshilfe“ (Biotoptypenwertliste 4.2) folgende Werte (vgl. die folgende Tabelle A „Ausgangszustand des Untersuchungsraums“).

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums						
1	2	3	4	5	6	7
Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m ²)	Grundwert A (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 4 x Sp 5)	Einzelflächenwert (Sp 3 x Sp 6)
1.1	versiegelte Fläche, bebaubare Fläche	14.092 m ²	0	1	0	0
1.3	teilversiegelte Flächen (Schotterwege u. -flächen)	1.876 m ²	1	1	1	1.876
3.1	Acker	6.772 m ²	2	1	2	13.544
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen Gehölzen	3.689 m ²	2	1	2	7.378
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen Gehölzen	259 m ²	2	1	2	518
4.5	Rasenfläche, intensiv genutzt	559 m ²	2	1	2	1.118
7.2	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze	873 m ²	5	1	5	4.365
Gesamtfläche		28.120 m²	Gesamtflächenwert A:		28.799	

7.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

7.2.1 Boden, Bodenschutzgebot

Gem. § 1a Abs. 1 soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Sparsam bedeutet, dass vor allem naturhafter Boden für Zwecke, die mit einer Versiegelung verbunden sind, nur in dem Umfang in Anspruch genommen werden darf, wie es dem Wohl der Allgemeinheit unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander entspricht.

Die Größe der ausgewiesenen Fläche ergibt sich aus der Notwendigkeit, ausreichend Flächen für die geplanten Betriebserweiterungen bzw. -verlegungen bereitzustellen.

Schonend bedeutet, dass bei der erstmaligen unvermeidbaren Inanspruchnahme natürlichen Bodens nach Möglichkeiten zu suchen ist, die Versiegelung gering zu halten. Mit der Festsetzung einer maßvollen GRZ von 0,6 bleibt die Stadt Neustadt a. Rbge. unter der Obergrenze der Baunutzungsverordnung für Gewerbegebiete von 0,8 (§ 17 Abs. 1 BauN-VO).

Durch die geplante Versiegelung entsteht eine Verschlechterung des derzeitigen Umweltzustands. Die sich daraus ergebende erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden erfordert eine Kompensation der negativen Umweltauswirkungen.

Nach den Erfahrungen mit der vorhandenen nördlichen Bebauung im Plangebiet sowie den Ergebnissen des in Anlage 1 beigefügten Bodengutachtens geht die Stadt Neustadt a. Rbge. davon aus, dass auch der Untergrund der Freiflächen für die geplanten gewerblichen Nutzungen eine ausreichende Tragfähigkeit besitzt. Das erübrigt nicht die Durchführung sorgfältiger Bodenuntersuchungen vor Baubeginn.

Aufgrund des Vorkommens potentieller Standorte, die mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (vgl. Kap. 7.1.2), ist die Untere Bodenschutzbehörde bei der Region Hannover im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

7.2.2 Wasser

Im Plangebiet muss die Reinhaltung des Grundwassers und der Oberflächenwassers gewährleistet bleiben.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist die Stadt Neustadt a. Rbge. Durch den Anschluss des Plangebiets an die zentrale Schmutzwasserkanalisation wird die Reinhaltung der Gewässer gewährleistet. Das Plangebiet kann über die Schützenwiese an die vorhandene Abwasserdruckrohrleitung angeschlossen werden.

Zur Reinhaltung der Gewässer und des Grundwassers muss außerdem gewährleistet sein, dass auf den Grundstücken kein Oberflächenwasser versickert wird, das stark verunreinigt ist. Bei einer gewerblichen Nutzung besteht die Gefahr, dass verunreinigtes Wasser in das Grundwasser gelangt. Dies muss durch Maßnahmen auf den Gewerbegrundstücken verhindert werden, die im Einzelnen nach der Art des Betriebes im Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden.

Im Plangebiet sind die natürlichen Wasserverhältnisse durch die bisherige Nutzung bereits beeinträchtigt. Der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation ist daher als nicht erheblich einzustufen.

