

# Zusammenfassende Erklärung

## gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

---

zum

**Bebauungsplan Nr. 165**

**"Nienburger Straße / Nordstraße"**

**Stadt Neustadt a. Rbge. / Kernstadt**

### 1. Einleitung

Dem Bebauungsplan ist eine **zusammenfassende Erklärung** beizufügen

- über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und
- aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich der Kernstadt; östlich der Nienburger Straße etwa in Höhe der Kleingartenanlage Moorblick. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 38.930 m<sup>2</sup>.

Durch diese Bauleitplanungen soll im Norden der Kernstadt von Neustadt a. Rbge. gewerbliches Bauland ausgewiesen werden. Hiermit werden zwei Ziele verfolgt: Zum einen soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Genehmigung der Feuerwache geschaffen werden und zum anderen wird das Angebot für Gewebeansiedlungen erweitert.

Der Standort befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich. Aus diesem Grund muss hierfür eine Eingriffsbilanzierung erfolgen. Zur Schaffung der Genehmigungsvoraussetzung von gewerblichen Nutzungen sowie der Feuerwache ist die Änderung bzw. in diesem Fall auch die Ergänzung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Die Gewerbegebiete dienen zum einen als Angebotsplanung für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben als auch konkret zur Errichtung der Neustädter Feuerwache auf einem Teil des Flurstückes Nr. 311/4. Das Feuerwehrgerätehaus sowie die Feuerwehrtechnische Zentrale sind in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO als öffentliche Betriebe allgemein zulässig.

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Stadt Neustadt a. Rbge. schafft mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 165 "Nienburger Straße / Nordstraße" die Voraussetzungen für die Realisierung eines Gewerbegebietes und der Feuerwache für die Kernstadt von Neustadt a. Rbge. Bei der Ausweisung wird darauf geachtet, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen für die schutzbedürftige Nutzung in der Nachbarschaft entstehen. Durch die zauneidechsengerechten Gehölzbestandspflege der Böschung an der Nordstraße als CEF-Maßnahme (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) wird die Funktionsfähigkeit der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte der Zauneidechsen gewährleistet. Die externe naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe erfolgt in räumlicher Nähe, etwa 1 km östlich des Plangebietes. Intensivgrünland wird zum Teil zu einer Brachfläche und zum Teil in eine artenreiche Mähwiese umgewandelt.

Bei der Wahl des Plangebiets ist die ökologische Wertigkeit berücksichtigt worden. Die naturschutzfachliche Voreinschätzung hat bestätigt, dass keine gesetzlich geschützten Pflanzenarten und nur zwei geschützte Arten als Brutvögel vorkommen. Die Biotopverluste können aufgrund der Regenerations- und Entwicklungszeiten der betroffenen Biotoptypen gut ausgeglichen werden. Als externe naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen wird Intensivgrünland zum Teil der natürlichen Sukzession überlassen und zum Teil durch extensive Pflegemaßnahmen in eine artenreiche Mähwiese umgewandelt.

An der Böschung der Nordstraße wird eine zauneidechsengerechte Gehölzbestandspflege als CEF-Maßnahme (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme) durchgeführt werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um stark durch vorhandenen Straßen- und Schienenverkehrslärm vorbelastete Bereiche. Negative Auswirkungen auf Menschen werden dadurch verringert, dass im Wesentlichen keine schutzwürdigen Nutzungen geplant werden. Zur Berücksichtigung der Lärmsituation wurden folgende Maßnahmen ergriffen:

- Gliederung der Gewerbegebiete mit dem Ausschluss von Nachtnutzungen in den besonders belasteten Bereichen
- Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen für das Dorfgebiet und die Gewerbegebiete
- Emissionskontingentierung der Gewerbegebiete

Die Aussagen zu den Auswirkungen der Planung auf die Tier- und Pflanzenwelt stützen sich auf die Biotoptypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung der Ingenieurgesellschaft agwa vom Oktober 2014 und der Ergänzung vom Dezember 2015. Die im Tierartenkataster des NLWKN registrierte Population von Zauneidechsen wurde durch die Dipl. Biologin Karin Bohrer in dem Zeitraum vom Juni bis September 2015 nacherfasst. Die Informationen zu dem Belang Boden basieren auf der Baugrunduntersuchung der Ingenieurgesellschaft Grundbauinstitut. Die Aussagen und Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung der Gesellschaft Technische Akustik vom 10.02.2015 sind mit anderen städtebaulichen Belangen abgewogen worden und in den Bebauungsplan eingeflossen.

## 3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 165 "Nienburger Straße / Nordstraße" wurde durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. am 27. Oktober 2014 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 27. April bis zum 11. Mai 2015 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 25. April 2016 bis einschließlich zum 25. Mai 2016 statt.

Es sind Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind weder während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung noch während der öffentlichen Auslegung eingegangen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat bezüglich der Umweltbelange Folgendes ergeben:

**Region Hannover:** Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass die Regelungen des § 44 BNatSchG zum Artenschutz zu beachten sind.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist die Oberflächenentwässerung des Plangebietes noch nachzuweisen. Zudem wird darauf aufmerksam gemacht, dass, nach den Bodengutachten von IGH vom 18.06.2014, eine Versickerung nicht möglich ist, eine Ableitung in ein Gewässer darf nur gedrosselt ( 2 l/(s\*ha)) erfolgen. Im Baugenehmigungsverfahren wird der Nachweis der Oberflächenentwässerung erbracht werden und die geforderte Drosselung berücksichtigt werden.

Aufgrund der hohen Grundwasserstände im Plangebiet wird darauf hingewiesen, dass wasserrechtliche Erlaubnisse für eine ständige Grundwasserhaltung nicht in Aussicht gestellt werden können. Teile baulicher Anlagen, die mit ihrer Gründung im Schwankungsbereich des Grundwassers zu liegen kommen (zum Beispiel Keller), sind daher in wasserdichter Bauweise zu errichten.

**Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover:** Gegen die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 165 bestehen aus Sicht der vom Gewerbeaufsichtsamt zu vertretenden Belange des vorbeugenden gewerblichen Immissionsschutzes keine Bedenken, sofern die Ergebnisse des Lärmgutachtens Nr. B1021412 der Firma GTA vom 10.02.2015 berücksichtigt und entsprechende Einschränkungen bzw. Kontingentierungen festgeschrieben werden. Dieses ist erfolgt.

#### 4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei den anderweitigen Planungsmöglichkeiten ist zunächst die sog. „Nullvariante“ zu prüfen, d. h. der Verzicht auf die Schaffung von weiterem gewerblichem Bauland.

Im Jahre 2011 wurden zwölf mögliche Standorte für die Feuerwache Neustadt a. Rbge. mit Hilfe eines umfangreichen Kriterienkataloges untersucht. Die Entscheidung fiel unter Abwägung aller Aspekte, auch derer des Naturschutzes, auf das Plangebiet. Andere Planungsmöglichkeiten kommen daher nicht in Betracht. Eine Entwicklung an anderer Stelle scheidet daher für die Stadt aus.

Neustadt a. Rbge., 03.06.2016

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

Kull