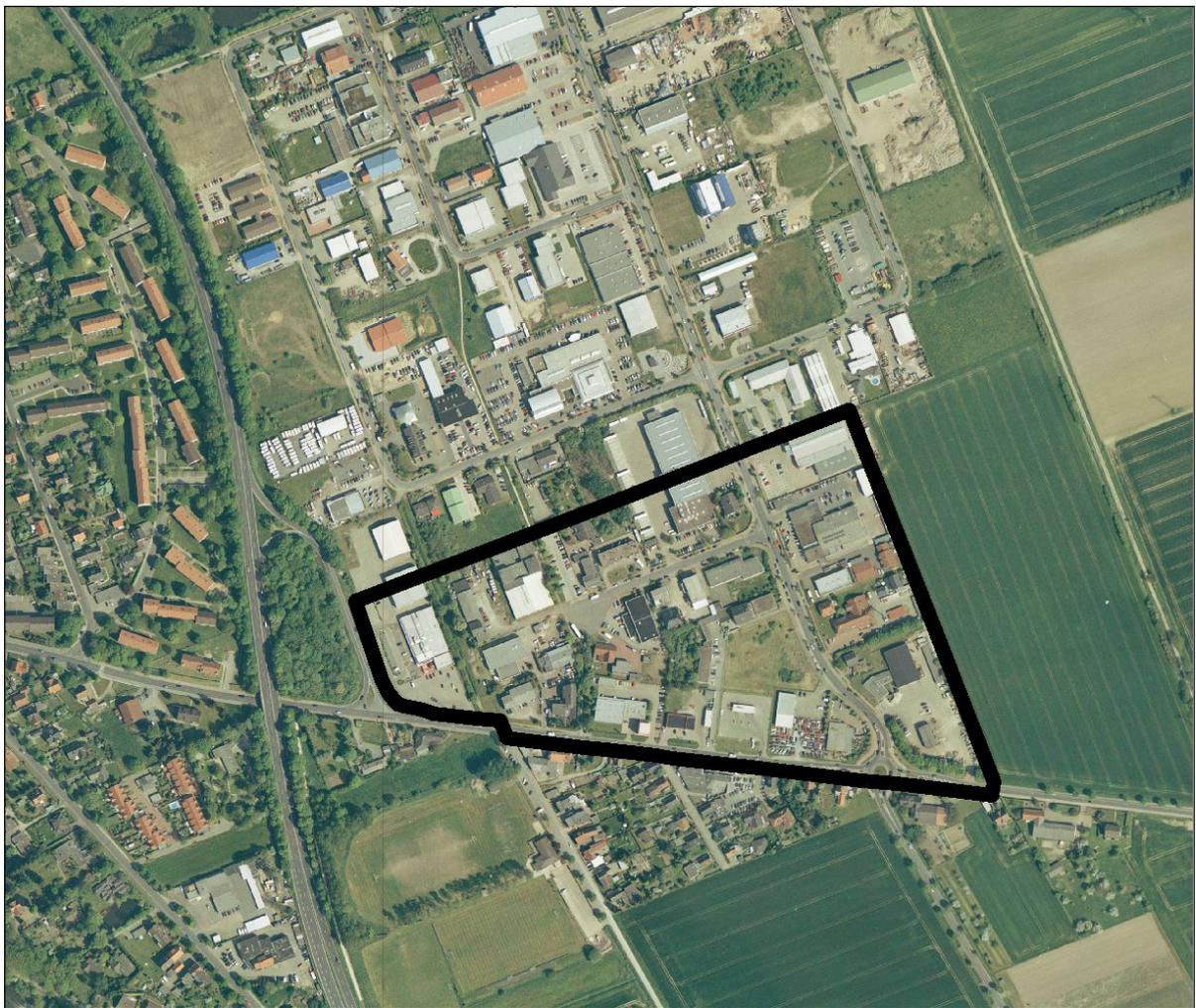


Begründung

**Bebauungsplan Nr. 128 A „Gewerbegebiet Ost“, 3. Änderung
und Erweiterung
(2. ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB)**

Stadt Neustadt a. Rbge.

Kernstadt



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Teil A	5
1 Allgemeines.....	5
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	5
1.2 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	6
1.3 Größe des Plangebietes.....	6
1.4 Verfahrensablauf.....	6
1.4.1 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)	6
1.4.2 Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) sowie Planungserörterung mit der Öffentlichkeit.....	7
1.4.3 1. Erneute Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung (§ 4a Abs. 3 BauGB) sowie Satzungsbeschluss unter Vorbehalt (§ Abs. 1 BauGB)	7
1.4.4 2. Erneute Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung (§ 4a Abs. 3 BauGB) sowie Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	8
1.4.5 Wiederaufnahme des Bauleitverfahrens.....	8
1.4.6 Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) nach Wiederaufnahme des Bauleitplanverfahrens	9
1.4.7 Erneute Wiederaufnahme des Bauleitverfahrens	9
1.4.8 Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) nach erneuter Wiederaufnahme des Bauleitplanverfahrens	10
1.4.9 Änderungen während des Bebauungsplanverfahrens	10
2 Rahmenbedingungen für die Änderung des Bebauungsplanes.....	11
2.1 Anpassung an die Raumordnung	11
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	11
2.3 Landschaftsplan	12
3 Begründung der wesentlichen Festsetzungen.....	12
3.1 Art der baulichen Nutzung	12
3.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe).....	12
3.1.2 Einzelhandel.....	13
3.1.2.1 Neustädter Sortimentskonzept	13
3.1.2.2 Neustädter Standortkonzept	16
3.1.2.3 Zentrenrelevante Randsortimente.....	18
3.1.2.4 Werkstatt- bzw. produktionsgebundener Verkauf	19
3.1.2.5 Grundstücksnutzung und Abwägung von Nutzungsinteressen	19
3.1.3 Wohnungen	26
3.1.4 Bordelle und vergleichbare Einrichtungen.....	27
3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Geschossigkeit, Überbaubarkeit.....	27
3.3 Verkehrsflächen	27
3.3.1 Verkehrserschließung.....	27
3.3.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußweg).....	28
3.3.3 Private Grundstückszufahrten	28
3.4 Gestalterische Festsetzungen	28

3.5 Sonstige Festsetzungen	28
3.5.1 Grünflächen und Flächen mit Pflanzbindungen	28
3.5.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	29
3.5.3 Oberflächenentwässerung	29
4 Grundsätzliche Belange.....	29
4.1 Schallschutz.....	29
4.2 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen.....	31
4.3 Ver- und Entsorgung.....	31
4.3.1 Versorgung mit elektrischer Stromenergie	31
4.3.2 Erdgasversorgung	31
4.4 Wasserversorgung.....	31
4.4.1 Trinkwasser	31
4.4.2 Löschwasser	31
4.5 Abwasserentsorgung	31
4.5.1 Schmutzwasser	31
4.5.2 Niederschlagswasser	31
4.6 Abfallentsorgung.....	31
5 Flächenbilanz	32
6 Kosten für die Gemeinde.....	32
Teil B - Umweltbericht	33
7 Einleitung	33
7.1 Kurzdarstellung des Inhalts.....	33
7.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	33
8 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen	34
8.1 Bestandaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	34
8.1.1 Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie.....	34
8.1.2 Boden.....	34
8.1.3 Wasser	35
8.1.4 Luft und Klima	35
8.1.5 Tiere und Pflanzen	35
8.1.6 Landschaft.....	36
8.1.7 Mensch.....	36
8.1.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	36
8.1.9 Bewertung des derzeitigen Umweltzustands.....	37
8.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	37
8.2.1 Boden, Bodenschutzgebot	37
8.2.2 Wasser	38
8.2.3 Luft und Klima	38
8.2.4 Tiere und Pflanzen	38
8.2.5 Landschaft.....	39
8.2.6 Menschen	39
8.2.7 Bewertung des geplanten Umweltzustands.....	39

8.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	43
8.2.9 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	43
8.2.10 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	43
8.3 In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten.....	43
9 Zusätzliche Angaben	44
9.1 Verfahren, fehlende Kenntnisse	44
9.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	44
9.3 Zusammenfassung	45

Anlage 1a bis Anlage 5

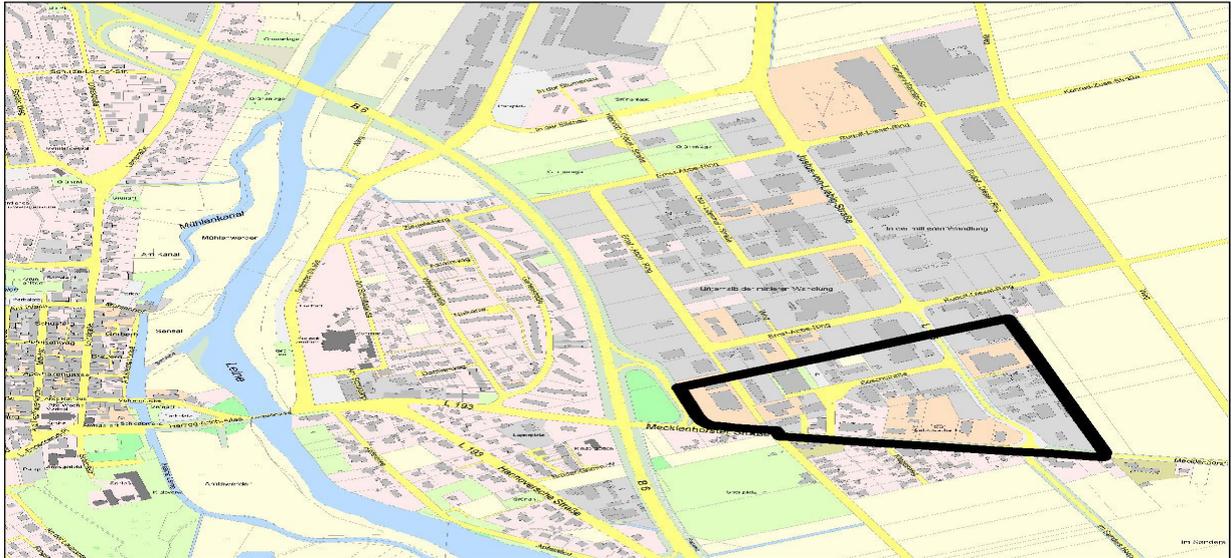
TEIL A

1 Allgemeines

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich östlich der Bundesstrasse 6 und nördlich der Mecklenhorster Straße im dortigen Gewerbegebiet Ost der Stadt Neustadt a. Rbge.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes



Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der nachfolgenden Abbildung 2.

Abbildung 2: Abgrenzung des Geltungsbereiches



1.2 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Anlass für die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 128 A ist der Beschluss des Rates der Stadt Neustadt a. Rbge. vom 18.06.2009 über ein Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Neustadt a. Rbge. Bestandteil dieses Konzeptes ist u.a. eine Erfassung der für den zentralen Versorgungsbereich der Stadt relevanten Einzelhandels assortimente.