Nach den Ergebnissen einer Baugrunduntersuchung aus dem Jahr 1991 (vgl. Anlage 1) und den gesammelten Erfahrungen der dortigen Betriebe ist eine Versickerung des Oberflächenwassers in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitgehend möglich (vgl. Kap. 3.5.2).

7.2.3 Luft und Klima

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen vermieden werden. Luftverunreinigungen sind Veränderungen der natürlichen

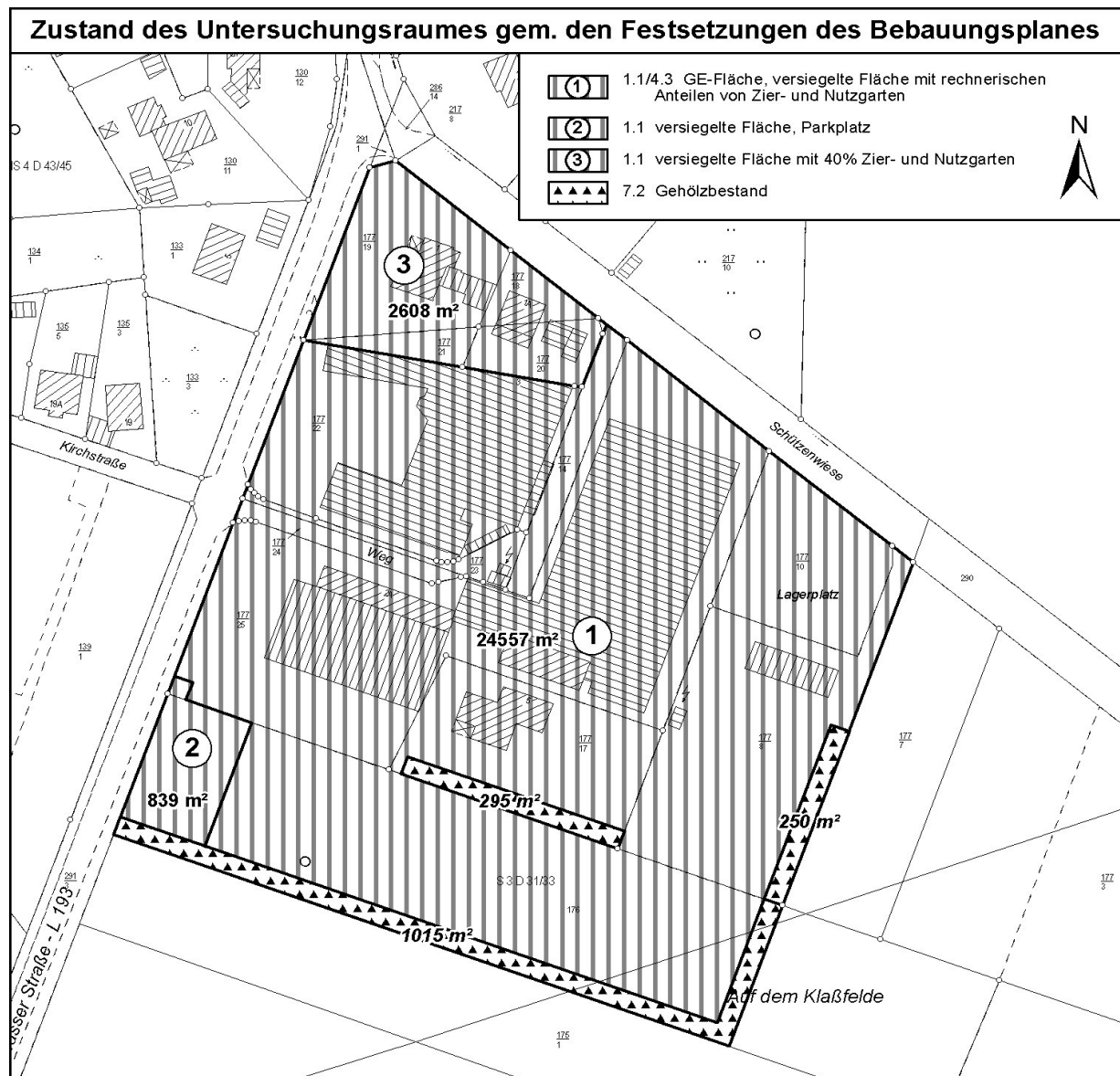
Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe (§ 3 Abs. 4 BImSchG).

