

20.01.2026

Beschlussvorlage Nr.: 2026/001

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2017/246

Bebauungsplan Nr. 171 "Hüttengelände", Stadt Neustadt a. Rbge.; Kernstadt
- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vorschlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Neustadt a. Rbge.	04.02.2026 -							
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	23.02.2026 -							
Verwaltungsausschuss	02.03.2026 -							

Beschlussvorschlag

1. Der Bebauungsplan Nr. 171 "Hüttengelände", Stadt Neustadt a. Rbge.; Kernstadt, wird einschließlich Begründung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt (Anlagen 1 und 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2026/001). Der Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Planes (Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2026/001).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den Bebauungsplan Nr. 171 "Hüttengelände", Stadt Neustadt a. Rbge.; Kernstadt, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden, indem der Plan auf die Dauer von 2 Wochen öffentlich ausgelegt wird.

Allgemeine Zwecke und Ziele der Planung sind die Revitalisierung einer Industriebrache mit Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung neuer Wohnbebauung mit Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern sowie seniorengerechter Wohnungsangebote zur Deckung des Bedarfes an Wohnbauland unter Sicherung von gesunden Wohn- und Lebensverhältnissen. Weiterhin sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Kindertagesstätte mit Familienzentrum, für einen Lebensmitteleinzelhandelsmarkt und ergänzende Dienstleistungsbetriebe zur wohnortnahen Versorgung sowie für eine Eingrünung und Durchgrünung des Plangebiets zur Erhaltung und Schaffung von Grünstrukturen in zentraler Lage der westlichen

Kernstadt unter Berücksichtigung der erforderlichen Bodensanierung geschaffen werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.

Anlass und Ziele

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 07.12.2017 den Entwurf einer städtebaulichen Rahmenplanung Hüttengelände/Siemensstraße als städtebauliches Entwicklungskonzept für einen insgesamt ca. 18 ha großen Geltungsbereich im südwestlichen Teil der Kernstadt beschlossen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 170 „Westlich Heidland“ wurde bereits ein erster Entwicklungsabschnitt aus diesem Entwicklungskonzept realisiert. Der Bebauungsplan Nr. 171 „Hüttengelände“ stellt den zweiten Entwicklungsabschnitt des Rahmenkonzeptes dar und schließt damit die Überplanung des Gesamtgebietes ab.

Ziele des Bebauungsplans sind

- eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) im südlichen Teil des Plangebiets sowie mit Mehrfamilienhäusern und Wohnungsangeboten für Senioren und für Menschen mit Unterstützungsbedarf im nördlichen Teil des Plangebiets,
- eine Kindertagesstätte mit Familienzentrum,
- ein Verbrauchermarkt und ergänzende Dienstleistungsbetriebe zur wohnortnahen Versorgung,
- eine Eingrünung und Durchgrünung des Plangebiets zur Erhaltung und Schaffung von Grünstrukturen sowie von Wegeverbindungen abseits der Straßen.

Die Planung hat den Zweck, den Wohnbedarf in der Kernstadt durch vielfältige Wohnformen zu decken. Zur Förderung sozialer Belange soll die Versorgung mit Krippen- und Kindergartenplätzen in der Kernstadt verbessert werden. Die Schaffung von Nahversorgungsangeboten dient der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Durch die Erhaltung und Schaffung von Grünstrukturen wird eine ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen sichergestellt.

Finanzielle Auswirkungen		keine
Haushaltsjahr: 2026		
Produkt/Investitionsnummer:		
	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlungen	EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung	EUR	EUR
Saldo	EUR	EUR

Begründung

Der Beschluss, die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 171 „Hüttengelände“, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt durch ein verbindliches Bauleitplanverfahren zu entwickeln, wurde durch den Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. am 07.12.2017 im Rahmen der Beratung zum städtebaulichen Entwicklungskonzept „Hüttengelände/Siemensstraße“ gefasst.

Der aktuelle Vorentwurf für den Bebauungsplan Nr. 171 „Hüttengelände“, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, wurde im Auftrag der Grundstücksentwicklungsgesellschaft Neustadt a. Rbge.

mbH (GEG) von dem Planungsbüro Vogel aus Hannover erarbeitet.