Ziel der Bauleitplanung ist eine effektive gemeindliche Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklungen in Neustadt a. Rbge. und damit die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Um dies zu erreichen, wird in einer sog. Negativliste der Ausschluss von Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten festgesetzt. Damit sollen negative städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt und die wohnortnahe Versorgung ausgeschlossen werden und sichergestellt werden, dass die Entwicklung an diesem als dezentral einzustufenden Standort nicht zu Lasten der Innenstadt (= zentraler Versorgungsbereich) der Stadt Neustadt a. Rbge. geht. Das Gewerbegebiet soll neben der Ansiedlung mit Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zur Vorhaltung und Sicherung der eigentlichen Funktion als Gewerbefläche – insbesondere für Produktions- und Handwerksbetriebe – vorgesehen sein.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. verfolgt damit zusammengefasst im Wesentlichen folgende städtebauliche Ziele:

- Sicherung der Innenstadt und der übrigen wohnortnahen Versorgungsstandorte durch Verhinderung schädlicher städtebaulicher Auswirkungen,
- Stärkung der Innenstadt und der übrigen wohnortnahen Versorgungsstandorte durch den Ausschluss von Sortimenten, die sich gemäß den planerischen Absichten der Stadt Neustadt a. Rbge. zuvörderst dort ansiedeln sollen,
- Vorhaltung der Flächen für Gewerbebetriebe, insbesondere Produktions- und Handwerksbetriebe.

1.3 Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 11,81 ha.

1.4 Verfahrensablauf

1.4.1 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 06.10. bis 20.10.2008 in der Stadtverwaltung. Seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden u.a. Äußerungen zu folgenden Themen vorgebracht:

- Zulässigkeit von Betrieben mit zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten
- Beschränkung der Zulässigkeit von Betrieben mit zentrenrelevanten Randsortimenten
- Erhöhung des flächenbezogenen Schallleistungspegels
- Prüfung der Festsetzung zu den Ausnahmen für Nahrungs- und Genussmittel
- Bilanzierung im Rahmen der Eingriffsregelung
- Keine Erlaubnisse für eine ständige Grundwassererhaltung
- Bauweise der Gründung im Schwankungsbereich des Grundwassers
- Modifizierung der Höhenfestsetzung der Gebäude im Plangebiet

1.4.2 Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) sowie Planungserörterung mit der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung mit Umweltbericht wurden in der Zeit vom 06.10. bis einschließlich 06.11.2009 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB). Zudem wurde am 02.12.2009 eine Erörterung der Planung mit Eigentümern aus dem Plangebiet durchgeführt. Seitens der Öffentlichkeit wurden u.a. Äußerungen zu folgenden Themen vorgebracht:

- Zulässigkeit von Betrieben mit zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten
- Beschränkung der Zulässigkeit von Betrieben mit zentrenrelevanten Randsortimenten
- Schmälerung Verwertungsmöglichkeit der Grundstücke
- Vermeintliche Unverhältnismäßigkeit und Willkürlichkeit der Planänderung
- Hinweis auf Entschädigungsansprüche
- Abwägungsrelevanz der betrieblichen Entwicklungs- und Erweiterungsabsichten
- Änderung der Regelungen zu den privaten Grundstückszufahrten
- Öffentlichkeitsbeteiligung als Bürgerversammlung
- Zeitliche Abfolge der Bebauungsplanänderungen im Gewerbegebiet Ost
- Abwägungsrelevanz der erfolgten Umsiedelung des Aldi-Marktes

Die Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung erfolgte mit Schreiben vom 01.10.2009. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden u.a. Äußerungen zu folgenden Themen vorgebracht:

- Zulässigkeit von Betrieben mit zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten
- Beschränkung der Zulässigkeit von Betrieben mit zentrenrelevanten Randsortimenten
- Erhöhung des flächenbezogenen Schallleistungspegels
- Änderung der Sortimentsliste
- Schmälerung Verwertungsmöglichkeit der Grundstücke

1.4.3 1. Erneute Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung (§ 4a Abs. 3 BauGB) sowie Satzungsbeschluss unter Vorbehalt (§ Abs. 1 BauGB)

Aufgrund der eingegangenen Anregungen und Hinweise wurde die Bebauungsplanänderung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 23.03.2010 bis einschließlich 23.04.2010 erneut öffentlich ausgelegt. Mit dem erneuten Auslegungsbeschluss wurde gleichzeitig auch der Satzungsbeschluss unter dem Vorbehalt, dass keine Anregungen und Hinweise eingehen, die zu einer erneuten Planänderung führen werden, gefasst.

Seitens der Öffentlichkeit wurden u.a. Äußerungen zu folgenden Themen vorgebracht:

- Zulässigkeit von Betrieben mit zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten
- Beschränkung der Zulässigkeit von Betrieben mit zentrenrelevanten Randsortimenten
- Schmälerung Verwertungsmöglichkeit der Grundstücke
- Vermeintliche Unverhältnismäßigkeit und Willkürlichkeit der Planänderung
- Hinweis auf Entschädigungsansprüche
- Abwägungsrelevanz der betrieblichen Entwicklungs- und Erweiterungsabsichten
- Zeitliche Abfolge der Bebauungsplanänderungen im Gewerbegebiet Ost
- Abwägungsrelevanz der erfolgten Umsiedelung des Aldi-Marktes

Die Behördenbeteiligung und die Benachrichtigung von der erneuten öffentlichen Auslegung erfolgte mit Schreiben vom 11.03.2010. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine Äußerungen vorgebracht.

1.4.4 2. Erneute Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung (§ 4a Abs. 3 BauGB) sowie Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Die Abwägung der Stellungnahmen von der Öffentlichkeit hat in Verbindung mit einem aktuellen Urteil des OVG Münster vom 18.05.2010 zu einer vergleichbaren Fallkonstellation zu Veränderungen in den textlichen Festsetzungen geführt, die eine erneute öffentliche Auslegung der Planunterlagen erforderlich machten. Die Änderungen wurden im Bebauungsplan blau markiert.

Es wurde gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB am 30.08.2010 vom Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. beschlossen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können und die Dauer der Auslegung auf zwei Wochen verkürzt wird.

Da der Rat der Stadt bereits am 04.03.2010 einen Satzungsbeschluss unter Vorbehalt gefasst hatte, der aber nun nicht zu Tragen kam, wurde die Drucksache nachrichtlich auch dem Rat zur Kenntnis gegeben.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung mit Umweltbericht wurden in der Zeit vom 13.09.2010 bis einschließlich 27.09.2010 erneut öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB). Zudem erfolgte die Behördenbeteiligung und die Benachrichtigung von der erneuten öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 11.09.2010.

Es sind keine abwägungserheblichen Stellungnahmen eingegangen.

Der Bebauungsplan wurde am 09.12.2010 als Satzung beschlossen. Der Beschluss wurde am 20. Januar 2011 im Gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover bekannt gemacht.

1.4.5 Wiederaufnahme des Bauleitverfahrens

Nach Beendigung des Bauleitverfahrens kamen bei der Stadt Neustadt a. Rbge. Zweifel an der Wirksamkeit des Bebauungsplans auf. Diese Zweifel resultierten aus dem Umstand, dass die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 13.09.2010 bis einschließlich 27.09.2010 nach den Vorgaben der neugefassten Hauptsatzung der Stadt Neustadt a. Rbge lediglich über das Internet bekannt gemacht wurde. Um Zweifel an der Wirksamkeit des Bebauungsplans auszuräumen, entschloss sich die Stadt Neustadt a. Rbge, diese eventuellen Mängel bei der Aufstellung des Bebauungsplans durch Durchführung eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB zu beheben.

Seit Bekanntmachung des Bebauungsplans im Gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover am 20. Januar 2011 haben sich keine neuen abwägungsrelevanten Belange ergeben, die im Rahmen der Durchführung des ergänzenden Verfahrens zu berücksichtigen wären. Insbesondere haben sich zwischenzeitlich keine weiteren Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten im Planbereich angesiedelt. Auf dem Grundstück „Justus-von-Liebig-Straße Nr. 8“ wurde in der Zwischenzeit eine Pizzeria sowie ein Foto- und Kopierdienst mit branchentypischen zentrenrelevanten Sortimenten auf untergeordneter Verkaufsfläche (ca. 6m²) genehmigt. Desweiteren liegt der Stadt eine Bauvoranfrage für die Erweiterung der vorhandenen Spielhalle auf dem Grundstück vor. Eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Tedi-Markts auf dem Grundstück „Justus-von-Liebig-Straße Nr. 8“ ist am 27.07.2011 von der Bauaufsicht der Stadt Neustadt a. Rbge. abschlägig beschieden worden (vgl. 3.1.2.5).

1.4.6 Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) nach Wiederaufnahme des Bauleitplanverfahrens

In der Zeit vom 01. August 2011 bis zum 15. August 2011 wurde der Bebauungsplan als Entwurf erneut im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit ausgelegt. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Im Zuge dieser Beteiligung gingen nur wenige Einwendungen ein.

Die Eigentümer des Grundstücks Justus von Liebig-Straße Nr. 8 verwiesen insbesondere auf ihre früheren Einwendungen und hielten diese aufrecht. Es solle von der Planung Abstand genommen werden, da sie einen willkürlichen Eingriff in das Eigentum darstelle. Diese Einwendungen waren bereits zuvor bekannt und waren in der Fassung, welche Gegenstand des Satzungsbeschlusses gewesen waren, berücksichtigt worden. Die Stadt Neustadt am Rübenberge hält ihre Planung weiterhin für abwägungsfehlerfrei und auch ansonsten für mit den rechtlichen Anforderungen vereinbar. Änderungen folgen daher aus der Einwendung nicht.

Von anderer Seite wurde gefordert, eine größere Verkaufsfläche für den PKW-Verkauf zuzulassen. Da der Bebauungsplan für Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten keine erheblichen Restriktionen enthält, ist diesem Anliegen bereits in der bisherigen Fassung des Bebauungsplans genüge getan worden.

Im Ergebnis folgen aus der erneuten Beteiligung daher keine Änderungen an den Festsetzungen des Bebauungsplans.

1.4.7 Erneute Wiederaufnahme des Bauleitverfahrens

Anlässlich der Entscheidung des Nds. Oberverwaltungsgerichts vom 04.05.2012 – Az.: 1 MN 218/11 – zum Bebauungsplan Nr. 727 „Biomasseanlage Luttmersen“ der Stadt Neustadt a. Rbge., in der das Gericht eine im Internet erfolgte ortsübliche Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB – auf die in der Zeitung lediglich nachrichtlich hingewiesen wurde – als mit höherrangigem Recht unvereinbar ansah, entschloss sich die Stadt Neustadt a. Rbge. dazu, diesen bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 128 A ebenfalls aufgetretenen Verfahrensfehler mit der Durchführung eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB zu beheben.

Darüber hinaus hat sich die Stadt Neustadt a. Rbge. im Jahre 2012 dazu entschlossen, vorsorglich eine ergänzende schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 128 A in Auftrag zu geben.