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Luftqualität entsteht durch die geplante Betriebserweiterung nicht. Es werden nur nicht erheblich belästigende Betriebe zugelassen.

7.2.4 Tiere und Pflanzen

Die bestehenden Sträucher und Hecken im Plangebiet sollen soweit wie möglich erhalten werden und wurden weitgehend als Bestand festgesetzt. Durch die geplante Bebauung gehen jedoch auch bestehende Biotop verloren. Dabei handelt es sich insbesondere um Sträucher und Hecken auf den Flurstücken 177/8 und 177/25 in einer Größenordnung von ca. 328m². Diesem Verlust der Sträucher und Hecken steht im südlichen Plangebiet ein geplanter 5m breiter und 205m langer Pflanzstreifen (ca. 1.015m²) gegenüber, der mit standortheimischen Laubgehölzen (Bäume und Sträucher) zu bepflanzen ist. Dadurch entstehen südlich der gewerblichen Nutzung auf den Betriebsgrundstücken im Übergang zur offenen Landschaft neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

Abbildung 6b: Zustand Untersuchungsraum gem. Festsetzungen im Bebauungsplan



Insgesamt haben die heute vorhandenen Grünstrukturen aufgrund der umgebenden intensiven gewerblichen Nutzung relativ geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen.

Zum Ausgleich des entstehenden Eingriffs in Natur und Landschaft (u.a. der teilweise Wegfall von Sträuchern und Hecken) verpflichtet sich die Stadt Neustadt a. Rbge. im Stadtgebiet der Stadt Neustadt a. Rbge. andere Flächen ökologisch aufzuwerten (vgl. Kap. 7.2.7).

7.2.5 Landschaft

Geplant ist eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes nach Süden, das sich an den bestehenden Ortsrand anfügt. Insbesondere durch den weitgehenden Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen und die geplanten Anpflanzungen wird sichergestellt, dass die dadurch hervorgerufenen Beeinträchtigungen eines bereits beeinträchtigten Landschaftsbildbereichs als gering einzustufen sind.

7.2.6 Menschen

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (vgl. § 3 BImSchG).

Das Plangebiet ist bereits zum überwiegenden Teil bebaut und gewerblich genutzt. Unter Beachtung dieser plangegebenen Vorbelastung wurde im Rahmen dieser Bauleitplanung eine schalltechnische Untersuchung beauftragt (vgl. Anlage 2). Dieses Gutachten hat Emissionskontingentierungen in Form von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln (IFSP) erarbeitet, um für die Wohnnachbarschaft des Gewerbegebietes aus schalltechnischer Sicht ein verträgliches Miteinander zu ermöglichen (vgl. Kap. 4.1).

7.2.7 Bewertung des geplanten Umweltzustands

Nach der Bewertung des Ausgangszustandes erfolgt auf der Grundlage der „Arbeitshilfe“ die Bewertung des geplanten Zustandes, der sich aufgrund der Festsetzungen des Bauungsplans ergibt (vgl. die folgende Tabelle B).

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

Um Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes so weit wie möglich zu vermeiden, erfolgt die Ausweisung des geplanten Gewerbegebiets auf Flächen, die nur eine geringe Bedeutung für den Naturschutz haben.

B. Zustand des Untersuchungsraums gem. den Festsetzungen des Bauungsplans								
1	2	3a	3b	3c	4	5	6	7
Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Flächenanteil (in %)	Größe Ausgangsfläche	Fläche	Grundwert A bzw. P (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 4 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 3c x Sp 6)
1.1	versiegelte Fläche, bebaubare Fläche, GE	60 %	24.557 m ²	14.735 m ²	0	1	0	0
1.1	versiegelte Fläche, Überschreitung bebaubare Fläche, GE	20 %	24.557 m ²	4.911 m ²	0	1	0	0
1.1	versiegelte Fläche, bebaubare Fläche, MI	40 %	2.608 m ²	1.043 m ²	0	1	0	0
1.1	versiegelte Fläche, Überschreitung bebaubare Fläche, MI	20 %	2.608 m ²	522 m ²	0	1	0	0
1.1	versiegelte Fläche, Parkplatz	100 %	839 m ²	839 m ²	0	1	0	0
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen Gehölzen, GE			3.466 m ²	2	1	2	6.933
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen Gehölzen, MI	40 %	2.608 m ²	1.043 m ²	2	1	2	2.086
7.2	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze, geplant			1.015 m ²	5	1	5	5.075
7.2	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze, vorhanden			545 m ²	5	1	5	2.725
Gesamtfläche				28.120 m²				
						Gesamtflächenwert B:		16.819

