

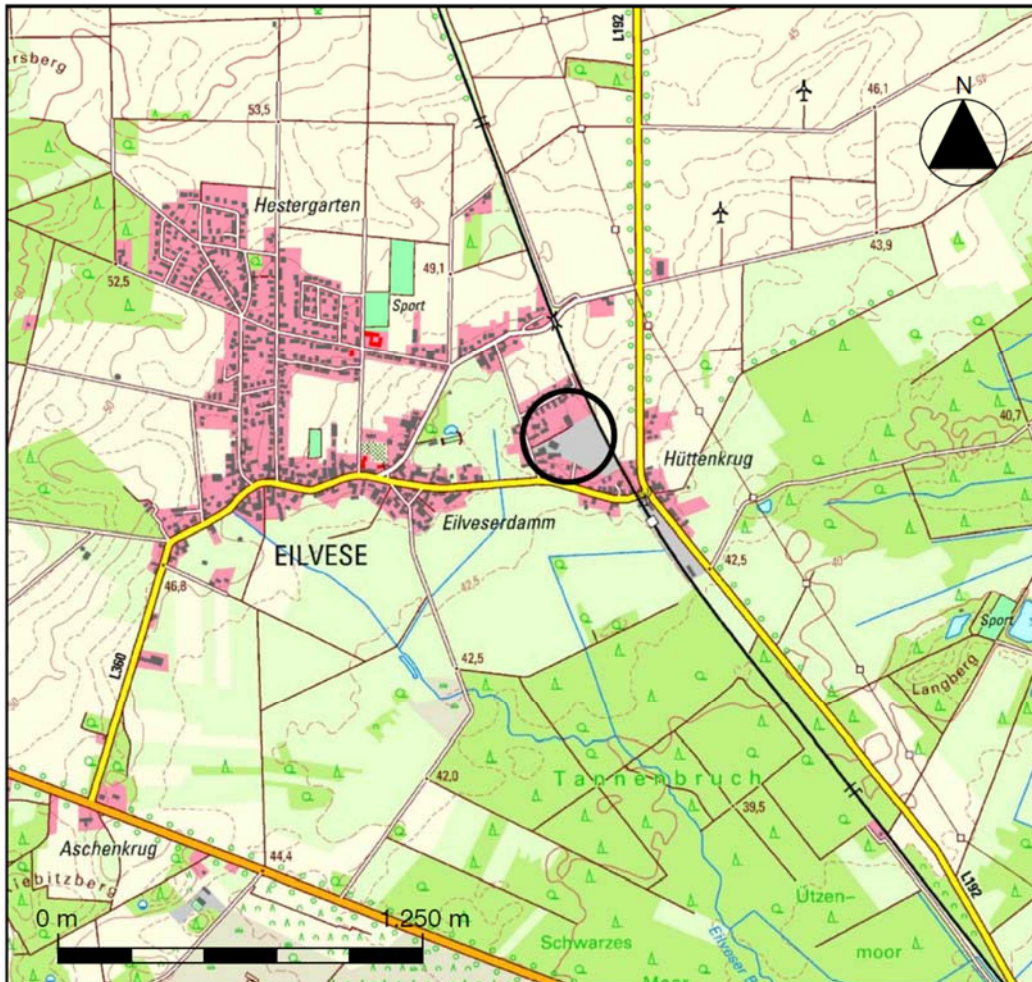
Stadt Neustadt a. Rbge.

# Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch

## Bebauungsplan Nr. 372

### „Gewerbegebiet Wölkenberg“



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2018 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Ausgearbeitet,  
Hannover im Oktober 2019

**Susanne Vogel** ■  
■ Architektin  
■ Bauleitplanung

Konkordiastr. 14 A  
30449 Hannover  
Tel.: 0511-21 34 98 80  
Fax: 0511-45 34 40  
Internet: [www.geffers-planung.de](http://www.geffers-planung.de)  
E-Mail: [vogel@geffers-planung.de](mailto:vogel@geffers-planung.de)

In Zusammenarbeit mit

**pu** Planungsgruppe  
Umwelt

Dipl.-Ing. Irmgard Peters  
Stiftstraße 12  
30159 Hannover  
Tel. 0511/51949785  
[i.peters@planungsgruppe-umwelt.de](mailto:i.peters@planungsgruppe-umwelt.de)

## 1. Einleitung

Der Aufstellung des Bebauungsplans ist eine **zusammenfassende Erklärung** beizufügen

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 372 „Gewerbegebiet Wölkenberg“ (= Plangebiet) liegt am östlichen Rand der Ortslage Eilvese, südlich der Bebauung an der Straße „Am Wölkenberge“ und östlich der Kleeblattstraße. Im Osten wird das Gebiet durch die Bahntrasse Hannover-Nienburg/Bremen begrenzt. Das Gebiet hat eine Größe von rd. 2,7 ha.