Zwar war der am 20.10.2011 im Amtsblatt der Region Hannover bekannt gemachte Bebauungsplan bereits hinsichtlich der schalltechnischen Bedürfnisse und Eigenschaften gegliedert, da für die Gewerbeflächen immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2714 „Schallausbreitung im Freien“ festgesetzt wurden. Allerdings verfolgt die Stadt Neustadt a. Rbge. mit der ergänzenden schalltechnischen Untersuchung das Ziel, die Geräuschkontingentierung auf die im Vergleich zur VDI-Richtlinie 2714 aktuellere DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Ausgabe 12/2006) und die damit verbundenen Nachweisverfahren umzustellen. Die in der ergänzenden schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 128 A für das Plangebiet vorgeschlagenen Emissionskontingente sollen im Rahmen des ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB als Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 128 A übernommen werden.

Seit Bekanntmachung des Bebauungsplans im Gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover am 20.10.2011 haben sich keine neuen abwägungsrelevanten Belange ergeben, die im Rahmen der Durchführung des ergänzenden Verfahrens zu berücksichtigen wären. Insbesondere haben sich zwischenzeitlich keine weiteren Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten im Planbereich angesiedelt.

1.4.8 Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) nach erneuter Wiederaufnahme des Bauleitplanverfahrens

In der Zeit vom 20. August bis zum 20. September 2012 wurde der Bebauungsplan als Entwurf erneut im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit ausgelegt. Auch den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Im Zuge dieser Beteiligung gingen nur wenige Einwendungen ein.

Die Eigentümer des Grundstücks Justus-von-Liebig-Straße Nr. 8 verwiesen auf ihre Einwendungen aus den voran gegangenen Beteiligungsverfahren und hielten diese aufrecht. Es solle von der Planung Abstand genommen werden, da sie einen willkürlichen Eingriff in das Eigentum darstelle. Diese Einwendungen waren bereits zuvor bekannt und waren in der Fassung, welche Gegenstand des Satzungsbeschlusses gewesen waren, berücksichtigt worden. Die Stadt Neustadt am Rübenberge hält ihre Planung weiterhin für abwägungsfehlerfrei und auch ansonsten für mit den rechtlichen Anforderungen vereinbar. Änderungen folgen daher aus der Einwendung nicht.

Auch die Handwerkskammer Hannover verwies auf ihre bereits bekannten Einwendungen. Es wurde gefordert, eine größere Verkaufsfläche für den PKW-Verkauf zuzulassen. Die Stadt Neustadt am Rübenberge hält an ihrer Einschätzung fest, dass, da der Bebauungsplan für Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten keine erheblichen Restriktionen enthält, diesem Anliegen bereits in der bisherigen Fassung des Bebauungsplans genüge getan worden ist.

Im Ergebnis folgen aus der erneuten Beteiligung daher keine Änderungen an den Festsetzungen des Bebauungsplans.

1.4.9 Änderungen während des Bebauungsplanverfahrens

Im Vergleich zu dem vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. beschlossenen Entwurf des Bebauungsplans Nr. 128 A, 3. Änderung und Erweiterung vom 04.03.2010 sind in der aktuellen Fassung des Bebauungsplans u.a. folgende Änderungen eingearbeitet worden:

▪ Sortimentsliste

Die nicht abschließende Liste der nicht-zentrenrelevanten Sortimente ist aus den textlichen Festsetzungen entfernt worden, um eine Eindeutigkeit der aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente zu gewährleisten (vgl. Kap. 3.1.2.1).

▪ Verkaufsfläche Randsortimente

Die zulässige Flächengröße für angebotene Randsortimente wurde in § 1b der textlichen Festsetzungen textlich enger gefasst. Die nachrichtlichen Hinweise zur zulässigen Flächengröße für angebotene Randsortimente wurden gestrichen (vgl. Kap. 3.1.2.3). Dies führt insgesamt zu einer höheren Bestimmtheit der textlichen Änderungen.

▪ **„Annex-Handel“**

Die zulässige Flächengröße für den sog. „Annex-Handel“ wurde in § 1c der textlichen Festsetzungen textlich enger gefasst. Die nachrichtlichen Hinweise zur zulässigen Flächengröße für den sog. „Annex-Handel“ wurden gestrichen (vgl. Kap. 3.1.2.4). Dies führt insgesamt zu einer höheren Bestimmtheit der textlichen Änderungen.

▪ **Prüfung angemessener Entwicklungsspielräume gem. § 1 Abs. 10 BauNVO**

An einigen Standorten im Plangebiet, an denen Einzelhandel betrieben wird, werden oder wurden bei Aufstellung des Bebauungsplanes zentrenrelevante Sortimente angeboten. Da diese Betriebe den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen, wurden betriebsbezogene angemessene Entwicklungsspielräume gem. § 1 Abs. 10 BauNVO geprüft, um wirtschaftliche Belange ausreichend berücksichtigen und unbeabsichtigte Härten vermeiden zu können (vgl. Kap. 3.1.2.5).

▪ **Schallschutz**

Die Stadt Neustadt a. Rbge. verfolgt mit der ergänzenden schalltechnischen Untersuchung das Ziel, die Geräuschkontingentierung auf die im Vergleich zur VDI-Richtlinie 2714 aktuellere DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Ausgabe 12/2006) und die damit verbundenen Nachweisverfahren umzustellen.

2 Rahmenbedingungen für die Änderung des Bebauungsplanes

2.1 Anpassung an die Raumordnung

Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm 2005 (RROP 2005) ist die bestehende raum- und siedlungsstrukturelle Arbeitsteilung zu sichern bzw. zu verbessern. Dazu gehört insbesondere die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten.

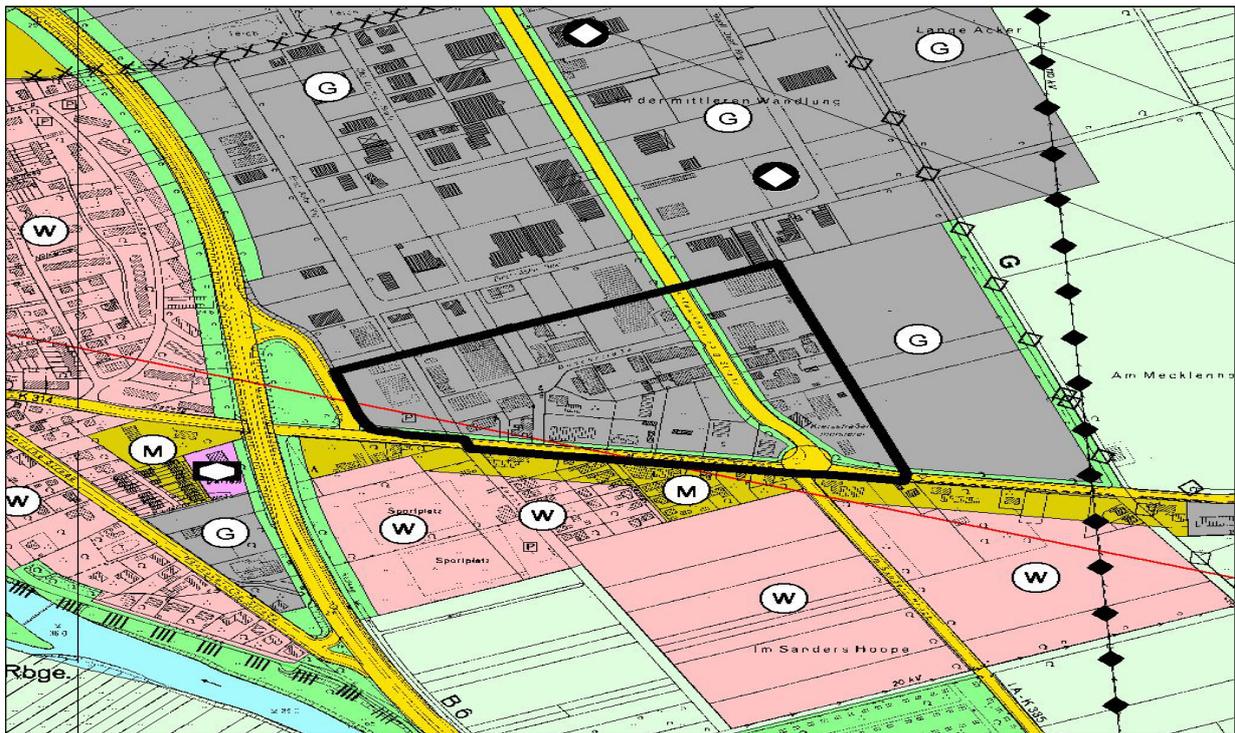
Weiter ist als Ziel der Raumordnung aufgeführt, dass für Betriebsverlagerungen und Neuan siedlungen entsprechend den sich verändernden Standortanforderungen qualitativ unterschiedliche Gewerbeflächen vorzuhalten und geeignete Standorte vorrangig an den Orten mit Schwerpunktaufgaben für Wohn- und Arbeitsstätten zu entwickeln sind.

Die Bebauungsplanänderung wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt. Dieser ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Ziele, die eine darüber hinausgehende Anpassung erfordern, bestehen für diesen Bebauungsplan nicht.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Bebauungsplanänderung wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt. Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „gewerbliche Baufläche“, „öffentliche Grünfläche“ und „Straßenverkehrsfläche“ dargestellt. Darüber hinaus befindet sich das Gebiet im Bauschutzbereich des Heeresflugplatzes Wunstorf (vgl. Abb. 3).

Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2000



2.3 Landschaftsplan

Die Aussagen des Landschaftsplanes als gutachterlicher Fachplan für den Flächennutzungsplan wurden beachtet.

3 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung ergeben sich aus den allgemeinen Zielen und Zwecken des Bebauungsplans (vgl. Kap. 1.2). Danach soll eine effektive gemeindliche Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklungen in Neustadt a. Rbge. und damit die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erreicht werden.

3.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Sowohl die Bestands- als auch die westlich gelegenen Erweiterungsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden als eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt, da die Flächen heute durch nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe geprägt sind.

Für die Ansiedlung von Industriebetrieben gem. § 9 BauNVO werden Flächen nordöstlich des Plangebietes bereitgehalten.

Die Gewerbegebietsflächen werden vor dem Hintergrund der Ergebnisse aus dem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept sowie auf der Grundlage der Empfehlungen in der schalltechnischen Untersuchung in Anlage 2 als eingeschränktes Gewerbegebiet mit der Bezeichnung „GEe“ festgesetzt.

3.1.2 Einzelhandel

Im Rahmen des Neustädter Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes wurden von der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH) Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels in Neustadt a. Rbge. entwickelt, welche durch den Ratsbeschluss vom 18.06.2009 die Grundlage der kommunalen Planung für den Einzelhandel in Neustadt a. Rbge. darstellen. Insbesondere wurden Aussagen zum Sortimentskonzept sowie zur Zentren- und Standortstruktur erarbeitet. Versandhandel ist nicht Gegenstand dieses Konzeptes.

