

Stadt Neustadt a. Rbge.

Region Hannover

Bebauungsplan Nr. 170 „Westlich Heidland“ mit örtlicher Bauvorschrift

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB

Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Es besteht die Absicht, den Bereich des ehemaligen „Hüttengeländes“ und das daran südlich angrenzende Gebiet entsprechend des städtebaulichen Rahmenplanes „Hüttengelände/Siemensstraße“ als Wohngebiet mit zugeordneten Versorgungseinrichtungen zu entwickeln. Bei dem Hüttengelände handelt es sich um einen ca. 12 ha großen, ehemals industriell genutzten Bereich, der seit Jahrzehnten brachliegt. Der südlich angrenzende Bereich ist ca. 7 ha groß und wird im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 170 „Westlich Heidland“ hat das Ziel, in einem ersten Abschnitt den südlichen Teil des Rahmenplanes zu erschließen. Damit soll dem anhaltenden Bedarf an neuen Wohnbauflächen in der Stadt Neustadt a. Rbge. in zentraler Lage nachgekommen werden. In einem zweiten Schritt soll der nördliche Bereich (ehem. Hüttengelände) saniert und ebenfalls erschlossen werden.

Art und Weise, wie Umweltbelange berücksichtigt wurden:

Gem. § 2 (4) BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Hiermit wurde auch der Pflicht der Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG nachgekommen.

Die Planung hat keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch, da das Plangebiet bisher überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt wurde und in diesen Funktionen nur eine untergeordnete Bedeutung für die Naherholung hat. Lediglich der im Norden vorhandene Weg besitzt eine grundlegende Naherholungsfunktion. Durch die Planung wird dieser Bereich gesichert und die Naherholungsfunktion verbessert, indem der Weg ausgebaut wird. Zudem wird durch die Festsetzungen zu Art und Maß der neuen Bebauung eine Anpassung der zukünftigen Bebauung an den umliegenden Bestand gewährleistet. Hinsichtlich verkehrlicher Auswirkungen kommt es grundsätzlich zu einer Zunahme, diese werden jedoch aufgrund von zwei Erschließungsmöglichkeiten nur ein unerhebliches Maß annehmen.

Erhebliche Auswirkungen ergeben sich für die Schutzgüter Pflanzen/Tiere und Fläche/Boden durch die Versiegelung mit Wohnbau- und Straßenverkehrsflächen. Artenschutzrechtliche Belange sind von der Planung nicht betroffen, da erheblichen Beeinträchtigungen dieser Belange durch verschiedene Maßnahmen entgegengewirkt wird. Durch die entsprechende Festsetzung sowie Erhalt und Entwicklung von Grünflächen können zum einen Leitstrukturen für Fledermäuse im Norden (und Westen) erhalten werden. Zum anderen können damit die Lebensräume insbesondere des Bluthänflings als

Brutvogel gesichert werden. Für weitere Arten besteht die Möglichkeit des Ausweichens in südlich angrenzende Bereiche.

Auf die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen, da eine Eingrünung sowie eine Niederschlagsversickerung über ein Regenrückhaltebecken (ggf. mit verzögerter Ableitung) erfolgt.

Insgesamt entsteht durch die Planung ein Bedarf von 84.448 Werteinheiten, die außerhalb des Hauptgeltungsbereiches ausgeglichen werden müssen.

Die externe Ausgleichsmaßnahme befindet sich südlich des Evenser Moores (Gemarkung Wulfelade, Flur 3). Bei einer Aufwertung um 4 Werteinheiten (Umwandlung z. B. von Ackerfläche mit der Werteinheit 2 in eine artenreiche Mähwiese mit der Werteinheit 6), ergibt dies einen Flächenbedarf für die Ausgleichsfläche von genau 21.112 m². Es erfolgt nach dauerhafter Beendigung der Ackernutzung die Ansaat mit einer autochthonen Wildkraut-Gräser-Saatgutmischung "Feuchtwiese" (Herkunft: niedersächsisches Tiefland).

Mit den festgesetzten Maßnahmen werden alle durch die vorliegende Planung entstehenden naturschutzfachlichen Kompensationserfordernisse vollständig ausgeglichen.

Art und Weise, wie Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden:

Im Bebauungsplanverfahren wurden die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 (1)/4 (1) BauGB sowie die öffentliche Auslegung und Beteiligung gemäß §§ 3 (2)/4 (2) BauGB durchgeführt.

Nach Auswertung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen wurden die Festsetzungen zu mehreren Grünflächen sowie zu Nebenanlagen und eine Fläche für Versorgungsanlagen ergänzt. Weiterhin wurden schalltechnische Vorgaben für den nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes gemacht. Außerdem wurden die Vorgaben für Pflanz- und Baumpflegetmaßnahmen innerhalb des Plangebietes ergänzt sowie eine Pflanzliste eingefügt. Zudem wurden die Maßnahmen zum Ausgleich/Ersatz mit der Schaffung einer artenreichen Mähwiese und Bewirtschaftungsvorgaben definiert. Außerdem wurden zwei Hinweise zur Unterkellerung sowie zur Nutzung von Gewässern III. Ordnung ergänzt.

Zur Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung, zur Oberflächenentwässerung, zum Klimaschutz sowie zu den Auswirkungen der Planung wurden Ausführungen in der Begründung ergänzt. Zudem wurden Hinweise zum Bauschutzbereich des Flugplatzes Wunstorf und zur Nutzung von Gewässern III. Ordnung eingebracht. Im Umweltbericht wurden Ausführungen zum Schutzgut Pflanzen/Tiere, zur Ausgleichsmaßnahme sowie die Bilanzierung ergänzt.

Im Ergebnis der Abwägung der im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden einzelne redaktionelle Änderungen bzw. Klarstellungen bei den textlichen Festsetzungen zur Überschreitung der max. Grundflächenzahl, zu mehreren Grünflächen sowie zur Ausgleichsmaßnahme vorgenommen. Zur Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung sowie zur Grünfläche G 2 wurden Ausführungen in der Begründung ergänzt. Zudem wurde ein Hinweis zur Ausgestaltung des Regenrückhaltebeckens eingefügt. Im Umweltbericht wurde eine tabellarische Darstellung der Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahme ergänzt.

Da es sich nur um redaktionelle Änderungen bzw. Klarstellungen handelte und die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, wurde keine erneute Auslegung erforderlich.

Von den Bürgerinnen und Bürgern wurden in beiden Verfahren keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Die zur Planung vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden entsprechend den Abwägungen berücksichtigt (siehe jeweils schriftlich vorliegende und einsehbare Abwägungstabellen).

Gründe, warum der Plan gewählt wurde nach Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten:

Nach der öffentlichen Auslegung lagen keine zu prüfenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten vor. Die Lage des Baugebietes ergibt sich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan und dem städtebaulichen Rahmenplan „Hüttengelände/Siemensstraße“. Mit der Schaffung eines Wohngebietes und den Festsetzungen von Grünflächen werden die Ziele des Rahmenplanes konkretisiert und planungsrechtlich umgesetzt. Somit ergaben sich keine sinnvollen Planungsalternativen.

Ausgearbeitet von:
infraplan GmbH

Celle, den ____ . ____ . ____

.....
[Dr.-Ing. S. Strohmeier]