Allgemeines Ziel des Bebauungsplans Nr. 372 „Gewerbegebiet Wölkenberg“ ist die Sicherung des bestehenden Betriebsstandortes und die Erweiterung der vorhandenen Gewerbeflächen zwischen Kleeblattstraße und Bahnlinie.

Allgemeiner Zweck des Bebauungsplans ist die Sicherung und Entwicklung von Erweiterungsflächen für die Deckung des Flächenbedarfs der Fa. Duensing. Damit sollen vorhandene Arbeitsplätze gesichert und zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden.

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird als „Gewerbegebiet“ (GE) mit vorgegebenen Einschränkungen wegen möglicher Emissionen auf die unmittelbare Umgebung festgesetzt. Die Einschränkungen beziehen sich auf maximal zulässige Lärmemissionen in Abhängigkeit vom Abstand zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung. Für das GE wird der Flächenanteil versiegelter Fläche mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 auf 80% begrenzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 12 m festgesetzt. Im Norden des Geltungsbereichs wird als „Pufferzone“ zur Wohnbebauung südlich der Straße „Am Wölkenberge“ ein 15 m breiter Gehölz- und Saumstreifen als „private Grünfläche“ festgesetzt.

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die westlich gelegene Kleeblattstraße. Diese verläuft in Nord-Süd-Richtung entlang des Plangebiets und verbindet die Eilveser Hauptstraße im Süden mit dem Balschenweg im Norden. Da das Gebiet im Osten durch die Bahntrasse begrenzt wird, bestehen aus dieser Richtung keine weiteren Verkehrserschließungsmöglichkeiten.

Das auf den Erweiterungsflächen anfallende Oberflächenwasser soll vor Ort versickert werden.

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Bestandserfassung der Tiere, Pflanzen und der biologischen Vielfalt wurden die Biotoptypen anhand des Biotoptypenschlüssels NRW1 sowie der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008) kartiert. Die Kartierung ist zugleich Grundlage für die Eingriffs-Ausgleichsbilanz.

Die anderen Umweltschutzgüter wurden auf der Grundlage der Auswertung allgemein verfügbarer Fachdaten und sonstiger vorliegender Kenntnisse beschrieben und bewertet.

Von besonderer Bedeutung ist die Klärung der Frage, inwieweit artenschutzrechtlich relevante Artvorkommen im Untersuchungsgebiet vorhanden sind. Da aufgrund der Struktur und Lage des Geltungsbereichs ein Vorkommen von nicht ubiquitären Vogelarten nicht zu erwarten ist, wurde auf eine Brutvogelkartierung verzichtet. Eine Abschätzung der Bestandssituation erfolgt

auf Basis der Habitatausstattung des Gebietes sowie der regionalen Verbreitung potenziell zu erwartender Vogelarten. Hinsichtlich der Fledermäuse erfolgt die Bewertung der Lebensraumfunktion ebenfalls anhand der Habitatausstattung. Ergänzend wurde der vorhandene Baumbestand im Geltungsbereich auf Höhlen/Quartierpotenzial überprüft.

Für die Ermittlung von Reptilienvorkommen wurde von Mai bis September 2018 in für Reptilien geeigneten Lebensraumstrukturen (Bereich der Bahntrasse entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches, des südexponierten Gehölzstreifens sowie ggf. auch offene Sandflächen im Grünland im nördlichen Geltungsbereich) kartiert.

Als einzige Art wurde im Untersuchungsgebiet die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) nachgewiesen. Von dieser Art ergaben sich 12 Einzelbeobachtungen. Der Schwerpunkt der Nachweise lag am Saum zwischen Acker und Bahnlinie im südlichen Teil des untersuchten Gebietes. Daneben wird auch der Wall südlich des Betriebsgeländes besiedelt, aber deutlich weniger dicht.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten sind verschiedene Maßnahmen vorgesehen, die entweder im Bebauungsplan festgesetzt sind (temporärer Reptilienschutzzaun) bzw. im Vorgriff auf die Planung durchgeführt werden (Vergrämung). Außerdem ist die Baufeldräumung (Beseitigung von Oberboden) und die Entfernung von Gehölzstrukturen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Brutzeit zwischen 01. März und 30. September) durchzuführen.

Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kann durch CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse vermieden werden, die im Bebauungsplans festgesetzt sind. Dabei handelt es sich um Saumstreifen, die entlang der Bahntrasse und am Nordrand des Plangebiets entwickelt werden.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB wurden Beeinträchtigungen der Belange der Landschaftspflege und des Naturschutzes ermittelt. Das betrifft den Lebensraum der Zauneidechse und das Schutzgut Boden durch den hohen Versiegelungsgrad im Gewerbegebiet.

Als Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung von Beeinträchtigungen wird das Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken versickert.

Trotz der Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung von Beeinträchtigungen ergibt sich in der Gesamtbilanz eine Verschlechterung gegenüber dem bisherigen Zustand von Natur Landschaft. Diese erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts muss ausgeglichen werden. Der Ausgleich erfolgt teilweise im Plangebiet durch die Herstellung von Grünflächen, die auch als CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse dienen.

Weiterhin wird zum Ausgleich eine externe Kompensationsmaßnahme in einem Bereich ca. 1,5 km westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 372 umgesetzt und durch einen städtebaulichen Vertrag abgesichert.

Zusammenfassend ergibt sich nach Durchführung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

Das Schutzgut „Mensch“ wird im Plangebiet und der Umgebung durch die Immissionen betroffen, die von den sich ansiedelnden Betrieben ausgehen können. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen werden Regelungen zum Schutz vor dem Gewerbelärm getroffen.

Andere Belange des Umweltschutzes werden nicht erkennbar beeinträchtigt.

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

Aus der **Öffentlichkeit** wurden im Aufstellungsverfahren keine Vorschläge oder Stellungnahmen abgegeben.

Die Beteiligung der **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** hat folgendes ergeben:

**Region Hannover:** Der Region ging es im Wesentlichen um die Eingriffsbilanzierung und Belange des Artenschutzes. Dabei wurden insbesondere

- die Angaben zur Biototypenkartierung ergänzt,
- die zu verwendenden Gehölze an die Vorschläge der Region angepasst,
- der Vorschlag für die vorgezogene Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen berücksichtigt.

Der Vorschlag des **Staatlichen Gewerbeaufsichtsamts** zur Festsetzung von Lärmschutzanlagen wurde nicht berücksichtigt, da sie als Mittel der Konfliktbewältigung bzw. als Maßnahme der Geräuschimmissionsminderung bei planungsrechtlich ausgewiesenen Gewerbegebieten regelmäßig nicht verwendet werden können.

Die Vorschläge des **Naturschutzbeauftragten** zur vorzeitigen Umsetzung der CEF-Maßnahmen wurden berücksichtigt.

Die Vorschläge des **NABU, Ortsverein Neustadt**, zur grundlegenden Überarbeitung des Bebauungsplans im Hinblick auf die Einhaltung artenschutzrechtlicher Bestimmung wurden nicht berücksichtigt. Durch die vorgezogene Durchführung der CEF-Maßnahmen und die Einbindung eines Reptilienexperten ist die fachgerechte Ausführung der Maßnahmen gewährleistet.

Die übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange habe in ihren Äußerungen (§ 4 Abs. 1 BauGB) und Stellungnahmen (§ 4 Abs. 2 BauGB) keine Anregungen und Bedenken zu Umweltbelangen vorgetragen.

### 4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei den anderweitigen Planungsmöglichkeiten ist zunächst die sog. „Nullvariante“ zu prüfen, d. h. der Verzicht auf die Erweiterung der Betriebsflächen des vorhandenen Gewerbebetriebs. Der Verzicht auf die Planung würde ggfs. dazu führen, dass der Betrieb an einen anderen Standort umziehen müsste. Das möchte die Stadt auf jeden Fall vermeiden. Deshalb wurde die „Nullvariante“ verworfen.

Aufgrund der notwendigen Erweiterung für einen bestehenden Gewerbebetrieb, aufgrund der Einschränkungen durch die umgebende Bebauung und durch die Bahnstrecke sieht die Stadt keine andere Möglichkeit, um das oben angegebene Ziel, das mit dem Bebauungsplan verfolgt wird, zu erreichen.

Neustadt a. Rbge., den \_\_\_\_\_

---

Bürgermeister