Nachdem der südliche Teil des Rahmenplanes mit dem Bebauungsplan Nr. 170 „Heidland“ bauleitplanerisch umgesetzt wurde, erfolgt nun mit dem Bebauungsplan Nr. 171 „Hüttengelände“ die verbindliche Bauleitplanung für den nördlichen Teil. Auf Grundlage des städtebaulichen Rahmenplanes wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 171 ein konkretisierter städtebaulicher Entwurf mit einem Parzellierungs- und Bebauungsvorschlag (s. Anlage 3 zu dieser Beschlussvorlage Nr. 2026/001) erarbeitet.

Abweichungen vom Rahmenplan 2017 haben sich dabei in folgenden Punkten ergeben:

- Der Standort des Verbrauchermarktes ist auf die Ostseite der Haupteerschließungsstraße verlagert worden (s.u.).
- Der Standort der Kindertagesstätte mit Familienzentrum ist in westlicher Richtung verschoben, um einen besseren Grundstückszuschnitt zu gewährleisten. Die Kindertagesstätte grenzt dadurch sowohl im Süden als auch im Westen an öffentliche Grünflächen (s.u.).
- Der bisherige Bereich des ‚Service-Wohnens‘ (Wohnungsangebote für Senioren und für Menschen mit Unterstützungsbedarf) ist nicht auf die Flächen im Osten des Plangebiets beschränkt. Er kann auch westlich der Haupteerschließung entstehen.
- Die Flächen beiderseits der Haupteerschließung unmittelbar an der „Landwehr“ sollen für eine gemischte Nutzung aus Gewerbe, Dienstleistung und Wohnen bereitgestellt werden. Damit können Immissionskonflikte mit dem Verkehrslärm der Landwehr verringert werden.
- Die große baumbestandene Fläche in der nördlichen Mitte des Plangebietes entfällt, da die Bäume leider standgefährdet sind. Zudem wurde ein Teil der Fläche von der Unteren Waldbehörde als Wald nach dem NWaldLG beurteilt, woraus sich starke Einschränkungen der Bebaubarkeit des nördlichen Bereiches durch den erforderlichen Waldabstand ergeben würden. Die sich in diesem Bereich befindenden Bäume sind zudem aus naturschutzfachlicher Sicht nicht besonders erhaltenswert.
- Stattdessen wird von dem mittleren Grünzug in Ost-West-Richtung eine großzügige öffentliche Grünfläche am Ostrand des Plangebiets bis zu Landwehr nach Norden geführt, um hier die Grünstrukturen soweit wie möglich erhalten zu können und eine weitere Fuß- und Radwegverbindung zu schaffen.
- Die Erschließungsanlagen und Grundstücksparzellen wurden konkretisiert. Ebenso wurden der weitere Baumbestand geprüft und die Priorisierung beim Erhalt der Bäume auch unter Berücksichtigung der Verkehrssicherungspflicht abgestimmt. Besonders erhaltenswerte Bäume werden geschützt und die Bebauung entsprechend zurückgenommen bzw. verschoben.

Die vom Rat der Stadt beschlossenen Grundzüge der Rahmenplanung bleiben insgesamt bestehen.

Wohn- und Mischgebiete

Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist es, vielfältige Wohnungsangebote zu schaffen, um den Wohnbedarf in der Kernstadt zu decken. Um zudem auch einer Versorgungsfunktion gerecht werden zu können, sind im gesamten Plangebiet neben Wohngebäuden auch Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zulässig. Im nördlichen Bereich des Plangebiets sollen entlang der Kreisstraße gemischte Nutzungen mit Wohnen, Dienstleistungen und Gewerbe entstehen, um die Versorgung zu sichern und neben dem Wohnen auch Gewerbebetriebe zu ermöglichen, die nicht in allgemeinen Wohngebieten zulässig sind, jedoch das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese Nutzungen profitieren von und ergänzen den benachbarten Einzelhandelsstandort und sind gleichzeitig wohnortnah angeordnet. Abgesehen von dem Verbrauchermarkt im Sondergebiet sollen zum Schutz der Innenstadt keine weiteren zentrenrelevanten Sortimente (periodisch und aperiodisch) im Plangebiet ermöglicht werden. Aus demselben Grund werden daher auch im

Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten der Neustädter Liste ausgeschlossen.