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplan ergibt sich ein Gesamtflächenwert von 16.819 Punkten.

Die Gesamtbilanz ergibt sich aus der Differenz der beiden Gesamtflächenwerte:

C. Gesamtbilanz	Gesamtfläche B - Gesamtfläche A	-11.980
------------------------	---------------------------------	---------

Nach der rechnerischen Gesamtbilanz besteht in dem Plangebiet nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ein Kompensationsdefizit von –11.980 Punkten. Zum Ausgleich muss eine andere Fläche im Stadtgebiet entsprechend aufgewertet werden. Das wird dadurch erreicht, dass die Stadt aus ihrem Kompensationsflächenpool Flächen zur Verfügung stellt.

Zum Ausgleich verpflichtet sich die Stadt Neustadt a. Rbge. im Stadtgebiet der Stadt Neustadt a. Rbge. insgesamt rd. **0,7 ha Waldflächen (5.990 m² + 20% Rückefläche)** ökologisch aufzuwerten (vgl. auch Anlage 3).

Die durchzuführenden Ersatzmaßnahmen sind dem Kultur- und Kostenplan der Anlage 3 zu dieser Begründung zu entnehmen. Die Lage und genaue Abgrenzung der Kompensationsflächen ergeben sich aus den nachfolgenden Abbildungen 7 und 8.

Darüber hinaus gibt es eine Vereinbarung zwischen der Stadt Neustadt a. Rbge. und der Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover, dass Kompensationsmaßnahmen durch Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Unteren Naturschutzbehörde nachhaltig gesichert werden.

Zusammenfassend ergibt sich nach Durchführung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes.

7.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Durch die geplante Versickerung kann dieser Verlust teilweise kompensiert werden. Aufgrund der bisherigen baulichen und intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Böden einerseits und der nur teilweisen Versiegelung bei gleichzeitiger Aufwertung durch die geplanten Anpflanzungen sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet daher nicht zu erwarten.

7.2.9 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird der derzeitige Umweltzustand erhalten bleiben. Eine Veränderung der Nutzung ist nicht zu erwarten.

7.2.10 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Um Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes so weit wie möglich zu vermeiden, erfolgt die Ausweisung des geplanten Gewerbegebiets auf Flächen, die keine Bedeutung für den Naturschutz haben.

Aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan ergibt sich eine Gesamtbilanz von ca. – 11.980 Punkten (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A).

Abbildung 7: Lage der Kompensationsfläche (Übersicht)

