

Zusammenfassende Erklärung

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

Stadtteil Basse



1. Anlass und Ziel der Planänderung

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.

2. Verfahrensablauf

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) erfolgte in der Zeit vom 15.08. bis 29.08.2008 in der Stadtverwaltung während der Sprechzeiten. Seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden Äußerungen zu folgenden Themen vorgebracht:

- gesicherte Löschwassermenge
- Hinweise zur Abfallentsorgung
- Schutzanspruch Wohngebäude im MI-Gebiet
- Gliederung Gewerbegebiet
- Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen
- Erhöhung des flächenbezogenen Schallleistungspegels
- Beachtung Bauverbotszone außerhalb der Ortsdurchfahrt
- verkehrssichere Querungshilfe
- Lärmschutz an der L 193
- Bilanzierung im Rahmen der Eingriffsregelung
- Hinweis auf altlastenverdächtige Flächen im Plangebiet
- Nachweis Oberflächenentwässerung
- Ausbauplanung Parkplatz
- Bushaltestellenplanung

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung mit Umweltbericht wurden in der Zeit vom 17.11. bis einschließlich 18.12.2009 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB). Seitens der Öffentlichkeit wurden Äußerungen zu folgenden Themen vorgebracht:

- Zulässigkeit konkreter Vorhaben im MI-Gebiet

Die Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) und die Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung erfolgte mit Schreiben vom 10.11.2009. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Äußerungen zu folgenden Themen vorgebracht:

- Schutzanspruch Wohngebäude im MI-Gebiet
- Gliederung Gewerbegebiet
- Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen
- Erhöhung des flächenbezogenen Schallleistungspegels
- verkehrssichere Querungshilfe

- Lärmschutz an der L 193

Die eingegangenen Anregungen und Hinweise haben nicht zu einer Änderung des Bebauungsplanes geführt. Es waren lediglich geringfügige redaktionelle Änderungen in der Begründung notwendig.

3. Beurteilung der Umweltbelange

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

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.

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.

Die durchzuführenden Ersatzmaßnahmen sind dem Kultur- und Kostenplan der Anlage 3 der Planbegründung zu entnehmen.

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. Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Aufgrund der bisherigen baulichen Nutzung der Böden einerseits und der gleichzeitigen Aufwertung durch geplante Anpflanzungen sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen vermutlich als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet daher nicht zu erwarten.

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

Im Rahmen dieser Bauleitplanung wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt. 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.

Nach den Ergebnissen einer Baugrunduntersuchung aus dem Jahr 1991 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.

Die Festsetzungen zum Einzelhandel beruhen auf dem Beschluss des Rates der Stadt Neustadt a. Rbge. vom 18.06.2009 über ein Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Neustadt a. Rbge. Bestandteil dieses Konzeptes ist u.a. eine Erfassung der für den zentralen Versorgungsbereich der Stadt relevanten Einzelhandelssortimente.

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

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

Insgesamt wurden keine voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt.

4. Abwägungsvorgang

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

Der Anregung der Stadt Garbsen die textlichen Festsetzungen zum Einzelhandel enger zu fassen, ist gefolgt worden. Das Gewerbegebiet in Basse soll wie bisher zur Vorhaltung und Sicherung der eigentlichen Funktion als Gewerbefläche, insbesondere für das produzierende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe 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.

Die Anregung der Region Hannover im Umweltbericht detailliertere Ausführungen zu dem genauen Umfang und der Ausprägung der zu entfernenden Hecken sowie zum geplanten Ausgleich vorzunehmen, ist gefolgt worden.

Der Anregung der Region Hannover auf die altenlastenverdächtigen Flächen im Plangebiet sowie die notwendige Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren hinzuweisen, ist durch entsprechende Änderungen der Planzeichnung und -begründung ebenfalls nachgekommen worden.

Alle übrigen Anregungen und Hinweise haben nicht zu Planänderungen geführt.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen durch die geplante Nutzung zu erwarten sind.

5. 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.

* * *

Neustadt a. Rbge., den 06.09.2010

Stadt Neustadt a. Rbge.

- Team Stadtplanung -

Im Auftrag

Nülle