In dem südlich der Planstraße C gelegenen Wohngebiet WA2 ist die örtliche Bauvorschrift so gefasst, dass dort auch sogenannte „Tiny Houses“ (eingeschossige, kleine, eigenständige, fest mit dem Erdboden verbundene Wohnhäuser) mit einer Grundfläche bis max. 55 m² je Wohnhaus entstehen können. Die Stadt Neustadt möchte diesen Bebauungsplan nutzen, um erstmalig in Neustadt auf einer größeren zusammenhängenden innerstädtischen Fläche experimentell diese Bauform zu ermöglichen.

Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte mit Familienzentrum

Im Rahmen der Kindertagesstättenbedarfsplanung 2025/2026 (vgl. Vorlage Nr. 2025/130) ergibt sich für das Einzugsgebiet Kernstadt unter Berücksichtigung des neuen Wohngebietes „Hüttengelände“ ein Bedarf an je drei Krippen- und Kindergartengruppen. Dieser könnte zumindest teilweise durch Schaffung einer sechsgruppigen Kindertagesstätte mit Familienzentrum am Standort Hüttengelände als Ersatzbau für die drei Gruppen des Familienzentrums Kinder- und Jugendhaus und der Kita Ahnsförth -erweitert um drei zusätzliche Gruppen - gedeckt werden. Die derzeitigen Gebäude der beiden vorhandenen Kitas entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard für eine Kindertagesbetreuung (Kita Ahnsförth ist derzeit in einem Schulgebäude und das Kinder- und Jugendhaus in einem Mehrfamilienhaus über mehrere Etagen untergebracht). Beide Standorte können baulich weder qualitativ noch quantitativ dem erforderlichen Bedarf angepasst werden. Für die mögliche Realisierung der neuen Kindertagesstätte wurde im westlichen Bereich eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Sondergebiet Einzelhandel

Die wohnortbezogene Nahversorgung im Westen der Kernstadt wird derzeit durch den bestehenden Edeka-Markt an der Landwehr gewährleistet. In der Forstschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt ist dazu ausgeführt: *„Der Lebensmittelvollsortimenter an der Landwehr (Edeka) weist eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächengröße auf und kann aufgrund der räumlichen Situation inmitten des Wohngebietes am Standort nicht weiterentwickelt werden. Auch die Stellplatzsituation auf dem Grundstück ist nicht zufriedenstellend gelöst. Mit der Fertigstellung der Wohneinheiten auf dem Hüttengelände und an der Siemensstraße wird der Bedarf nach wohnortbezogener Nahversorgung im Westen der Kernstadt weiter zunehmen, so dass eine Sicherung der bestehenden Nahversorgungsfunktion erforderlich wird“*. Daher soll gemäß Einzelhandelskonzept mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 171 die Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmittel-Marktes vorbereitet werden. Für die Entwicklung des Nahversorgers am Hüttengelände wird die Aufgabe und Überplanung des Altstandortes an der Landwehr erforderlich.

Der Standort des Verbrauchermarktes ist auf die Ostseite der Haupteerschließungsstraße verlagert worden. Dies ermöglicht einen besseren Schutz der beiden sehr große Eichen auf der Westseite der geplanten Haupteerschließung, die bislang in das Grundstück des Verbrauchermarktes integriert werden sollten. Es bleibt bei der Planung eines Verbrauchermarktes im Norden des Plangebiets. Die Auswirkungen des geplanten Verbrauchermarktes auf die nördlich angrenzende Wohnbebauung werden in einem Schallgutachten im weiteren Planverfahren untersucht. Innerhalb des Sondergebietes werden mindestens 100 m² für Fahrradabstellplätze festgesetzt, um den Einkauf für die Bevölkerung der Kernstadt ohne die Verwendung von Kraftfahrzeugen zu unterstützen und auch damit einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

