

Genehmigungsplanung

Erschließung B-Plan Nr. 128 K „GG Ost – Die langen Äcker“

in Neustadt a. Rbge.

GaLa-Bauarbeiten

Auftraggeber

**Wirtschaftsbetriebe Neustadt
am Rübenberge GmbH**

Bearbeitung



rmk, Breite Straße 32, 29221 Celle

Stand: November 2023

Inhaltsverzeichnis

01	Erläuterungsbericht	
02	Anlagen	
02.1	Pflanzschemata Hecken	
02.2	Kostenannahme	
03	Pläne	Maßstab
1	Übersichtsplan	1: 500

01 Erläuterungsbericht

1. Veranlassung

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat mit den Wirtschaftsbetrieben Neustadt am Rübenberge GmbH einen Vertrag zur Erschließung des Bebauungsplans Nr. 128 K „Gewerbegebiet Ost – Die langen Äcker“ in der Kernstadt von Neustadt abgeschlossen.

In diesem Vertrag verpflichten sich die Wirtschaftsbetriebe zur Herstellung aller Anlagen innerhalb des B-Plans, die zur vollständigen Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlich sind. Kostenträger für diese Arbeiten sind dabei die Wirtschaftsbetriebe.

Mit der Planung der erforderlichen baulichen Maßnahmen, der Erstellung der Leistungsverzeichnisse, der erforderlichen Ausschreibungsunterlagen und der erforderlichen Bauleitung für die Schmutz- und Regenwasserkanalisation und den Straßenbau haben die Wirtschaftsbetriebe das Büro RMK aus Celle als fachlich qualifiziertes Ingenieurbüro beauftragt.

Nachdem die erforderlichen Kanal- und Straßenbauarbeiten für die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet im Verlauf der Jahre 2022 und 2023 bereits durchgeführt worden sind, soll jetzt, gemäß den Festlegungen im Erschließungsvertrag der Stadt Neustadt a. Rbge. mit den Wirtschaftsbetrieben Neustadt am Rübenberge abgeschlossen haben, auch die entsprechende Gestaltung des Straßenbegleitgrüns und der öffentlichen Grünflächen durchgeführt werden.

Dazu wird hiermit der aktuelle Stand der Entwurfs- und Ausführungsplanung als Grundlage für die Projektfeststellung der Maßnahme in den politischen Gremien der Stadt Neustadt a. Rbge. vorgelegt.

2. Das Planungsgebiet

Der hier betrachtete Bebauungsplan Nr. 128 K „GG Ost – Die langen Äcker“ liegt im östlichen Bereich der Kernstadt von Neustadt a. Rbge. Das Planungsgebiet grenzt im Westen an die Flächen des vorhandenen Gewerbegebietes Ost und umfasst bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen, die zukünftig als neue Gewerbe- und Industrieflächen genutzt werden sollen.

Wie auch im folgenden Bild 1 des B-Plans zu erkennen und in den Lageplänen in der Anlage dargestellt, wird das Plangebiet begrenzt:

Wirtschaftsbetriebe Neustadt am Rübenberge GmbH
B-Plan Nr. 128 K „GG Ost – Die langen Äcker“
in Neustadt a. Rbge.
Genehmigungsplanung GaLa-Bauarbeiten



- im Osten durch die Grenzen zu den Flurstücken 58, 59, 191/8, 68/2, 69/2, 70/3, 73/2, 195/2 und 91/2 (alle Gemarkung Neustadt a. Rbge., Flur 11. Landwirtschaftlich genutzte Flächen)
- im Süden durch die Nordgrenze des Flurstücks 91/2 (Gemarkung Neustadt a. Rbge. Flur 11)
- im Westen durch die Ostgrenze der Grundstücke des bestehenden Gewerbegebietes Ost
- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks 116/42 (Gemarkung Suttorf, Flur 5)