Als wesentliche Zielsetzungen der Neustädter Einzelhandelsentwicklung sind zu nennen:

- Sicherung der Versorgungsfunktion der Stadt Neustadt a. Rbge. als Mittelzentrum
 - Ausbau des Einzelhandelsangebotes
 - Schaffung von Investitionssicherheit
- Attraktivierung und Weiterentwicklung der Innenstadt
 - Stärkung der Innenstadt im Vergleich zum Gewerbegebiet Ost
 - Ausschluss von Ansiedlungen großflächiger Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der Innenstadt
 - Schaffung von Investitionssicherheit
 - Identifikation von Potentialflächen
- Sicherung der wohnortnahen Versorgung
 - Schließung von Versorgungslücken durch Neuansiedlungen / Erweiterungen
 - Aufzeigen von Alternativen der Nahversorgung in den Stadtteilen
- zielgerichtete Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Neustadt a. Rbge.

Das Einzelhandelskonzept umfasst folgende Bausteine:

- Sortimentskonzept: Das sortimentsbezogene Leitbild (sog. „Neustädter Sortimentsliste“) dient als Grundlage für die Beurteilung von zukünftigen Ansiedlungsvorhaben.
- Standortkonzept: Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt die Ermittlung einer Zentren- und Standortstruktur sowie die räumliche und funktionale Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche in Neustadt a. Rbge. im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO.
- Auf dieser Basis wurden im Rahmen des Standortkonzeptes Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung für die Gesamtstadt, die Innenstadt und die Nahversorgung (Kernstadt, Stadtteile) formuliert.

Auf Grund der besonderen Bedingungen des Versandhandels (Onlinehandel, Internethandel) hat diese Handelsform einen sehr weiten Einzugsbereich und betrifft das Gebiet der Stadt Neustadt nicht ausschließlich. Versandhandel wird durch diesen Bebauungsplan daher nicht eingeschränkt.

3.1.2.1 Neustädter Sortimentskonzept

Ausgehend von der Analyse der aktuellen räumlichen Verteilung des Einzelhandels in Neustadt a. Rbge. sowie unter Berücksichtigung der städtebaulichen Bedeutung der Sortimentsbereiche wurde eine Sortimentsliste entwickelt. Es wurde definiert, welche Einzelhandels assortimente hinsichtlich des Angebotscharakters, der Attraktivität der Sortimente sowie der Betriebsstruktur im Wesentlichen dem zentralen Versorgungsbereich in Neustadt a. Rbge. zugeordnet werden können. Da sich auf das Vorhandensein dieser Sortimente und

deren Anziehungskraft auch das aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte „Einkaufserlebnis“ bzw. eine zusätzliche Belebung der integrierten Lagen (u.a. durch Verbundkäufe) gründet, werden diese Sortimente als zentrenrelevant bezeichnet. Im Allgemeinen sind zentrenrelevante Sortimente Warengruppen, bei denen von einem besonderen „Gefährdungspotenzial“ für die gewachsenen Zentren auszugehen ist, sobald diese außerhalb der Zentren angeboten werden.

Als zentraler Versorgungsbereich wurde die Innenstadt Neustadts ermittelt, welche derzeit als Hauptzentrum von Neustadt a. Rbge. zur Versorgung der Bevölkerung des gesamten Stadtgebietes dient. Neben Einzelhandelsnutzungen aller Bedarfsbereiche (kurz-, mittel-, langfristiger Bedarf) sind hier weitere zentrentypische Nutzungen wie öffentliche und private Dienstleistungen, Gastgewerbe, Kirche etc. vorhanden. Eine parzellenscharfe Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs ist der als Anlage 3 zu dieser Begründung beigefügten Kurzfassung des Einzelhandelskonzeptes zu entnehmen.

Darüber hinaus sind Sortimente zu erwähnen, die vorwiegend der Nahversorgung der Bevölkerung dienen (v.a. Lebensmittel, Lebensmittelhandwerk, Drogeriewaren, Apotheke, Schnittblumen, Schreibwaren, Zeitschriften). Dabei handelt es sich um Angebote des kurzfristigen Bedarfs, die regelmäßig (täglich bzw. mehrmals in der Woche) nachgefragt werden. In Folge dessen sollten sich diese Angebote in räumlicher Nähe zu den Wohngebieten befinden; die Sortimente sind als nahversorgungsrelevant zu bezeichnen. Da diese Sortimente auch Zentrenrelevanz besitzen, wurden sie den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet.

Das Angebot von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten stellt nach Einschätzung der Gutachter hingegen auch an Standorten außerhalb der Zentren keine wesentliche Gefährdung für die zentralen Versorgungsbereiche dar; sie sind an solchen Standorten aus planerischer Sicht auf Grund ihres großen Platzbedarfs und der durch sie hervorgerufenen Verkehrsfrequenz unter Umständen sogar erwünscht. Dies gilt insbesondere auch für den Sonderstandort Gewerbegebiet Ost.

Die nachfolgende Tabelle gibt die Einstufung der Sortimente in zentren- und nicht-zentrenrelevante Sortimente wieder. Die Sortimentsliste berücksichtigt dabei sowohl die aktuelle räumliche Verteilung des Einzelhandels in Neustadt a. Rbge. als auch die städtebauliche Bedeutung einzelner Sortimente. Die Sortimentsliste ist daher an die lokale Situation angepasst und somit ortsspezifisch. Die Liste der nicht-zentrenrelevanten Sortimente ist dabei nicht abschließend.

Bei der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist hinsichtlich einer möglichen Ansiedlung außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs grundsätzlich Abwägungsspielraum gegeben: Diese Warengruppe wird allgemein als nahversorgungs- bzw. zentrenrelevant eingestuft. Allerdings werden Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke üblicherweise in Betriebstypen angeboten, die hinsichtlich ihres Flächenbedarfs sowie sonstiger Standortanforderungen (u.a. verkehrliche Erreichbarkeit für den Kunden- und Lieferverkehr) häufig nur schwer in zentrale Versorgungsbereiche zu integrieren sind (z.B. Supermarkt, Lebensmitteldiscountmarkt, Getränkemarkt).

► **Sortimentsliste**

zentrenrelevante Sortimente	nicht-zentrenrelevante Sortimente**
<p><u>nahversorgungsrelevant</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke) ▪ Reformwaren ▪ Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika ▪ Pharmazie, Sanitätswaren ▪ Schnittblumen ▪ Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Briefmarken <p><u>zentrenrelevant</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bücher, Spielwaren und Bastelartikel ▪ Büroorganisationsmittel ▪ Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle ▪ Kurzwaren / Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien ▪ Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädie ▪ Sportartikel (inkl. Bekleidung, außer Sportgroßgeräte) ▪ Fahrräder und –zubehör, Campingartikel ▪ Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche, Bettwaren ▪ Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten ▪ Uhren, Schmuck, Silberwaren ▪ Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren u.ä. ▪ Optische und feinmechanische Erzeugnisse ▪ Musikalienhandel 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tiere, Zooartikel, Tierpflegemittel, Tiernahrung ▪ Elektrogroßgeräte, Herde, Öfen (weiße Ware*) ▪ Büromaschinen (ohne Computer) ▪ Möbel / Kücheneinrichtungen / Büromöbel ▪ Matratzen ▪ Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel ▪ Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeinrichtungen und -ausstattung, Sanitär / Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen ▪ Teppiche / Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, ▪ Malereibedarf ▪ Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen ▪ Sportgroßgeräte ▪ Brennstoffe / Mineralölerzeugnisse ▪ Kfz und Fahrzeuge aller Art, Motorräder / Mopeds ▪ Kfz-Zubehör, Motorradzubehör ▪ Rasenmäher ▪ Antennen / Satellitenanlagen

zentrenrelevante Sortimente	nicht-zentrenrelevante Sortimente**
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger ▪ Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware)*, Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf, Computer, Geräte der Telekommunikation 	
<p><small>* Weiße Ware: z.B. Haus- und Küchengeräte; braune Ware: z. B. Radio-, TV-, Videogeräte</small></p> <p><small>** Die Auflistung für die nicht-zentrenrelevanten Sortimente ist nicht abschließend.</small></p> <p><small>Quelle: EHK Stadt Neustadt a. Rbge. 2009</small></p>	

Im Hinblick auf die Sicherstellung einer ausgewogenen und wohnortnahen Versorgungsstruktur innerhalb Neustadt a. Rbge. ist folglich die Zulassung von Neuansiedlungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs im Einzelfall zu prüfen; die Stadt Neustadt a. Rbge. hat dementsprechend in den letzten Jahren integrierte wohnortnahe Standorte (z.B. Auenland) entwickelt. Dieser allgemeine Abwägungsspielraum gilt nicht gleichermaßen für den Sonderstandort Gewerbegebiet Ost, da es sich dabei eben nicht um einen integrierten wohnortnahen Standort im Sinne des Gutachtens handelt. Für das Gewerbegebiet Ost entscheidet sich die Stadt Neustadt a. Rbge. daher dafür, auch die Nahrungs- und Genussmittel zu den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu zählen.

3.1.2.2 Neustädter Standortkonzept

Das Standortkonzept dient als räumliche Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung. Insbesondere liegt hier ein wesentliches Augenmerk auf der Bewertung von Ansiedlungsbegehren großflächiger Einzelhandelsbetriebe, sowohl bei Ansiedlungen innerhalb Neustadt a. Rbge. als auch bei Planungen in den Nachbarkommunen.

Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt eine Einordnung der bestehenden Einkaufslagen Neustadts in eine Zentren- und Standortstruktur. Zentrale Versorgungsbereiche sind die Innenstadt und die Nahversorgungszentren. Ferner wurde das Gewerbegebiet Ost als Sonderstandort für den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel festgelegt.

Die zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt, Nahversorgungszentren) sind als schutzwürdige Bereiche im Sinne des BauGB einzustufen. Die sonstigen Einzelhandelsstandorte sind als Solitärlagen bzw. als dezentrale Standorte (Sonderstandort für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel) einzustufen, die nicht die Kriterien eines zentralen Versorgungsbereiches erfüllen.