Bodensanierung

Das ehemalige Hüttengelände liegt seit mehreren Jahrzehnten weitgehend brach bzw. wird derzeit teilweise extensiv als Wiese/Weide genutzt. Lediglich einzelne kleinere Grundstücksteile im Norden, an der Straße "Landwehr", werden bereits baulich genutzt. Aufgrund der industriellen Vornutzung ist das Gebiet teilweise erheblich mit Bodenverunreinigungen kontaminiert. Zu den Kontaminationen wurden in den Jahren 1996 - 1997 im Auftrag der einzelnen Grundstückseigentümer durch die GTU Geologie Technologie Umweltschutz GmbH, Hannover,

diverse Untersuchungen durchgeführt.

Da sich zwischenzeitlich die Rechtsgrundlagen und Bewertungsmaßstäbe stark geändert hatten, war zur Verwendung der 1996 - 1997 erhobenen Datengrundlage eine Neubewertung erforderlich. Deshalb wurden, insbesondere die Bodenkontaminationen, durch die ukon Umweltkonzepte, im Jahre 2011 einer detaillierten Neubewertung unterzogen. Im Jahre 2017 wurde zunächst eine "Machbarkeitsstudie im Rahmen einer Sanierungsplanung" (ukon, 02.11.2017) erstellt, in der als Vorzugsvariante eine Kombination aus externer Entsorgung und internem Bodenmanagement herausgearbeitet wurde. Da die Datengrundlagen zu den vorangegangenen Untersuchungen sehr alt sind, wurden im September / Oktober 2019 und im Januar / Februar 2021 neue Daten erhoben, welche in der Vorzugsvariante der Machbarkeitsstudie, insbesondere zum internen Bodenmanagement, erforderlich sind. Die ukon Umweltkonzepte wurde am 22.10.2025 von der HRG/GEG mit der Fortschreibung des Sanierungsplanes beauftragt. Der vorliegende Sanierungsplan aus Januar 2026 orientiert sich an den Vorgaben des § 13 des BBodSchG, sowie insbesondere an den im § 16 BBodSchV zusammengestellten Anforderungen.

Zusammengefasst kommt der Sanierungsplan zu folgenden Ergebnissen (zur detaillierten Abgrenzung der Grundstücke ist Karte 1.1 im Sanierungsplan heranzuziehen):

Grundstück „Meier“ (südlicher Bereich)

Nach der mit den o.g. Einschränkungen ausgeführten bodenschutzrechtlichen Neubewertung ist auf dem gesamten Teilgrundstück "Meier" Wohnbebauung prinzipiell möglich. Lediglich in einer Sondierung im Nordosten (südlich des ehemaligen Parkes) wurden Schadstoffgehalte (Metalle) deutlich oberhalb der Prüfwerte für Wohngebiete gemessen. Die auffällige Probe stammt aus einer Auffüllung mit roter Schlacke, etwa bei 0 - 0,6 m unter Gelände.

Grundstück Ladewig (nordöstlicher Bereich)

Nach der mit den o.g. Einschränkungen ausgeführten bodenschutzrechtlichen Neubewertung können auf dem gesamten Teilgrundstück "Ladewig" keine zusammenhängenden Flächen zur Wohnbebauung ohne vorherige Sanierungsmaßnahmen definiert werden. In den meisten Bodenproben, auch in oberflächennah entnommenen, werden Prüfwerte der BBodSchV für Wohngebiete, teilweise erheblich, überschritten. Die Kontaminationen sind heterogen verteilt und lassen sich organoleptisch nicht bestimmten Böden zuordnen.

Grundstück „Schlüter“ (nordwestlicher Bereich)

Nach der mit den Einschränkungen ausgeführten bodenschutzrechtlichen Neubewertung ist auf dem gesamten Teilgrundstück "Schlüter" Wohnbebauung prinzipiell möglich. Lediglich in einem Teilbereich, dem Bereich des östlichen der verfüllten, ehemaligen Absetzteiche, wurden Schadstoffgehalte oberhalb der Prüfwerte für Wohngebiete gemessen. Die organoleptisch auffälligen Proben stammen von der Sohle des Absetzbeckens, etwa bei 0,7- 1,2 m unter Gelände. Im Bereich einer bei den Geländearbeiten durch Vegetationsunterschiede auffälligen, runden Fläche im Südosten des Teilgrundstückes wurden, auch an der Oberfläche, Schadstoffgehalte leicht oberhalb eines Prüfwertes für die Kinderspielflächennutzung gemessen.

