

**Zusammenfassende  
Erklärung**  
zum Bebauungsplan  
**Nr. 874 „Gewerbegebiet  
östlich Ahornkamp“**  
mit gestalterischen Festsetzungen  
der Stadt Neustadt a. Rbge.

Ausgearbeitet  
Hannover, im August 2005

**Susanne Vogel** ■  
■ Dipl.-Ing. Architektin  
■ Bauleitplanung

Konkordiastr.14 A  
30449 Hannover  
Tel.: 0511-21 34 98 80  
Fax: 0511-45 34 40

mail: [info@geffers-planung.de](mailto:info@geffers-planung.de)

in Zusammenarbeit mit

Diplom-Volkswirt  
**Eike Geffers**  
Beratender Volkswirt  
für kommunale und  
staatliche Planung

Dipl.- Ing. Stefan Ott, Hannover

## **Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 874 „Gewerbegebiet östlich Ahornkamp“**

### **Ziel des Bebauungsplans**

Ziel des Bebauungsplan ist ein leistungsfähiger Elektronik-Betrieb am Westrand der Ortslage von Scharrel, der die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gewährleistet .

Die Planung hat den Zweck, Flächen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebs zur Verfügung zu stellen, um die Erhaltung und Entwicklung des Betriebs an seinem bisherigen Standort zu ermöglichen.

### **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 14.04.2005 bis 29.04.2005 in der Stadtverwaltung während der Sprechzeiten. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Äußerungen vorgebracht.

Mit Schreiben vom 04.04.2005 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt wird, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert (§ 4 Abs. 1 BauGB). Seitens der Region Hannover wurden Zweifel an der Bewertung des Umweltzustands der Straße geäußert. Da die Straße über breite Grünstreifen im Seitenraum verfügt, wurde an der Bewertung festgehalten. Seitens des NABU Neustadt a. Rbge. wurde ein Teich als Oberflächenwasser-Sammelbecken vorgeschlagen. Dieser Vorschlag wurde nicht berücksichtigt.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung mit Umweltbericht wurden in der Zeit vom 07.07.2005 bis einschließlich 08.08.2005 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB). Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.

Die Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) und die Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung erfolgte mit Schreiben vom 05.07.2005. Die Region Hannover hat für eine abschließende Stellungnahme um Übersendung des Kompensationsvertrags gebeten. Die Region erhält den Vertrag zur Abstimmung.

### **Beurteilung der Umweltbelange**

Aufgrund der geplanten Nutzung war die Anwendung technischer Verfahren bei der Durchführung der Umweltprüfung nicht erforderlich.

Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Oberflächenwasser im Plangebiet wurde eine vorhandene Baugrunduntersuchung für den Stadtteil Scharrel herangezogen.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgte anhand der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“, die die Landesregierung Nordrhein-Westfalen 1996 herausgegeben hat.

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

### **Abwägungsvorgang**

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

Der NABU Neustadt a. Rbge. hat im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung einen Teich als Oberflächenwasser-Sammelbecken vorgeschlagen. Diese Äußerung wurde nicht berücksichtigt, da das Oberflächenwasser im Plangebiet, wie bisher auch, versickert werden soll.

Die Stellungnahme der Region zur Abstimmung des Kompensationsvertrags wird berücksichtigt.

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

Zur Minimierung des Verlustes von Boden und Bodenfunktionen trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur möglichst geringen Versiegelung der Böden auf den Baugrundstücken.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und zur Schaffung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen wird am Rand des Plangebiets ein Pflanzstreifen festgesetzt.

Unzumutbare Belästigungen der angrenzenden Wohnbebauung durch die Erweiterung des vorhandenen Gewerbebetriebs wird durch Einschränkung der zulässigen Nutzung vermieden.

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.

### **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Der Standort des geplanten Gewerbegebiets ergibt sich aus dem Erweiterungsplänen des bestehenden Betriebs. Der Betrieb möchte sich auf die westlich angrenzende Freifläche erweitern, um alle Betriebsteile, die bisher auf drei Standorte verteilt sind, an einem Standort zusammenzufassen. Die Erweiterung ist notwendig, um die Erhaltung und Entwicklung des Betriebs an seinem bisherigen Standort zu sichern. Die bisherige Aufteilung auf drei Standorte ist zeitaufwändig und teuer. Eine Verlagerung des gesamten Betriebs in ein Gewerbegebiet würde zu unwirtschaftlichen Aufwendungen führen. Daher soll für den Betrieb am vorhandenen Standort eine Erweiterungsmöglichkeit geschaffen werden. Die Fläche, die sich im Westen an den vorhandenen Betrieb anschließt, ist dafür gut geeignet.

Der Planinhalt entspricht ebenfalls den Anforderungen, die der bestehende Betrieb hat. Andere Planungsmöglichkeiten kommen daher nicht in Betracht.