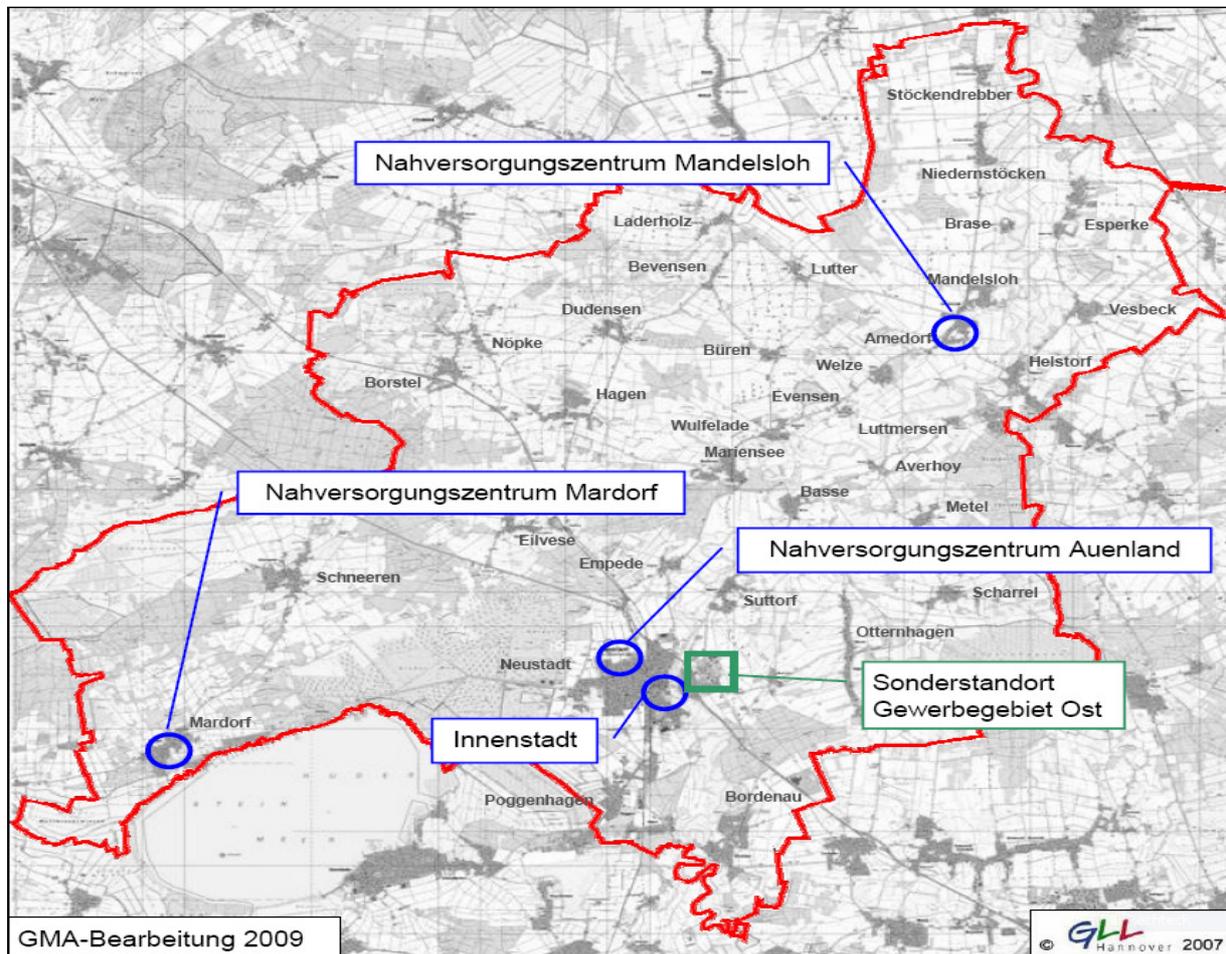
Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche erfolgte – in Abstimmung mit der Stadt Neustadt a. Rbge. und einem projektbegleitenden Arbeitskreis – anhand der örtlichen Gegebenheiten mittels einer Bestandsaufnahme der Erdgeschossnutzungen sowie intensiver Vor-Ort-Besichtigungen.

► Sonderstandort Gewerbegebiet Ost

Der Sonderstandort Gewerbegebiet Ost liegt im Osten der Neustädter Kernstadt, im Bereich der Justus-von-Liebig-Straße. Im Süden wird er begrenzt durch die Mecklenhorster Straße und im Westen durch die Bundesstraße B 6.

Zur Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung wurden für den Sonderstandort Gewerbegebiet Ost die nachfolgenden Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung entwickelt und vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. beschlossen.

Abbildung 4: Standortkonzept



Um den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sowie die Nahversorgungszentren in ihren Strukturen nicht zu beeinträchtigen sowie in der Entwicklung nicht zu behindern, wird am Sonderstandort Gewerbegebiet Ost die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Kernsortimenten (groß- und kleinflächig) nicht empfohlen. An diesem Standort sollen zukünftig neben Handwerks- und Produktionsbetrieben die Ansiedlungen von Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten konzentriert werden, um so eine Bündelung von Angeboten und Verkehrsströmen zu erreichen.

Ferner wurde das Gewerbegebiet Ost bereits als Sonderstandort für großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel festgelegt. Gemäß der planerischen Absicht der Stadt Neustadt a. Rbge. soll auch kleinflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zulässig sein.

Bei dem Gewerbegebiet Ost handelt es sich nicht um einen zentralen Versorgungsbereich. Zwar existieren dort neben Einzelhandel auch Dienstleistungsbetriebe. Gleichwohl liegt kein zentraler Versorgungsbereich vor. Zentrale Versorgungsbereiche sind nach der Rechtsprechung räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen -häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Ein zentraler Versorgungsbereich setzt eine integrierte Lage voraus. Isolierte

Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bilden keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen. Vorliegend handelt es sich nicht um einen integrierten Standort. Es liegen auch keine nachvollziehbar „eindeutigen“ Verhältnisse vor, die zur Annahme eines Versorgungsbereichs führen, und schließlich sehen die Beschlüsse des Rates der Stadt – einschließlich der Beschlüsse zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren – auch keine Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich vor.

Zusätzlich wird klargestellt, dass die Stadt Neustadt a. Rbge. sich mit den tatsächlichen Gegebenheiten im Plangebiet unabhängig von der Frage, ob das Gebiet als zentraler Versorgungsbereich zu qualifizieren ist – was nicht der Fall ist – selbstverständlich befasst und auseinandergesetzt hat und sie mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einstellt.

3.1.2.3 Zentrenrelevante Randsortimente

Bei zulässigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sollen branchentypische zentrenrelevante Randsortimente auf deutlich untergeordneter Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig sein.

Der Auflistung von Verkaufsflächengrößenklassen in der Neustädter Innenstadt in der Ergänzung zum Einzelhandelsgutachten der GMA kann entnommen werden, dass die Verkaufsflächen fast der Hälfte aller Betriebe in der Innenstadt kleiner 50m² sind, so dass diese Flächengröße als strukturprägend für die Innenstadt angesehen werden muss. Zwar umfassen diese Betriebe nur knapp 9% der Verkaufsfläche in der Innenstadt, aber dies verdeutlicht umso mehr den Schutzcharakter dieser Betriebe. Von daher lassen sich 50m² als Begrenzung zentrenrelevanter Sortimente in nicht großflächigen Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten aus den örtlichen Gegebenheiten in Neustadt ableiten und begründen.

Die Stadt geht dabei daher davon aus, dass eine deutlich untergeordnete Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente 50m² nicht überschreiten kann. Bei kleinen Betriebsflächen können zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 15% der genehmigten Gesamtverkaufsfläche ausmachen.

Ein völliger Ausschluss zentrenrelevanter Randsortimente ist städtebaulich und unter Verhältnismäßigkeitsgesichtspunkten problematisch, da er der wirtschaftlichen Realität widerspricht. Die Betriebskonzepte im Einzelhandel sehen neben dem Hauptsortiment in aller Regel ein flächenmäßig deutlich untergeordnetes Randsortiment als Ergänzung vor. Die Stadt Neustadt a. Rbge. sieht mit der getroffenen Festsetzung eine ausgewogene Regelung vor. Gleichwohl ist zu betonen, dass die städtebaulichen Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge. in erster Linie einen Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten fordern. Die Stadt Neustadt a. Rbge. würde den vorliegenden Bebauungsplan daher, wenn es nötig sein sollte, auch ohne die getroffene Ausnahmeregelung beschließen. Eventuellen Härten könnte z.B. mit einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB begegnet werden.

Insgesamt sind mit der vorgesehenen Festsetzung keine negativen städtebaulichen Beeinträchtigungen des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt zu erwarten. Daher empfiehlt auch die GMA in einer Ergänzung (vgl. Anlage 4) zu ihrem Einzelhandelsgutachten die oben beschriebene Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente.

3.1.2.4 Werkstatt- bzw. produktionsgebundener Verkauf

Ausnahmsweise können gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Verkaufsflächen mit Zentrenrelevanz für Produktions- und Handwerksbetriebe zugelassen werden, sofern das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung am Standort (Grundstück) stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist. Die Verkaufsfläche muss im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche untergeordnet sein. Dabei geht die Stadt nach erhobener Datenlage der GMA mbH (bzw. CIMA GmbH) davon aus, dass eine untergeordnete Verkaufsfläche nicht größer als 50m² bzw. bei kleinen Betriebsflächen nicht mehr als 20% der genehmigten Geschossfläche ausmachen kann (vgl. Anlage 4).

Diese Regelung ist nach Auffassung der Stadt geeignet, das Plangebiet als Standort des produzierenden Gewerbes zu stärken, indem sie solchen Betrieben, die aus Immissionschutzgründen nur in einem Gewerbegebiet zulässig sind und die Waren aus eigener Produktion vor Ort absetzen wollen, eine wirtschaftliche Betriebsführung ermöglicht und sie nicht dazu zwingt, an anderer Stelle eine Verkaufsstelle einzurichten. Dies soll nicht für Betriebe gelten, die Sortimente der Nahrungs- und Genussmittel produzieren, da für diese Betriebe im Plangebiet keine geeigneten Standortvoraussetzungen gesehen werden. Eine weitere Zersplitterung der Versorgungseinrichtungen für die Bevölkerung soll vermieden werden. Eine Ausweichmöglichkeit für solche Handwerks- oder Gewerbebetrieb, die emissionsbedingt typischerweise nur in einem Gewerbe- oder Industriegebiet zulässig sind, besteht nicht. Allerdings wird es auch diesen Betrieben möglich sein, den Verkauf ihrer Produkte an Endverbraucher außerhalb des Gewerbegebietes Ost zu tätigen, insbesondere dort, wo außerhalb dieses Sonderstandortes bereits heute Lebensmitteleinzelhandel ansässig ist. Die Stadt Neustadt a. Rbge. entscheidet sich daher dafür, die Ausnahme für Betriebe, welche Nahrungs- und Genussmittel produzieren, im Gewerbegebiet Ost nicht zu eröffnen.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. sieht mit der getroffenen Festsetzung eine ausgewogene Regelung vor. Gleichwohl ist zu betonen, dass die städtebaulichen Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge. in erster Linie einen Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten fordern. Die Stadt Neustadt a. Rbge. würde den vorliegenden Bebauungsplan daher, wenn es nötig sein sollte, auch ohne die getroffene Ausnahmeregelung für Annexverkauf beschließen. Eventuellen Härten für werkstatt- bzw. produktionsgebundenen Verkauf könnte z.B. mit einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB begegnet werden.

3.1.2.5 Grundstücksnutzung und Abwägung von Nutzungsinteressen

Im Gewerbegebiet Ost insgesamt konzentriert sich der Einzelhandelsbestand im Wesentlichen auf die Justus-von-Liebig-Straße, während in den westlich und östlich angrenzenden Bereichen Gewerbebetriebe dominieren. Wesentliche Einzelhandelsanbieter sind das familia SB-Warenhaus und der OBI Bau- und Heimwerkerfachmarkt im Nordosten des Gewerbegebietes. Daneben sind mehrere weitere, z.T. großflächige Nonfood-Fachmärkte (u.a. Fressnapf, Vögele, Deichmann, Expert Pallak, Dänisches Bettenlager) sowie mehrere Lebensmitteldiscountmärkte (Aldi, Lidl, Netto) ansässig. Im Süden des Gewerbegebietes besteht an dem Kreisverkehr Justus-von-Liebig-Straße/Mecklenhorster Straße eine Fachmarktzeile u.a. mit den Anbietern dm Drogeriemarkt, kik Textildiscountmarkt und K+K Schuhcenter.