Grundwasser

Um das Gefährdungspotential des Boden - Grundwassers zu bestimmen wurden 1996 insgesamt 97 Wasserproben aus dem Grundwasseranstrom (Südosten), verschiedenen kontaminierten Bereichen sowie aus den Abstrombereichen (Norden und Westen) entnommen. Dazu wurden insgesamt 7 Grundwassermessstellen erstellt und zusätzlich 2 vorhandene Brunnen verwendet.

Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass ein Gefährdungspotential für das Schutzgut Grundwasser innerhalb des Untersuchungsgrundstückes gegeben ist, das nach Einschätzung des Gutachters jedoch als sehr gering einzustufen ist, da aufgrund des teilweise sehr geringen Abstandes der grundwasserstauenden Schichten von der Geländeoberkante sowie der angetroffenen Bodenarten nur sehr geringe Grundwasser- bzw. Schichtwasserbewegungen in oberflächennahen Bereich erfolgen. Ein Durchströmen der erbohrten Auffüllungen ist deshalb von untergeordneter Bedeutung. Belegt wird dies durch die geringen Schadstoffkonzentrationen in

den Abstrombrunnen. Für das Grundwasser im Umfeld des Untersuchungsgrundstückes ist kein Gefährdungspotential zu erkennen. Eine Nutzung des oberflächennahen, in vielen Bereichen ohnehin kaum vorhandenen, Grundwassers, z.B. durch Hausbrunnen, ist demnach aus quantitativen und qualitativen Gründen nicht möglich.

Sanierungsziel

Aus der Lage des Plangebietes, den Interessen der Projektentwickler, den Ergebnissen der bisherigen Untersuchungen sowie den weiteren Randbedingungen, ergibt sich das Sanierungsziel:

- „*Revitalisierung der Industriebrache zu hochwertiger Wohnnutzung unter Sicherung von gesunden Wohn- und Lebensverhältnissen*“

Prinzipiell kann dies durch Sicherung oder Ausbau der kontaminierten Materialien mit externer Entsorgung sowie einer Kombination aus beiden Varianten erreicht werden. Aus Akzeptanz- und Kostengründen wurde zur Umsetzung die Variante C der Machbarkeitsstudie (Kombination aus externer Entsorgung und internem Bodenmanagement) gewählt. **Im Ergebnis wird gewährleistet, dass die Böden nach der Sanierung für die Nutzungen, die der Bebauungsplan Nr. 171 festsetzt, uneingeschränkt geeignet sind.**

Ableitung Regenwasser

Der südliche Bereich kann über das im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 170 vorhandene Regenrückhaltebecken (RRB) entwässert werden, das von der Kapazität dafür ausgelegt wurde. Im nördlichen Bereich besteht keine Möglichkeit für die Anlage eines RRB, da dies auch im Hinblick auf die vorhandenen Bodenkontamination schwierig zu realisieren ist. Daher soll das Niederschlagswasser in einem Stauraumkanal zurückgehalten und dann in die Landwehr abgeleitet werden. Im Bereich der Leitungstrassen werden sämtliche Kontaminationen vollständig entfernt, so wie es der Sanierungsplan vorsieht.

Der Bebauungsplanvorentwurf ist teilweise aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Für das Sondergebiet „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ ist in Verbindung mit der Nachnutzung des bisherigen EDEKA-Standortes an der Landwehr (K 347) die 50. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt erforderlich, die im Parallelverfahren (vgl. Vorlage Nr. 2026/002) durchgeführt wird.

Das Baugebiet wird durch die GEG/HRG als Erschließungsträger erschlossen. Ein Verkehrsgutachten, das die neuen Verkehrsströme analysiert, wird zum nachfolgenden Verfahrensschritt vorgelegt.