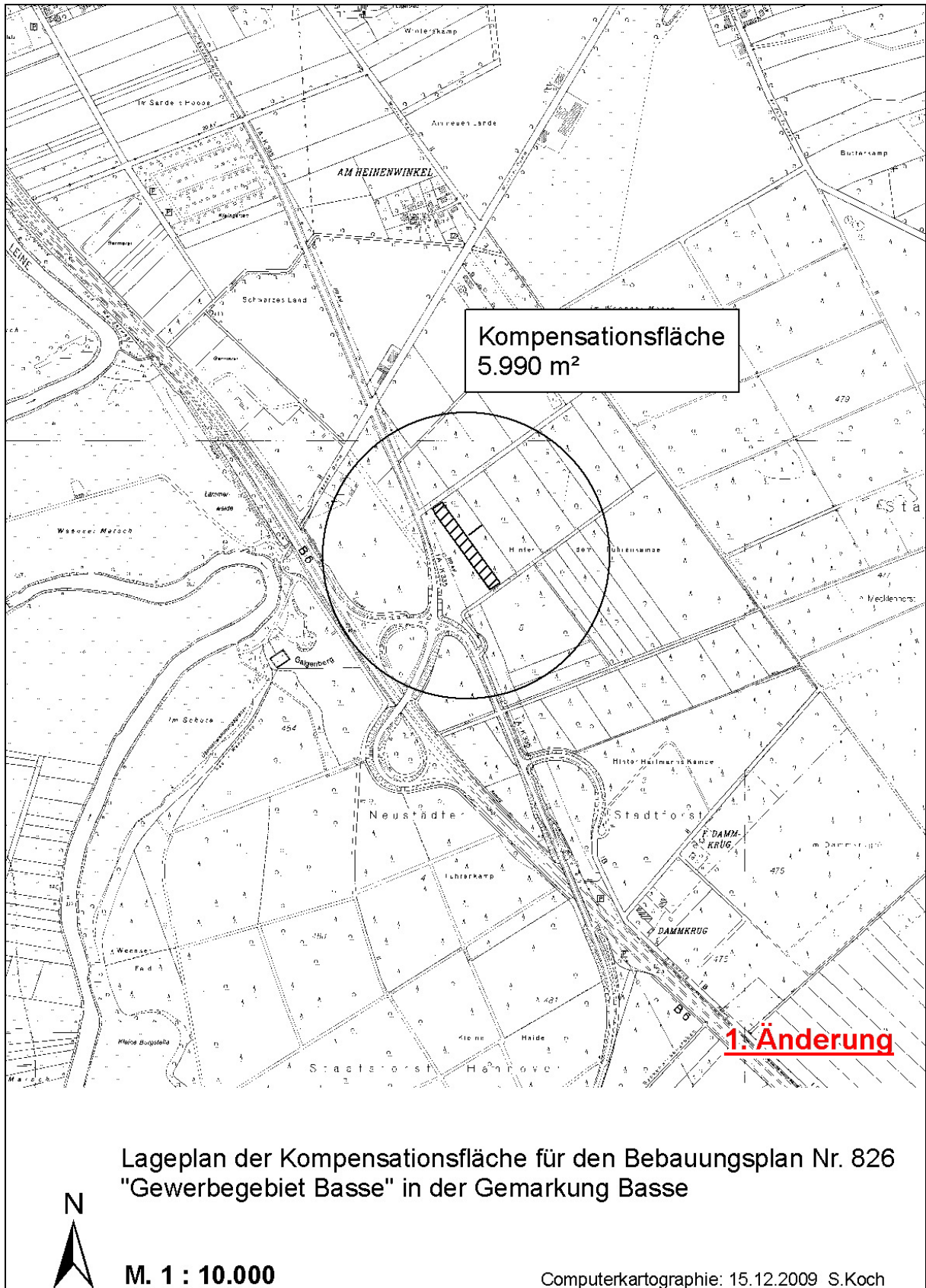
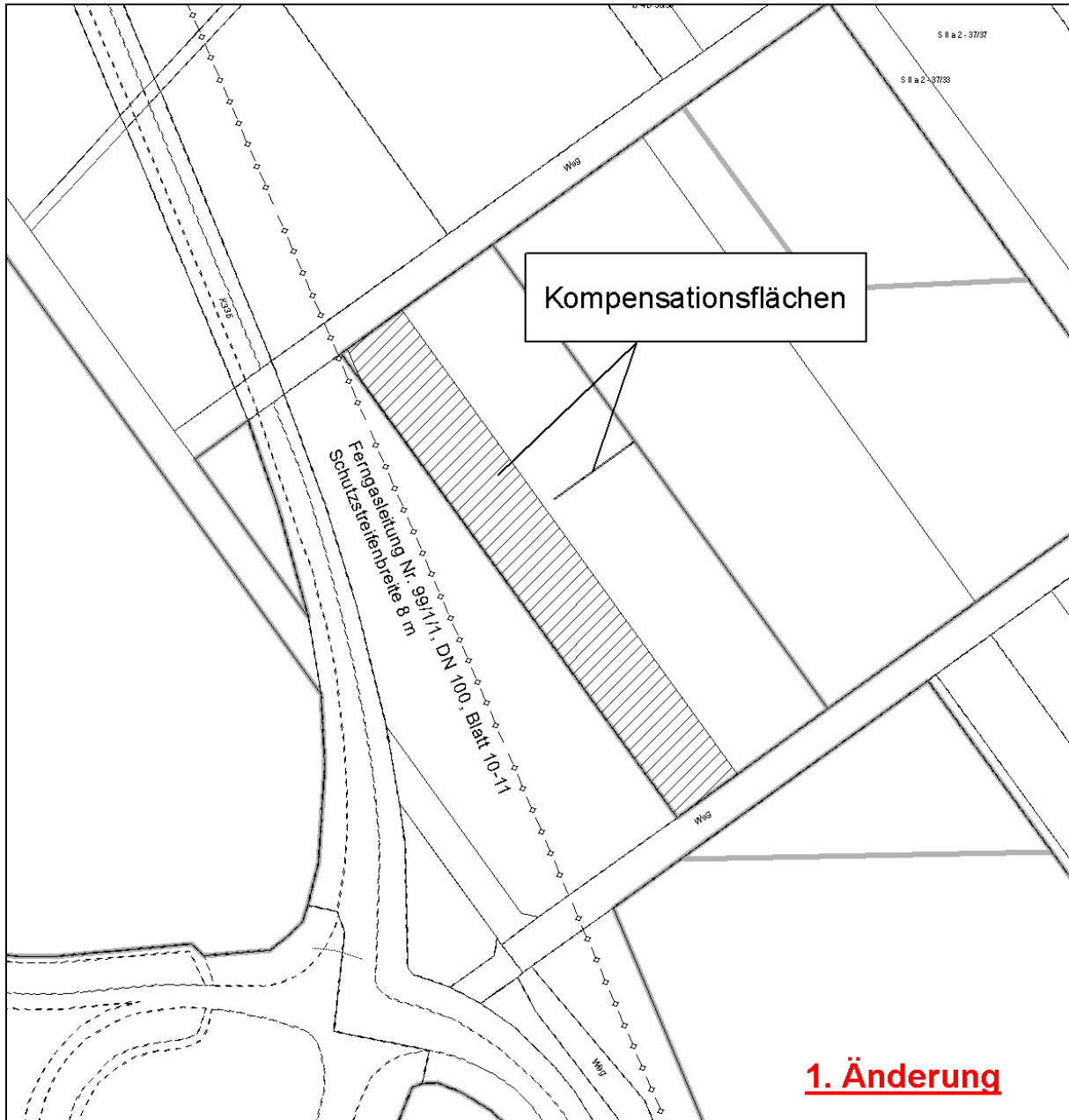