Im Plangebiet dominieren Gewerbebetriebe und sonstige Dienstleistungen.

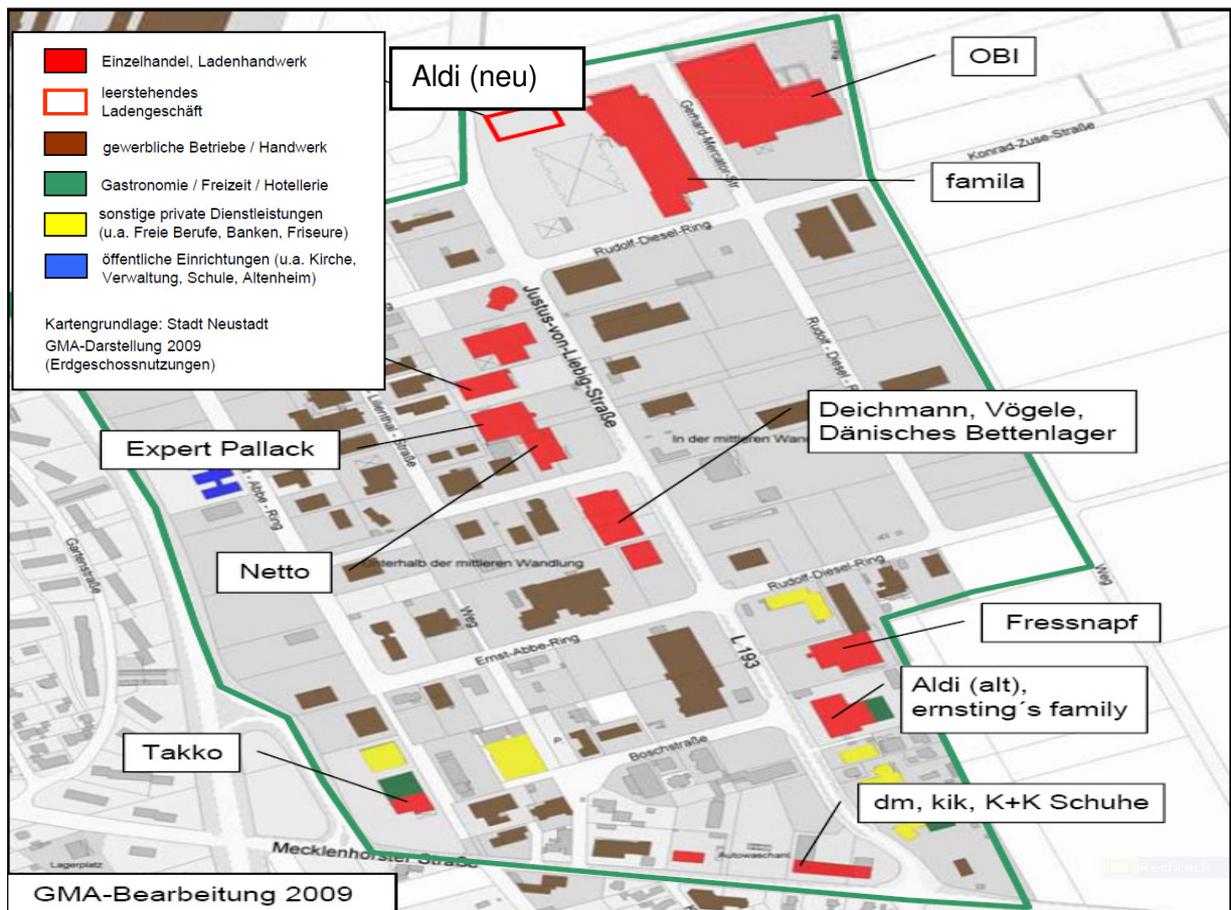
Der bisherige Bebauungsplan Nr. 128 A, 2. Änderung beinhaltet keine Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Durch die nun beabsichtigte Differenzierung der Zulässigkeit nach Sortimenten erfolgt eine Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten für die jeweiligen Grundstücke. Die den Festsetzungen zugrundeliegenden städtebaulichen Gründe stellen den Bestandsschutz von vorhandenen Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet nicht in Frage. Artikel 14 Abs. 1 GG gewährt baulichen Anlagen Bestandsschutz im Rahmen der Gesetze. Dieser berechtigt dazu, die baulichen Anlagen zu erhalten und wie bisher zu nutzen, auch wenn dies nach den geänderten Festsetzungen nicht mehr zulässig ist. Instandsetzung, Modernisierung sowie die Anpassung der baulichen Anlagen an gewandelte Lebensgewohnheiten (z.B. Einbau sanitärer Einrichtungen) sind zulässig. Unzulässig sind hingegen Ergänzungen, Erweiterungen oder Nutzungsänderungen. Der Bestandsschutz kann mit dem Abriss, der Zerstörung, der Baufälligkeit des Bauwerkes oder Aufgabe der Nutzung enden.

Die noch unbebauten bzw. untergenutzten Bereiche im Gewerbegebiet Ost sollen insbesondere für gewerbegebietstypische Nutzungen und für Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten vorgehalten sowie vor Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten, mit deren wesentlich höherer Miet- und Kaufpreiszahlungsbereitschaft und daraus resultierenden Verdrängungseffekten, geschützt werden. Ziel ist es, die grundsätzliche Verfügbarkeit von gewerblichen Grundstücken, so denn welche zur Umnutzung bzw. Nutzung von Restflächen anstehen, auch für kleinere und mittlere produzierende und Handwerksbetriebe aufrecht zu erhalten und ausreichende Rahmenbedingungen für eine auskömmliche, gemischt wirtschaftliche Weiterentwicklung des Gewerbegebietes Ost insgesamt zu schaffen. Ferner sollen eine Bündelung der Angebote und der Verkehrsströme erreicht werden. Die vorwiegende Zweckbestimmung des Gewerbegebietes in seiner Gesamtheit wird dadurch gewahrt und gestärkt. Die neben den Dienstleistungsbetrieben überwiegend im Plangebiet vorhandenen Handwerks- und Gewerbebetriebe (vgl. Abb. 5b) sollen möglichst dauerhaft im Plangebiet angesiedelt bleiben und nicht verdrängt werden.

Darüber hinaus soll durch die Änderung des Bebauungsplanes in der Innenstadt vorhandene Einzelhandel nach Möglichkeit gebunden werden und auch künftige Entwicklungsmöglichkeiten, wo möglich auch die Ansiedlung neuer Einzelhandelsnutzungen, auch anderer Warensortimente (etwa bei Neustrukturierung des Bahnhofsbereichs, Entwicklungsbereich „Marktstraße Süd“) offen gehalten und nicht noch weiter ausgehöhlt werden.

Die Stadt muss bei der Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums die schutzwürdigen Interessen des Eigentümers und die Belange des Gemeinwohls in einen gerechten Ausgleich und ein ausgewogenes Verhältnis bringen. Einschränkungen der Eigentümerbefugnisse dürfen nicht weiter gehen, als der Schutzzweck reicht, dem die Regelung dient. Der Kernbereich der Eigentumsgarantie darf dabei nicht ausgehöhlt werden. Insbesondere bei bauplanerischen Festsetzungen, die den Entzug baulicher Nutzungsmöglichkeiten nach sich ziehen, ist die Gemeinwohlerforderlichkeit zu beachten. Grundsätzlich rechtfertigen sich bauplanerische Festsetzungen durch städtebauliche Gründe, die auch dazu führen, dass dem Gleichheitsgrundsatz Genüge getan wird. Anderes gilt jedoch dann, wenn für vergleichbare Bebauungsplangebiete dieselben städtebaulichen Ziele angestrebt werden. Hier verlangt Art. 3 GG eine gleichmäßige Verteilung der Einschränkungen zur baulichen Nutzbarkeit. Will die Gemeinde von diesem Prinzip der Lastengleichheit abweichen, müssen besondere Rechtfertigungsgründe vorliegen und in der Begründung zum Bebauungsplan – wie hier geschehen – dokumentiert werden.

Abbildung 5a: Sonderstandort Gewerbegebiet Ost mit Erdgeschossnutzungen



Die nun für diesen Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen für den Einzelhandel, sollen zukünftig für alle Bebauungspläne mit der Festsetzung „Gewerbegebiet“ bzw. „Industriegebiet“ im Gewerbegebiet Ost gelten, soweit die Situation städtebaulich vergleichbar ist. Dafür sollen die entsprechenden Bebauungspläne geändert werden. Dem Gleichheitsgrundsatz ist auch Genüge getan, da für alle Grundstücke im Plangebiet die gleichen Festsetzungen gelten.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben findet seine Grundlage in § 1 Abs. 5 BauNVO und kann weiterhin falls – wie hier – zusätzlich eine Differenzierung nach Sortimenten vorgenommen wird, auf §1 Abs. 9 BauNVO gestützt werden. Diese Ausschlussmöglichkeiten kommen dann in Betracht, wenn – wie in diesem Fall – städtebauliche Gründe den Ausschluss insgesamt bzw. besondere städtebauliche Gründe eine sortimentsbezogene Differenzierung rechtfertigen und ihr Gewicht insbesondere das Gewicht der betroffenen Eigentümerbelange überwiegt.

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. verfolgt vornehmlich das Ziel, eine funktionale Schwächung der Innenstadt durch die weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Sortiment am Sonderstandort „Gewerbegebiet Ost“ zu vermeiden. Explizit hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. bereits die Attraktivierung und Weiterentwicklung der Innenstadt, eine Stärkung der Innenstadt im Vergleich zum Gewerbegebiet Ost und den Ausschluss von Ansiedlungen großflächiger Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der Innenstadt beschlossen. Nunmehr sollen gemäß der planerischen Absicht der Stadt Neustadt a. Rbge. zur effektiven Steuerung des Einzelhandels und gestützt auf das Gutachten der GMA auch nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden.

Aus Art. 14 GG folgt, dass die Stadt im Rahmen der Abwägung verpflichtet ist, Privateigentümer so wenig wie möglich zu belasten und die Privatnützigkeit des Eigentums so weit wie möglich zu erhalten. Insbesondere bei bauplanerischen Festsetzungen, die den Entzug baulicher Nutzungsmöglichkeiten nach sich ziehen, ist die Gemeinwohlerforderlichkeit zu beachten. Die Stadt ist der Auffassung, dass sowohl die Innenstadt als auch die Nahversorgungsstandorte in Neustadt a. Rbge. durch eine Ansiedlung der textlich ausgeschlossenen Sortimente gefährdet wären. Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Planungsziel „Schutz von Innenstadt und der Nahversorgungszentren“ gewichtet die Stadt stärker als das private Interesse an einer uneingeschränkten Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Sonderstandort Gewerbegebiet Ost.

