



Stadt Ronnenberg

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 A

„Lägenfeld“
Stadtteil Empelde

Begründung und Umweltbericht



Inhaltsverzeichnis

Seite

Teil A Begründung

| | |
|---|---|
| 1. Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes | |
| 1.1 Aufstellungsbeschluss | 1 |
| 1.2 Planbereich | 1 |
| 2. Planvorgaben | |
| 2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) | 1 |
| 2.2 Natur und Landschaft | 1 |
| 3. Verbindliche Bauleitplanung | |
| 3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht) | 1 |
| 3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung | 3 |
| 3.3 Grün | 3 |
| 4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zutreffende Maßnahmen | |
| 4.1 Ver- und Entsorgung | 3 |
| 4.2 Altlasten, Bodenkontaminationen, Kampfmittel | 3 |
| 4.3 Bodenordnende Maßnahmen / Kosten | 3 |

Teil B Umweltbericht

| | |
|---|---|
| 1. Einleitung | |
| 1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans | 4 |
| 1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung | 4 |
| 2. Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt | |
| 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale | 4 |
| 2.1.1 Schutzgut Mensch | 5 |
| 2.1.2 Schutzgut Landschaft | 5 |
| 2.1.3 übrige Schutzgüter | 5 |
| 2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes | |
| 2.2.1 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung | 5 |
| 2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung | 5 |
| 2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen | 6 |
| 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten | 6 |
| 3. Zusätzliche Angaben | |
| 3.1 Allgemein verständliche Zusammenfassung | 6 |



Begründung Teil A

1. Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Ronnenberg hat in seiner Sitzung am 12.12.2007 den Aufstellungsbeschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 A "Lägenfeld" gefasst.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich am westlichen Ortsausgang des Stadtteils Empelde, südlich der Nenndorfer Straße und westlich der Lägenfeldstraße. Er wird im Deckblatt dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung dargestellt.

2. Planvorgaben

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ronnenberg weist für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes eine Gewerbliche Baufläche aus, die im Westen und Norden von einer Grünfläche eingegrenzt wird.

2.2 Natur und Landschaft

Es handelt sich hier um einen bebauten Bereich, der entsprechend der im Bebauungsplan festgesetzten Zweckbestimmung genutzt wird.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Der seit dem 06.10.1977 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5 A "Lägenfeld" wurde mit den Regelungen der Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 1968 aufgestellt. Danach ist gemäß der getroffenen Festsetzungen § 8 Abs. 2 BauNVO 1968 im Gewerbegebiet zulässig:

"1. Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten im Sinnen des § 11 Abs. 3, ...".

§ 11 Abs. 3 BauNVO 1968: "Einkaufszentren und Verbrauchermärkte, die außerhalb von Kerngebieten errichtet werden sollen und die nach Lage, Umfang und Zweckbestimmung vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen sollen, sind als Sondergebiete darzustellen und festzusetzen."

Dies bedeutet, dass im dargestellten Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 A "Lägenfeld" zur Zeit u.a. die Errichtung eines Nahversorgers zulässig wäre.

In dem regionalen Einzelhandelskonzept der Region Hannover aus dem Jahr 2006/2007 wird u.a. auch der Wahrung der Funktionsfähigkeit der Versorgungskerne



eine besondere Bedeutung beigemessen. Dabei stellen der Erhalt und die Stärkung der definierten und räumlich abgegrenzten Versorgungskerne wichtige Ziele der Einzelhandelsentwicklung dar.

Im Rahmen der Fortschreibung der räumlichen Stadtentwicklungsplanung (siehe DS Nr. 46/2007, Ratsbeschluss vom 17.10.2007) wurde durch die CIMA für den Stadtteil Empelde ein Einzelhandelskonzept erarbeitet. Aussage dieses Konzeptes ist es, dass dieser Bereich „... nicht für weiteren Einzelhandel entwickelt werden (sollte), da ein Konkurrenzstandort sowohl zum Versorgungskern als auch zum Versorgungsstandort Ronnenberger Straße eröffnet werden würde, sodass die Fläche... in erster Linie der Gewerbeentwicklung vorbehalten bleiben sollte. Bei Neuansiedlungen in Empelde sollte eine Konzentration auf die Einzelhandelsstandorte Ronnenberger Straße und den Versorgungskern erfolgen. Die Potenziale für Neuansiedlungen im Bereich Einzelhandel sind in Empelde insgesamt begrenzt, sodass die Realisierung von Neuansiedlungen aus Sicht der CIMA ausschließlich an uneingeschränkt positiv beurteilten Flächen erfolgen sollte.“

Um somit also Fehlentwicklungen in diesem Bereich auszuschließen soll der Einzelhandel nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig sein. Dies geschieht durch eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen (§ 2) im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 A "Lägenfeld":

§ 2 „Unzulässig ist der Einzelhandel mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten, dazu zählen

- Lebensmittel,
- Arzneimittel, Drogeriebedarf,
- Schnittblumen
- Zeitschriften,
- Bekleidung,
- Schuhe, Lederwaren,
- Heimtextilien, Kurzwaren,
- Uhren, Schmuck, Optik,
- Foto, Film,
- Bücher und Schreibwaren,
- Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, CD),
- Computer, Telekommunikation,
- Sportartikel,
- Spielwaren,
- Musikinstrumente,
- Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik,
- Antiquitäten,
- Babyartikel.