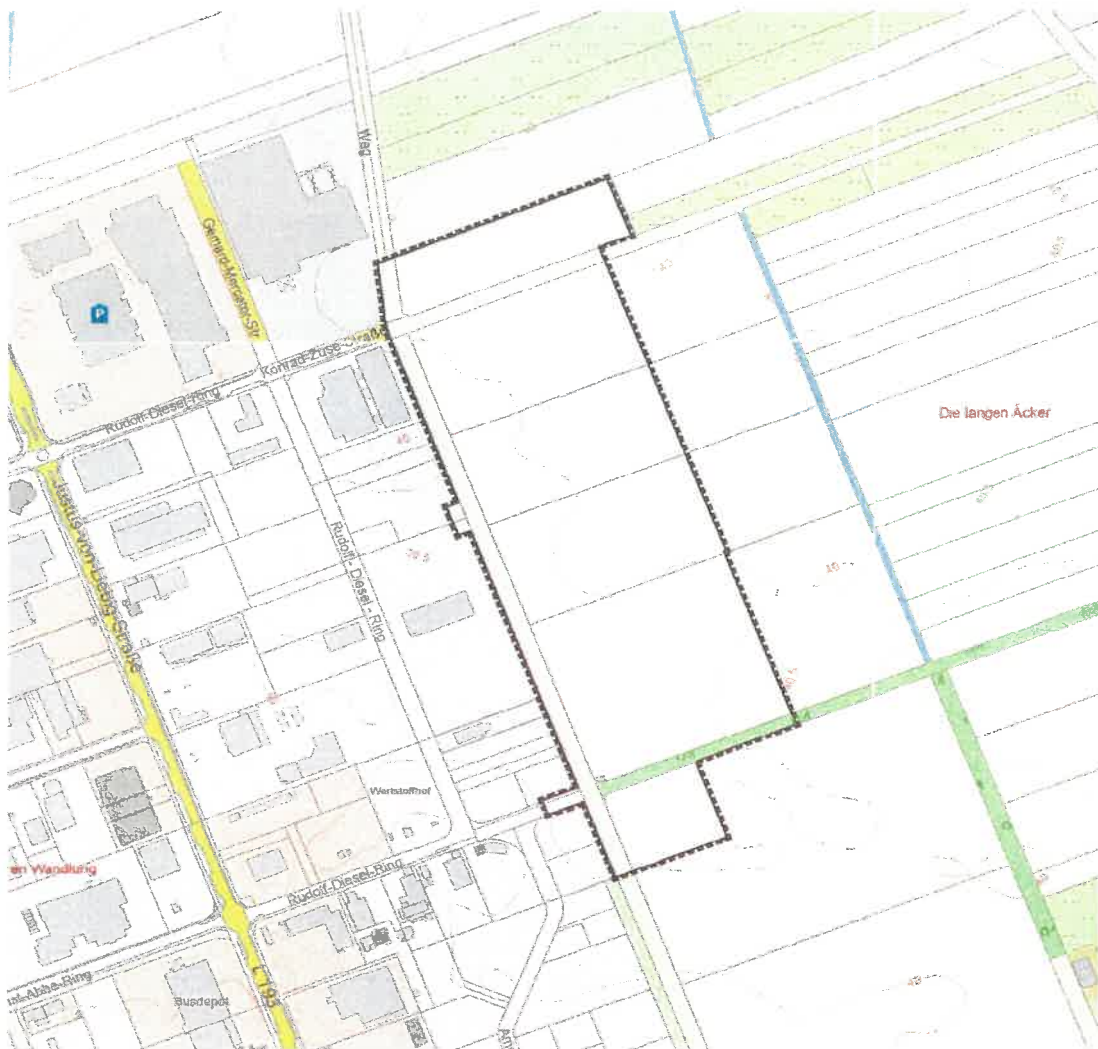


Bild 1: Bereich des B-Plan Nr. 128 K „GG Ost – Die langen Äcker“

3. Gestaltung der öffentlichen Grünflächen

3.1. Allgemeines

Die im Weiteren beschriebenen Maßnahmen zur Herstellung und Pflege der öffentlichen Grünflächen umfassen jeweils alle Leistungen zur Herrichtung der Pflanzflächen, der Lieferung der entsprechenden Pflanzen, die erforderlichen Pflanzarbeiten, sowie alle weiteren Leistungen zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für die Dauer von 3 Vegetationsperioden.