Abbildung 8: Lage der Kompensationsfläche (Detail)



Kompensationsfläche nach § 21 BNatSchG

Ersatzmaßnahme für den Eingriff in die Natur und Landschaft für den
Bebauungsplan Nr. 826 "Gewerbegebiet Basse"
Stadtteil Basse

Kompensationsfläche: Abteilung 106b
Gemarkung Neustadt a. Rbge., Flur 13, Flurstück 24,
Flächengröße 5.990 m²

Entwicklungsziel: ökologische Waldsanierung



M. 1 : 2.000

Computerkartographie: 15.12.2009 S.Koch

An wertvollen Grünstrukturen gibt es nur die Sträucher und Hecken im südlicheren und westlichen Planbereich, die weitgehend als „zu erhalten“ festgesetzt worden sind bzw. im südlichen Planbereich um neue Anpflanzungen ergänzt werden sollen.

Zum Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs wird die Stadt Neustadt a. Rbge. an anderen Stellen im Stadtgebiet Flächen aus dem Kompensationsflächenpool zur Verfügung stellen.

Zusammenfassend ergibt sich nach Durchführung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes.

7.3 In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten

Der Standort des geplanten Gewerbegebiets ergibt sich aus den Erweiterungsplänen der bereits im Gewerbegebiet ansässigen Betriebe und möglicher Um- oder Neuansiedlungen sonstiger Betriebe. Um einen Synergieeffekt der gewerblichen Bauflächen in Basse zu erreichen, ist die geringe Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes nach Süden die sinnvollste Alternative.