Ausnahmsweise kann der Verkauf an Endverbraucher zugelassen werden, wenn er nach Art und Umfang in eindeutigen räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht und sich nach seinem Umfang eindeutig unterordnet und wenn es sich um nicht zentrenrelevante Sortimente handelt. Nicht zentrenrelevante Sortimente sind:



- Sanitätswaren,
- Elektroartikel, Leuchten,
- Möbel,
- Farben, Lacke, Tapeten,
- Eisenwaren, Baumarktartikel,
- Fahrräder,
- Zoobedarf,
- Gartenbedarf.“

3.2 Art und Maß der Baulichen Nutzung

Die Festsetzungen Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8, einer Geschossflächenzahl von 2,2, maximal IV Vollgeschosse und offenen Bauweise bleiben unverändert bestehen.

Die überbaubaren Flächen und die textliche Festsetzung (§ 1) die offene Bauweise unter Anwendung des § 22 (4) BauNVO (Bauwerke dürfen länger als 50 m sein) können bestehen bleiben.

Der Hinweis zu den Transformatorenstationen wird beibehalten.

Die Planzeichenerklärung "Flächen für die Versorgungsanlagen u. Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken)" liegt außerhalb des Änderungsbereiches und wird gestrichen.

3.3 Grün

Der festgesetzte Grünstreifen im Westen und Norden des Änderungsbereiches bleibt unverändert bestehen.

4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zutreffende Maßnahmen

4.1 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planbereiches ist sichergestellt und wird durch die Inhalte der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht berührt.

4.2 Altlasten, Bodenkontaminationen, Kampfmittel

Altlasten und Bodenkontaminationen sind innerhalb des Planbereiches nicht bekannt.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat mitgeteilt, dass gegen die vorgesehene Nutzung in Bezug auf Abwurfkampfmittel keine Bedenken bestehen. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel gefunden werden, werden umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst benachrichtigt.

4.3 Bodenordnende Maßnahmen / Kosten

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Stadt Ronnenberg entstehen durch die Inanspruchnahme der vorliegenden Bebauungsplanänderung keine Kosten.



Teil B Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Angaben zum Standort

Beim überplanten Bereich handelt es sich um den nördlichen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5 A „Lägenfeld“. Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand des Stadtteils Empelde im Bereich südlich der Nenndorfer Straße und westlich der Lägenfeldstraße. Der Bebauungsplan wurde im Jahre 1977 rechtskräftig. Die Bebauung wurde inzwischen entsprechend der seinerzeitigen Konzeption vollständig realisiert.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Mit der Änderung des Bebauungsplans ist die Einschränkung des Nutzungsspektrums des „Gewerbegebietes“ vorgesehen. Die zulässigen Einzelhandelsbetriebe sollen zukünftig detailliert festgesetzt werden.

Eine Änderung der baulichen Ausnutzbarkeit innerhalb des Plangebietes ist nicht vorgesehen.

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

Eine Veränderung der baulichen Ausnutzung im Plangebiet ist nicht vorgesehen, somit erübrigt sich die Durchführung einer Eingriffsregelung gemäß § 1a(3) BauGB i.V.m. § 21(1) BNatSchG.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ronnenberg stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Gewerbliche Bauflächen“ dar. Der Flächennutzungsplan wird nicht geändert.

Fachplanungen

Der Landschaftsplan der Stadt Ronnenberg von 1996 sieht für den Bereich vorrangig eine Ortseingrünung entlang der Nenndorfer Straße und Gestaltungsmaßnahmen innerhalb des Gewerbegebietes vor.

2. Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen



Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zusammenfassung des Fachgutachtens, das im Zuge der Umweltprüfung als erforderlich bestimmt wurde, dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Auswirkungen auf die Umwelt abzuleiten.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Im Bebauungsplangebiet ist das Wohnen nur im Rahmen der in dem § 8 (3) Baunutzungsverordnung geregelten Ausnahmen zulässig: „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.“ Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes sind keine negativen Umwelteinwirkungen (Lärm-/Schadstoffimmissionen, sonstige Belastungen) zu erwarten.

Bewertung

Durch die Änderung der textlichen Festsetzungen im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5A resultieren keine Veränderungen für das Schutzgut Mensch.

2.1.2 Schutzgut Landschaft

Im Landschaftsplan der Stadt Ronnenberg sind Gestaltungsmaßnahmen innerhalb des Gewerbegebietes dargestellt. Das Gebiet ist unzureichend eingegrünt.

Bewertung

Die unzureichende Grüngestaltung innerhalb des Gewerbegebietes entlang der Lägenfeldstraße kann durch entsprechende Durchsetzung von bestehenden Festsetzungen im Bebauungsplan erreicht werden.

2.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Schutzgut Boden,

Schutzgut Wasser,

Schutzgut Luft und Klima,

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

2.2. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Planung lässt keine erheblichen Umweltauswirkungen erwarten.

2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung besteht die Möglichkeit der Ansiedlung eines möglichen Nahversorgers (periodischer Bedarf). Dadurch kann sich die Verkehrsfrequenz zusätzlich erhöhen.



2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Maßnahmen sind nicht notwendig, da keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es handelt sich um ein bestehendes Gewerbegebiet. Die möglichen Nutzungen sind in den textlichen Festsetzungen für diesen speziellen Bereich detailliert aufgeführt. Anderweitige Planungsvorhaben sind nur durch Neuausweisungen von Flächen möglich. Dies soll hier vermieden werden.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Bebauungsplangebiet umfasst den nördlichen Teilbereich des bestehenden Gewerbegebietes für entlang der Lägenfeldstraße .

Es sind voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 (4) BauGB zu nennen, da es sich bei der Änderung ausschließlich um eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen handelt. Es sind von dieser Ergänzung keine Schutzgüter betroffen.

Ronnenberg, den 27.10.2008

Im Auftrag

Bürgermeister