Als Grundlage der Planungen dienen neben den entsprechenden Baustandards des Fachdienstes Stadtgrün (Anlage 3 des Erschließungsvertrages zwischen der Stadt Neustadt a. Rbge. und den Wirtschaftsbetrieben) vor allem auch die Angaben zur Bepflanzung der einzelnen Grünflächen, wie sie in den „Textlichen Festsetzungen“ des B-Planes Nr. 128 K festgelegt sind.

3.2. Erhaltenswerte Grünstrukturen

Innerhalb des Bebauungsplanes sind verschiedene Flächen mit der Zweckbestimmung „erhaltenswerte Grünstrukturen“ (Öb-Flächen im B-Plan) festgesetzt. Auf diesen Flächen sind waren schon bei der Aufstellung des B-Plans entsprechende Grün- bzw. Heckenstrukturen vorhanden. An diesen sind bereits im Vorfeld der eigentlichen Erschließungsarbeiten in Abstimmung mit der FD Stadtgrün umfangreiche Arbeiten ausgeführt worden.

Um langfristig die entsprechenden Heckenstrukturen zu erhalten, wurden bereits Rückschnitte der teilweise großen und ausufernden Strukturen durchgeführt. In Teilbereichen wurden die Hecken auch „auf den Stock gesetzt“, d.h. sehr stark zurückgeschnitten, so dass dann ein neuer Austrieb der Pflanzen aus dem Wurzelwerk für eine Verjüngung der Strukturen sorgt.

Während bisher für die Arbeiten vor allem Großgeräte zum Einsatz kamen, sollen die Arbeiten zukünftig vor allem in Handarbeit fortgesetzt werden. Das Ziel ist dabei weiterhin eine Verjüngung und ein dauerhafter Erhalt der Gehölzstrukturen.

Weiterhin werden in Abstimmung mit FD Stadtgrün an einigen Flächen in den Randbereichen auch Rodungen durchgeführt, damit zukünftig ein vom FD geforderter Abstand der Pflanzen zu den Grundstücksgrenzen von etwa 1,50 m Breite als Arbeitsstreifen vorhanden ist.

3.3. Ökologische Ausgleichsflächen im Plangebiet

Im Planwerk dargestellt und mit den Erläuterungen der Planzeichen bzw. den Textlichen Festsetzungen zum B-Plan sind diese öffentlichen Grünflächen als „Öa-Flächen“ gekennzeichnet. Dabei handelt es sich um Kompensationsflächen mit der Zweckbestimmung ökologischer Ausgleich.

Hier besteht die Vorgabe des B-Plans zur Herstellung von geschlossenen Gehölzflächen (Hecken) aus gebietstypischen Laubgehölzen gemäß der Pflanzliste im B-Plan.

Vorgegeben sind für diese Flächen weiterhin ein Pflanzen- und ein Reihenabstand von je 1,50 m, sowie eine Mindestpflanzengröße bei

- Hochstämmen von 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm
- Heistern von 125 – 150 cm
- Sträuchern von 60 – 100 cm

Die entsprechenden Flächen befinden sich vor allem entlang der Ostseite des Plangebietes und sind im beigefügten Lageplan, den Pflanzschemata in der Anlage und den weiteren textlichen Erläuterungen als „Hecke 1“ bis „Hecke 5“ bezeichnet.

Auf der Grundlage der weiteren textlichen Festsetzungen und Erläuterungen im B-Plan sind die einzelnen Heckenbereiche als geschlossene Gehölzpflanzungen geplant, so dass eine Heckenstruktur mit einzelnen Bäumen darin entsteht. Lediglich im südöstlichen Teilbereich (Bereiche Hecke 4 und Hecke 5) innerhalb des Schutzstreifens der 100 kV-Hochspannungsleitung muss auf die Bäume und andere hochwachsende Sträucher verzichtet werden, um hier den erforderlichen Abstand zur Hochspannungsleitung einzuhalten.