Insgesamt stehen den Grundstückseigentümern weiterhin vielfältige Nutzungsmöglichkeiten offen. Wenn aus dem weit reichenden Spektrum der in Gewerbegebieten zulässigen gewerblichen Nutzungen mit den Einzelhandelsbetrieben lediglich zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen werden, hat dies nicht zur Folge, dass damit eine der Leitfunktionen dieser Gebietsart wesentlich beeinträchtigt wird. Im Gegenteil führt der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit Verkaufsflächen, die gerade nicht (ausschließlich) dem produzierenden und artverwandten Gewerbe zuzuordnen sind, sogar dazu, dass das Plangebiet diesen Leitnutzungen umso mehr und besser zur Verfügung stehen kann. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist der hier vorgenommene Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels von positivem Gewicht. Die Stadt hat die Grundzüge ihrer städtebaulichen Planungen nicht daran auszurichten, den betroffenen Grundeigentümern die – aus ihrer Sicht – lukrativste Verwertungsmöglichkeit des Grundeigentums ungeschmälert zu erhalten.

Auch im Rahmen der Sicherung der Altersversorgung gilt nichts anderes. Die Nutzbarkeit eines Grundstückes zu Zwecken der Altersversorgung, die in einigen Stellungnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geltend gemacht wurde, wird durch den vorliegenden Bebauungsplan möglicherweise betroffen. Gleichwohl ist diese Nutzbarkeit des Eigentums nach der gesetzlichen Aufgabenverteilung nur im Rahmen der Gesetze gewährleistet. Zu den maßgeblichen Vorgaben für die Nutzbarkeit gehört auch die Bauleitplanung. Die Stadt Neustadt a. Rbge. ist daher befugt, die Nutzbarkeit auch durch die Festsetzungen zur baulichen Nutzbarkeit einzuschränken, was zu einer Ertragsminderung führen kann. Unzumutbare Belastungen sind nicht erkennbar und auch nicht vorgetragen worden. Die Stadt Neustadt a. Rbge. entscheidet sich daher auch unter Berücksichtigung des Belangs der Sicherung der Altersversorgung für die getroffenen Festsetzungen. Dies gilt gleichsam auch für den Aspekt der Einkommenserzielung aus den Grundstücken zu anderen Zwecken als zur Sicherung der Altersversorgung sowie für die eintretende Wertminderung der Grundstücke und dadurch evtl. eintretende Erschwernisse bei Verkauf der Grundstücke oder der dort angesiedelten Unternehmen, welche die Stadt Neustadt a. Rbge. bei ihrer planerischen Entscheidung berücksichtigt und als Folge der getroffenen Festsetzung in Kauf nimmt.

Planerische Festsetzungen zum Einzelhandel sind weder den Wettbewerb noch eine die Berufsausübung betreffende Regelung. Sie wirken sich auf diese Freiheiten nur mittelbar aus, indem sie nämlich die Standortwahl für Betriebe des Einzelhandels einengen. Eine derartige mittelbare Einflussnahme auf die Wettbewerbssituation und die Berufsausübung durch Standortbegrenzung für Gewerbebetriebe enthält jede Planung.

An einigen der in Abb. 5b dargestellten Standorte im Plangebiet, an denen Einzelhandel betrieben wird, werden oder wurden bei Aufstellung des Bebauungsplanes zentrenrelevan-

te Sortimente angeboten. Diese Betriebe widersprechen den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Dies sind im Einzelnen:

- Mecklenhorster Straße Nr. 13; Bekleidung
- Justus-von-Liebig-Straße Nr. 1, Drogerieartikel
- Justus-von-Liebig-Straße Nr. 1a, Schuhe
- Justus-von-Liebig-Straße Nr. 1b, Bekleidung
- Justus-von-Liebig-Straße Nr. 1c, Backwaren (Nahrungsmittel)
- Justus-von-Liebig-Straße Nr. 8, Leerstand (ehemals Lebensmitteldiscounter)
- Boschstraße Nr. 3a, Spielwaren und Bastelartikel (z.T. Versandhandel)

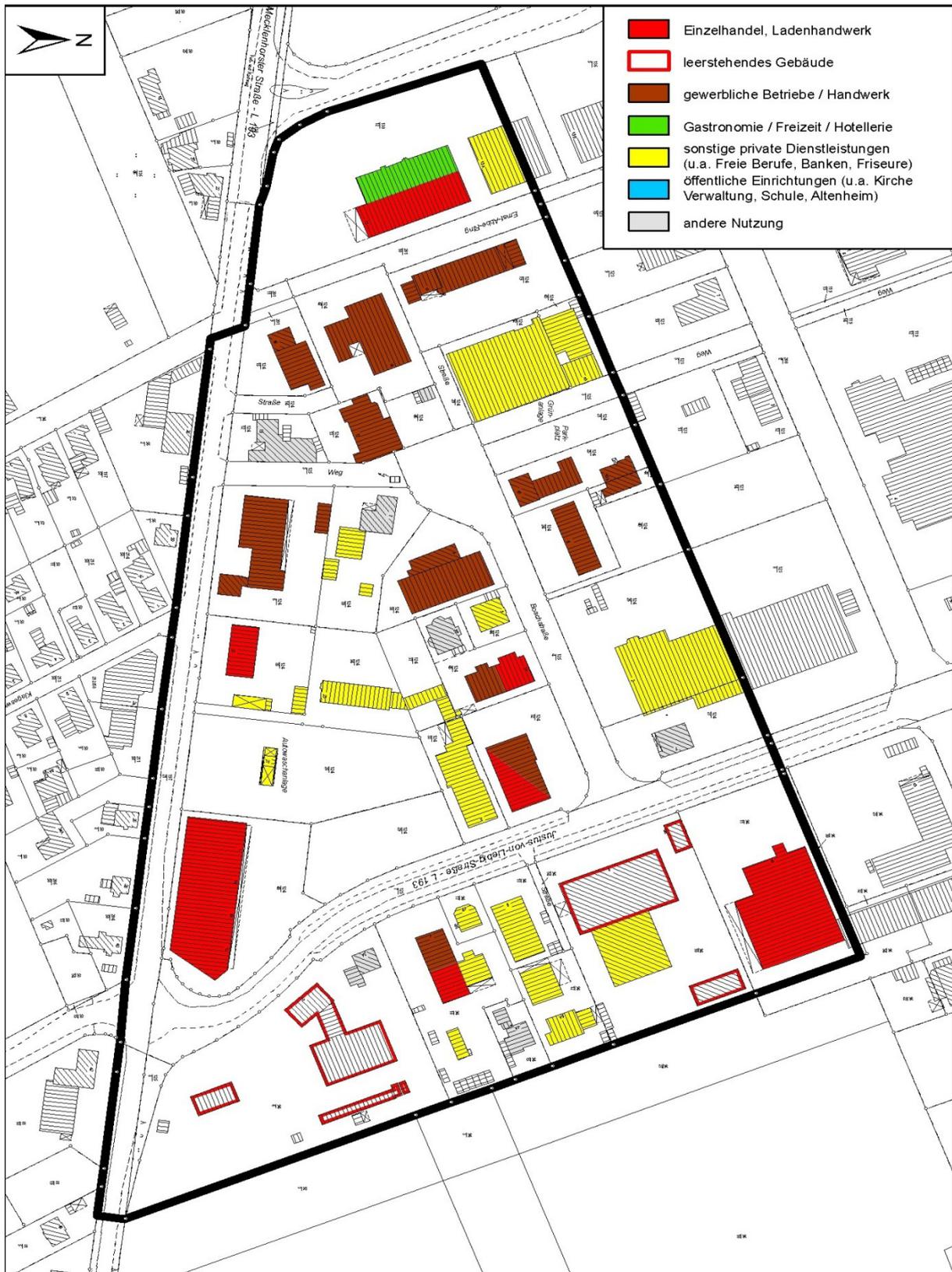
Insbesondere für den Standort „Justus-von-Liebig-Straße Nr. 8“ hat der Eigentümer des Grundstückes erhebliche Zweifel u.a. an der Umsetzungsfähigkeit der o.g. städtebaulichen Ziele der Stadt im Verfahren vorgebracht und einen Verzicht der – seiner Einschätzung nach willkürlichen – Sortimentsbeschränkung angeregt. Bei diesem Grundstück handelt es sich u.a. um den ehemaligen Standort des Aldi-Lebensmittelmarktes, der während des Bebauungsplanverfahrens und vor Beschluss der Ziele zum Einzelhandelskonzept durch den Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in das nördlich gelegene Sondergebiet des Bebauungsplanes Nr. 121 „Rudolf-Diesel-Ring“, 1. Änderung umgesiedelt ist.

Die Hauptimmobilie sowie die zwei Nebengebäude auf dem Grundstück „Justus-von-Liebig-Straße Nr. 8“ stehen überwiegend leer. Die Hauptimmobilie muss aufgrund der seit einiger Zeit vorhandenen Substanzmängel sowie der nicht mehr marktgerechten Konzeption als nicht mehr funktionsfähig im Sinne der ursprünglichen Nutzung als Lebensmittelmarkt angesehen werden. Die Nachvermietungsperspektiven der Fläche für hochwertigen (zentrenrelevanten) Einzelhandel schätzt die Stadt Neustadt a. Rbge. als sehr gering ein, da diese Immobilie aufgrund der gesamten Struktur und Funktionalität heutigen Ansprüchen des Einzelhandels nur noch bedingt entspricht und sich nennenswerte Vermietungsmöglichkeiten im Einzelhandelsbereich wohl erst dann ergeben, wenn umfassende bauliche Maßnahmen umgesetzt werden, um den vorhandenen Investitionsstau zu beseitigen.

Eine Vermietung zum jetzigen Zeitpunkt ist aller Voraussicht nach nur im Niedrigpreissegment wahrscheinlich. Diese Einschätzung lässt sich auf das gesamte Grundstück übertragen, das durch die Stellung der vorhandenen Gebäude auf dem Grundstück im Sichtbereich der „Justus-von-Liebig-Straße“ kaum Parkplatzfläche bietet. Die nördliche Zuwegung zu den Parkplätzen im rückwärtigen Bereich führt dicht an dem Hauptzugang des Haupt- und des westlichen Nebengebäudes entlang. Dies entspricht sicher keiner modernen marktgerechten Konzeption mehr.

Auch aus der Umsiedelung des Aldi-Marktes folgt keine Notwendigkeit einer anderen Beurteilung der Regelung von Nutzungen für dieses Grundstück und für das Gewerbegebiet Ost insgesamt. Die Schaffung von Baurecht, die zur Umsiedelung des Aldi-Marktes in den nördlichen Bereich des Gewerbegebietes Ost führte, diente zum Einen der Bündelung ähnlicher Sortimente im dortigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel. Zum Anderen lagen verkehrstechnische Motive zugrunde, da so erhebliche verkehrliche Entzerrungen im südlichen Bereich der „Justus-von-Liebig-Straße“ erzielt werden konnten. Das im Rahmen des Bestandsschutzes eine ähnlich verkehrsintensive Nutzung nachfolgen wird, ist aufgrund der Gesamtstruktur des Gewerbegebietes Ost und in Anbetracht des baulichen Zustandes der Immobilie eher unwahrscheinlich. Diese Einschätzung der Stadt Neumarkt a. Rbge., die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses am 09.12.2010 bestand, wird auch für das nachfolgende ergänzende Verfahren unter Berücksichtigung der seit Dezember 2010 eingetretenen zwischenzeitlichen Entwicklungen (siehe oben unter 1.4.5) aufrecht erhalten.