Andere Standorte in Basse scheiden aus naturschutzfachlichen oder schalltechnischen Gründen aus.

Ziel der Bauleitplanung ist es, Betrieben Flächen für ihre Expansion zur Verfügung zu stellen, um die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu gewährleisten. Die Planung hat den Zweck, Flächen für die Erweiterung der bestehenden Gewerbebetriebe arrondiert zur Verfügung zu stellen, um die Erhaltung und Entwicklung der Betriebe im Stadtteil Basse zu ermöglichen und jene Wohnlagen in Basse zu entlasten, die heute durch diese Betriebe beeinträchtigt werden.

Der Planinhalt entspricht ebenfalls den Anforderungen, die jene ansiedlungswilligen Betriebe haben. Andere sinnvolle Planungsmöglichkeiten kommen daher nicht in Betracht.

8 Zusätzliche Angaben

8.1 Verfahren, fehlende Kenntnisse

Um Immissionskonflikte zwischen der geplanten Gewerbegebietserweiterung und der vorhandenen Bebauung an der Schützenwiese und der Basser Straße zu ermitteln, wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben (vgl. Anlage 2).

Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Oberflächenwassers im Plangebiet wurde eine vorhandene ingenieurgeologische Stellungnahme zum bestehenden Gewerbegebiet Basses (Dipl.-Ing. Heinrich Möker und Horst Schütte) herangezogen (vgl. Anlage 1).

Die Anwendung weiterer technischer Verfahren war bei der Durchführung der Umweltprüfung nicht erforderlich.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgte anhand der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“, welche die Landesregierung Nordrhein-Westfalen 2008 herausgegeben hat.

8.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB wurde der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung ermittelt.

Die Ausführung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahme erfolgt durch einen ökologischen Waldumbau. Es wird die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen, wodurch die Untere Naturschutzbehörde die Überwachung der Kompensation übernimmt.

Derzeit ist nicht erkennbar, dass im Plangebiet Vorhaben entstehen, für die eine Überwachung der Umweltauswirkungen erforderlich sein wird. Um jedoch unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes frühzeitig ermitteln zu können, soll im Sinne des § 4c BauGB alle zwei Jahre (für einen Zeitraum von 8 Jahren) nach Realisierung des Bauvorhabens das Plangebiet durch die Stadt Neustadt a. Rbge. überprüft werden.

8.3 Zusammenfassung

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand des Stadtteils Basse, westlich der L 193 und südlich der Schützenwiese.

Die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung ergeben sich aus den allgemeinen Zielen und Zwecken des Bebauungsplans (vgl. Kap. 1.2). Danach soll dem Wunsch einiger im Plangebiet bereits ansässigen Gewerbebetriebe, ihren Betrieb kurz- bis mittelfristig erweitern zu können, nachgekommen werden. Darüber hinaus soll ortsansässigen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben die Möglichkeit gegeben werden, ihren Betrieb vergrößern zu können. Ferner sollen zusätzliche Stellplätze für Besucher des benachbarten Friedhofs festgesetzt werden.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. schafft mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans die Voraussetzungen für die Überplanung und die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes in Basse. Bei der Ausweisung des geplanten Gewerbegebiets wurde darauf geachtet, dass nur Flächen in Anspruch genommen werden, die eine geringe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts haben. Außerdem wird durch Einschränkung der zulässigen Nutzung sichergestellt, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen für die schutzbedürftige Nutzung in der Nachbarschaft entsteht.

Neustadt a. Rbge., den 06.09.2010

Stadt Neustadt a. Rbge.
- Team Stadtplanung -
Im Auftrag

Nülle

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 826 „Gewerbegebiet Basse“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Basse, vom 17.11.2009 bis einschließlich 18.12.2009 öffentlich ausgelegen.

Diese Planbegründung hat am Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 826 „Gewerbegebiet Basse“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Basse, des Rates der Stadt Neustadt a. Rbge. in der Sitzung am **26.08.2010** teilgenommen.

Neustadt a. Rbge., den 24.09.2010

STADT NEUSTADT A. RBGE.

L.S.

Uwe Sternbeck
Bürgermeister