Gemäß den beispielhaften Angaben im „Leitfaden für die Planung, Ausführung und Pflege von funktionsgerechten Gehölzpflanzungen im besiedelten Gebiet“ (Technisches Regelwerk der FLL) sollen die Neupflanzungen als heckenartige Pflanzung mit Unterscheidung der Pflanzen nach „Führenden Gehölzen, Mantelgehölzen, Begleitenden Gehölzen und Dienenden Gehölzen“ erfolgen. Als Dienende Gehölze, die auch im Bereich des Zuwachsraums bzw. des Pflegestreifens rings um die neuen Anpflanzungen vorgesehen sind, sind Stauden und die Ansaat von mehrjährigen Wildkräutern geplant.

Nach der erfolgten Pflanzung sollen die Heckenbereiche zumindest für die Dauer der 3-jährigen Fertigstellungspflege eine Einzäunung zum Schutz vor Wildverbiss erhalten. Dieser Zaun sollte etwa 50 cm von der Grenze zurückstehen, damit die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke ihren eigenen dauerhaften Zaun dann auf die Grenze bauen können. Weiterhin wird dann ein bis zu 2,0 m breiter Streifen rings um die neuen Anpflanzungen als Zuwachsraum bzw. auch als Pflegestreifen von einer Bepflanzung freigehalten. Der Reihen- und der Pflanzenabstand sind mit 1,50 m im B-Plan ebenso festgelegt wie die Pflanzenarten, die für die neuen Anpflanzungen zu verwenden sind.

3.4. Straßenbegleitgrün

In den Straßen innerhalb des Plangebietes (im Norden die Verlängerung der Konrad-Zuse-Straße, im Osten und Süden die Bertha-Sicius-Straße und im Süden die Amelie-Ubbelohde-Straße) sind, wie auch planmäßig dargestellt, zwischen den Fahrbahnen und den einseitig angeordneten Gehwegen Längsparkplätze vorgesehen. Da diese auch zum Abstellen von LKW geeignet sein müssen, haben sie eine Breite von rd. 3,00 m. Unterbrochen werden diese Parkstreifen von den erforderlichen Zufahrten zu den anliegenden Grundstücken (ausreichend breit für eine Zufahrt auch mit LKW und Sattelzügen) und mit Pflanzflächen für Bäumen und eine entsprechende Unterpflanzung.

Auf Grund der erforderlichen Parkplatzbreite war es bei dieser Maßnahme möglich die einzelnen Pflanzbeete deutlich größer zu planen als in den letzten Neubaugebieten mit Wohnbebauung. Die Breite der Beete zwischen den Betonrückenstützen und den Fundamenten der einfassenden Bordsteine beträgt etwa 2,60 m, die mittlere Länge der Beete liegt zwischen etwa 5,00 m (Beet Nr. 6) bis etwa 13,50 m (Beet Nr. 5). Die Fläche der Beete beträgt also immer deutlich mehr als die für eine Baupflanzung mindestens erforderliche Fläche von 12,0 m².

Da bei der Herstellung des Straßenaufbaus noch nicht bekannt war, wo genau die Pflanzbeete angeordnet werden, sind diese derzeit nur mit Füllboden aufgefüllt und bieten damit sehr ungünstige Bodenverhältnisse für die geplanten Bäume. Hier sind deshalb ein vollständiger Bodenaustausch und der Einbau eines Baumsubstrates geplant. Vorgesehen ist hier der Einbau des Produktes HYDRALIT SN der Firma tegra GmbH, Bielefeld, oder gleichwertig, als strukturstabile, homogene Werksmischung auf Sandsteinbasis.