Weitere Informationen über die Inhalte der Planung können den Anlagen zur Beschlussvorlage entnommen werden.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Der vorgelegte Bebauungsplanvorentwurf dient in vielfältiger Weise dazu, die strategischen Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge. zu erreichen.

Vielfältige Wohnangebote wie Einfamilien-, Mehrfamilien- und Reihenhäuser schaffen gleiche Chancen für alle Einwohner und unterstützen das Konzept „Neustädter Land – Familienland“. Auch die zentrale Lage des Plangebiets und die damit verbundenen kurzen Wege machen das Quartier für alle Bewohner besonders attraktiv und lebenswert. Durch die Planung werden die Voraussetzungen für ein attraktives Wohnumfeld in einem anspruchsvollen Wohngebiet geschaffen.

Das besondere Energiekonzept der kalten Nahwärme berücksichtigt die Themen Klimaschutz und Nutzung regenerativer Energien. Hierzu gehören eine kompakte Bebauung sowie vertragliche Regelungen zum energieeffizienten Bauen.

Auswirkungen auf den Haushalt

Die Kosten für die Planung und Gutachten werden von der Entwicklungsgesellschaften GEG übernommen. Die finanziellen Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung werden in den städtebaulichen Verträgen zu dem Bebauungsplan Nr. 171 „Hüttengelände“, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, geregelt werden. Diese werden in einer separaten Vorlage zur Beratung vorgelegt.

So geht es weiter

Nach der Beschlussfassung werden die Öffentlichkeit und die betroffenen Behörden beteiligt. Die Stellungnahmen erhalten die Gremien zur Abwägung in der darauffolgenden Beschlussvorlage. Zur Umsetzung der Bodensanierung wird derzeit ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der GEG/HRG und der Region Hannover mit fachlicher Begleitung der Stadt Neustadt abgestimmt.

Am 03.02.2026 ist zudem eine öffentliche Informationsveranstaltung geplant, die umfänglich über die Inhalte der Planung und die dafür relevanten Grundlagendaten informieren wird.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage 1 Ö - Bebauungsplan Nr. 171 "Hüttengelände"

Anlage 2 Ö - Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 171

Anlage 3 Ö - Städtebaulicher Entwurf für den Bebauungsplan Nr. 171

Anlage 4 Ö - Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel (GMA mbH, 03/2025)

Anlage 5 Ö - Sanierungsplan (Ukon Umweltkonzepte GmbH, 01/2026)

Anlage 6 Ö - Biotypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung zum Hüttengelände (Dipl.-Biol. Karin Bohrer, 12/2016)

Anlage 7a Ö - Naturschutzfachliche Untersuchungen Hüttengelände (IG agwa GmbH 02/2024)

Anlage 7b Ö - Naturschutzfachliche Untersuchungen (IG agwa GmbH) Anlage 1 (Karte Biotoptypen)

Anlage 7c Ö - Naturschutzfachliche Untersuchungen (IG agwa) GmbH Anlage 2 (Karten Brutvögel)

Anlage 8 Ö - Begutachtung des Hüttengeländes bezgl. europäisch geschützter Holzkäferarten (Dipl.- Bio. Ludger Schmidt 12/2023)

Anlage 9 Ö - Prüfung des ehemaligen Hüttengeländes auf Bilchvorkommen - Zusammenfassung der Ergebnisse (Dipl.-Biol. Karsten Dörfer 10/2023)

Anlage 10 Ö - Bericht zur Umsiedlung der Breitblättrigen Stendelwurz (*Epipactis helleborine*) und des Echten Eisenkrautes (*Verbena officinalis*) (Infraplan GmbH, 01/2023)

Anlage 11 Ö - Dokumentation zur Umsiedlung der Breitblättrigen Stendelwurz (*Epipactis helleborine*) in 2023 (IG agwa GmbH 12/2023)

Anlage 12 Ö - Exemplarische Bodenuntersuchungen auf PFAS (Ukon Umweltkonzepte GmbH, 12/2025)