In Abstimmung mit dem Fachdienst Stadtgrün, der die Anlagen später übernehmen und dann auch langfristig unterhalten muss, sind folgende Maßnahmen geplant:

- Ausbau des Füllbodens in den Beeten
- Einbau eines Pflanzsubstrates passend zu den gewählten Bäumen, Sträuchern und der Unterpflanzung
- Einbau von Bodenbelüftungssystemen in den Pflanzbeeten mit Bäumen zur Verbesserung der Standortbedingungen
- Pflanzen von unterschiedlichen Straßenbäumen als Hochstämme mit einem Stammumfang von 16-18 cm. Je nach Größe und Lage der Beete wurden folgende Bäume gewählt (die einzelnen Standorte sind im beigefügten Lageplan dargestellt):
 - Acer campestre „Elsrijk“ (Feldahorn),
 - Acer platanoides „Cleveland“ (Spitz-Ahorn)
 - Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche)
- Ausrüsten der neuen Baumstandorte mit Gießringen aus Kunststoff

- Anbindung der Bäume an 3-Böcken aus Holz mit Gurtbändern
- Unterpflanzung aller Beete mit folgenden niedrigen Stauden und Kleingehölzen:
 - Berberis thunbergii „Atropurpurea Nana“ (Rote Zwergberberitze)
 - Ligustrum vulgare „Atrovirens“ (Schwarzgrüner Liguster).
 - Lonicera nitida „Maigrün“ (Heckenmyrthe).
 - Potentilla fruticosa „Goldteppich“ (Fünf-Fingerkraut)
 - Spiraea decumbens (Polsterspiere)
 - Stephanandra incisa „Crispa“ (Niedrige Kreuzspiere).
 - Symphoricarpos chenaultii „Hancock“ (Niedrige Purpurbeere).
- Abdeckung aller Pflanzbeete mit Rindenmulch

4. Terminplanung

Nachdem die hiermit vorgelegten Unterlagen zur Gestaltung der Grünflächen im Rahmen der Projektfeststellung von den politischen Gremien der Stadt Neustadt a. Rbge. genehmigt worden sind, sollen die entsprechenden Arbeiten möglichst direkt im Anschluss daran, d.h. im Winter 2023/24 bzw. dann im Frühjahr 2024 ausgeführt werden. Natürlich muss für die Durchführung der Arbeiten eine entsprechende Witterung herrschen. Damit wird dann auch die Forderung in den textlichen Festsetzungen des B-Planes („Die Pflanzmaßnahmen sind im Anschluss an die Fertigstellung der Straßen (Endausbau) folgenden Pflanzperiode umzusetzen“) erfüllt.

Nach den Pflanzungen und der Einsaat wird das Gartenbauunternehmen, das vom Investor mit den Arbeiten beauftragt wird, die Anlagen für die Dauer von 3 Vegetationsperioden (= 3 Jahre) pflegen. Dazu gehört neben der regelmäßigen Mahd von Einsaatflächen vor allem ein ausreichendes Bewässern der Baum- und Strauchpflanzungen und das Beseitigen von aufkommenden Unkräutern auf den Flächen.

Im Herbst des Jahres 2026 werden dann alle hier dargestellten Maßnahmen nochmals mit dem Fachdienst Stadtgrün abgenommen und im Falle der Mangelfreiheit von diesem auch übernommen. Damit geht dann die weitere Pflege und Unterhaltung der Flächen an den Fachdienst Stadtgrün über.

5. Kostenannahme

Für die einzelnen Teilflächen, in denen die oben beschriebenen Arbeiten ausgeführt werden sollen, sind die Baukosten in einer Tabelle in der Anlage vorausberechnet worden.

Danach ergeben sich folgende Nettokosten:

1. Ökologische Ausgleichsflächen / Hecken	96.323,00 €
2. Straßenbegleitgrün	49.419,50 €
3. Pflege Bestandsgrün	4.840,00 €
<hr/>	
Gesamtkosten netto	150.582,50 €
19 % MwSt.	28.610,68 €
<hr/>	
Angenommene Gesamtkosten brutto	179.193,18 €

Aufgestellt: job/218720

Celle, den 09. November 2023

i. A. Dipl.-Ing. J. Bünzel