Abbildung 5b: Überwiegende Erdgeschossnutzung im Plangebiet



Stand: November 2009

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Rudolf-Diesel-Ring“ (Grundstück Familia-Markt) erfolgte vor Fertigstellung des Einzelhandelskonzeptes und konnte daher in diesem Gutachten berücksichtigt werden.

Willkürlichkeit und Widersprüchlichkeit kann nicht erkannt werden, da der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben seine Grundlage in § 1 Abs. 5 BauNVO findet und weiterhin falls – wie hier – zusätzlich eine Differenzierung nach Sortimenten vorgenommen wird, auf § 1 Abs. 9 BauNVO gestützt werden kann. Diese Ausschlussmöglichkeiten kommen dann in Betracht, wenn städtebauliche Gründe den Ausschluss insgesamt bzw. besondere städtebauliche Gründe eine sortimentsbezogene Differenzierung rechtfertigen und ihr Gewicht insbesondere das Gewicht der betroffenen Eigentümerbelange überwiegt. Die besonderen städtebauliche Gründe ergeben sich aus dem vom Rat der Stadt formulierten Ziel, eine funktionale Schwächung der Innenstadt durch die weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Sortiment am Sonderstandort „Gewerbegebiet Ost“ zu vermeiden. Explizit hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. die Attraktivierung und Weiterentwicklung der Innenstadt, eine Stärkung der Innenstadt im Vergleich zum Gewerbegebiet Ost und den Ausschluss von Ansiedlungen großflächiger Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der Innenstadt beschlossen.

Die räumliche Verteilung von Einzelhandelsansiedlungen innerhalb des Stadtgebietes ist eine Frage, die der bauleitplanerischen Abwägung der Stadt unterliegt, die innerhalb der gesetzlichen Grenzen frei ist. Die Stadt Neustadt hat sich im Hinblick auf die Verlagerung des Aldi-Marktes planerisch entschieden. Bezüglich Justus-von-Liebig-Straße 8 verblieb es zunächst beim Baurecht gemäß den bisher geltenden Festsetzungen. Nunmehr setzt die Stadt Neustadt a. Rbge. ihre städtebaulichen Absichten in diesem Bereich um (s.o.). Dies ist von ihrer Planungsfreiheit gedeckt.

Den Vertretern des Eigentümers wurden in einem persönlichen Gespräch mögliche Nutzungen für das Grundstück „Justus-von-Liebig-Straße Nr. 8“ (z.B. Küchenstudio, Diskothek u.ä.) vorgeschlagen, die von diesem jedoch aus wirtschaftlichen Gründen abgelehnt worden sind. Auch wenn die Festsetzungen in Verbindung mit den vorhandenen Grundstücksgößen die Nutzung in Zukunft einschränken: Grundstückszuschnitte lassen sich ändern. Es liegt an der Situationsgebundenheit des Grundeigentums, dass nicht jedes Grundstück gleichermaßen für jede bauliche Nutzung in Betracht kommt. Auch die Errichtung von Gebäuden zu bestimmten Zwecken genießt nur im Rahmen des Baurechts Vertrauensschutz und ist somit einer korrekt durchgeführten Bauleitplanung unterworfen. Hinsichtlich des Bestandsschutzes gilt, dass dieser nach Maßgabe der geltenden Gesetze gewährleistet ist. Insbesondere kommt es hierbei darauf an, welcher Bestand genehmigt ist. Mieterwechsel oder Erweiterung werden in den dann durchzuführenden Verfahren im Rahmen der Gesetze berücksichtigt. Der Bebauungsplan gehört zu den Regelungen, die dann zu beachten sein werden. Die unter Bestandsschutzgesichtspunkten in ihm zu treffenden Regelungen sind von der Stadt erwogen worden, dies hat zu den Festsetzungen in ihrer jetzigen Fassung geführt. Da auch diesem Grundstückseigentümer nach einer Bebauungsplanänderung weiterhin vielfältige wirtschaftlich durchaus lukrative Nutzungsmöglichkeiten offen stehen, hält die Stadt an einer Regelung der zulässigen Sortimente fest.

Für die Fläche des ehemaligen Aldi-Marktes auf dem Grundstück „Justus-von-Liebig-Straße Nr. 8“ wurde bei der Wirtschaftsförderung der Stadt Neustadt a. Rbge. von den Vertretern des Grundstückseigentümers am 10.02.2011 eine Anfrage für einen Tedi-Markt gestellt. Seitens der Stadt wurde darauf hingewiesen, dass dieses Vorhaben sehr kritisch bewertet wird und voraussichtlich nicht zulässig sein dürfte. Die Vertreter des Grundstückseigentümers wurden darauf hingewiesen, dass für eine rechtsmittelfähige Entscheidung eine entsprechende Bauvoranfrage an die Bauordnung der Stadt Neustadt a. Rbge. zu richten wäre. Dies ist am 11.05.2011 geschehen. Diese Bauvoranfrage wurde am 27.07.2011 negativ beschieden.

Bei dem Grundstück „Mecklenhorster Straße Nr. 13“ handelt es sich gleichsam um eine „geteilte Immobilie“ direkt an der Auf- und Abfahrt der Bundesstraße B6, die etwa hälftig von einem Fast-Food-Betrieb (Gastronomie) und einem Bekleidungsgeschäft genutzt wird. Es sind keine gravierenden Substanzmängel an der Immobilie erkennbar. Da für das Grundstück, an diesem exponierten Standort nach einer Bebauungsplanänderung weiterhin vielfältige wirtschaftlich ebenfalls durchaus lukrative Nutzungsmöglichkeiten offen stehen, hält die Stadt an einer Regelung der zulässigen Sortimente auch für diesen Standort fest.

Auf dem Grundstück „Justus-von-Liebig-Straße Nr. 1 bis 1c“ befindet sich ein Fachmarktzentrum mit insgesamt vier unterschiedlichen Nutzungen (Drogerieartikel, Schuhe, Bekleidung sowie Backwaren), das im Jahr 2007 komplett neu errichtet wurde.

In der „Boschstraße Nr. 3a“ befindet sich im Erdgeschoss das Lager eines Versandhandels für Spielwaren und Bastelartikel (Modelleisenbahnartikel). Im Obergeschoss sind zugehörige Büro- und Nebenräume sowie eine kleine Verkaufsfläche (ca. 20-30m²) vorhanden.

Anregungen oder Bedenken wurden von den drei letztgenannten Grundstückseigentümern bislang im Verfahren nicht vorgetragen.

Für die oben aufgeführten Betriebe bzw. für die Grundstücke wurden betriebsbezogene angemessene Entwicklungsspielräume gem. § 1 Abs. 10 BauNVO geprüft, um wirtschaftliche Belange ausreichend berücksichtigen und unbeabsichtigte Härten vermeiden zu können. Bei den angebotenen Sortimenten handelt es sich jedoch um Leitsortimente des zentralen Versorgungsbereiches bzw. um nahversorgungsrelevante Sortimente der Stadt Neustadt a. Rbge.

Eine Sicherung der Betriebe mit diesen Sortimenten oder gar die Schaffung von Entwicklungsspielräumen hätte eine funktionale Schwächung der Innenstadt (zentraler Versorgungsbereich) durch die Manifestierung dieser Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Leitsortimenten am Sonderstandort „Gewerbegebiet Ost“ zur Folge. Dies steht im Widerspruch zum o.a. Ratsbeschluss vom 18.06.2009 und damit zu den städtebaulichen Zielen der Stadt Neustadt a. Rbge. Um die Umsetzungsfähigkeit dieser Ziele des Rates der Stadt Neustadt a. Rbge. nicht zu konterkarieren, kann für diese Sortimente keine Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO erfolgen.

Beim Versandhandel mit seiner untergeordneten Verkaufsfläche und bei den neueren Gebäuden kann davon ausgegangen werden, dass eine angemessene Nutzung langfristig weiter möglich ist. In den Fällen, in denen dies nicht der Fall ist, kommt eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB in Betracht, etwa, um unbeabsichtigte Härten zu vermeiden.

Die Stadt verfügt über ein schlüssiges und widerspruchsfreies Einzelhandelskonzept und sieht die in das Planaufstellungsverfahren eingebrachten gutachterlichen Erkenntnisse und sonstigen Ermittlungsergebnisse als hinreichende Grundlage für eine Abwägungsentscheidung an.

3.1.3 Wohnungen

Von den in § 8 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen sollen nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (Betriebswohnungen) ausnahmsweise zulässig sein. Immissionskonflikte sind hier nicht zu erwarten. Betriebswohnungen können im „Gewerbegebiet“ auch nicht ausgeschlossen werden. Das würde vermutlich gegen die Grundsätze der Bauleitplanung verstoßen (Bielenberg in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauNVO, Stand: Nov. 1995, § 8 Rdnr. 26). Dies würde allge-

mein hin wohl den Bedürfnissen der Betriebe widersprechen. Betriebswohnungen werden daher ausnahmsweise zugelassen.

Die übrigen in § 8 Abs. 3 aufgeführten Nutzungen sollen ebenfalls ausnahmsweise zulässig sein.

3.1.4 Bordelle und vergleichbare Einrichtungen

Es wird befürchtet, dass von Bordellen und bordellartigen Nutzungen ein sog. „Trading-Down-Effekt“ ausgehen kann, der sich negativ auf die vorhandene und gewünschte Struktur im Plangebiet auswirken könnte. Da prostitutive Einrichtungen regelmäßig bei eher geringem Investitionsbedarf vergleichsweise hohe Gewinnerwartungen begründen, sind dieser geeignet, andere Betriebe mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke zu verdrängen. Eine derartige Entwicklung soll im Plangebiet vermieden werden.

Die Zielsetzung des Ausschlusses von Bordellen und vergleichbaren Einrichtungen besteht unabhängig von den sonstigen Zielen des Bebauungsplans.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Geschossigkeit, Überbaubarkeit

Das Maß der baulichen Nutzung wird im GEE durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der zulässigen maximalen Geschossigkeit geregelt:

Für die Gewerbegrundstücke östlich der westlichen öffentlichen Grünfläche wird wie bisher eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,6 festgesetzt. Ferner ist maximal eine zweigeschossige Bauweise zulässig. Mit der Übernahme der bisherigen Festsetzungen wird dem Bestand Rechnung getragen. Ferner ermöglicht die festgesetzte maximale Zweigeschossigkeit mit der zulässigen Geschossflächenzahl hinreichend Flexibilität für das betriebliche Gebäudemanagement auf den jeweiligen Grundstücken.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Ordnung der Bebauung durch Festsetzung von Baulinien ist nicht notwendig, da städtebauliche Zielvorstellungen für bestimmte Raumwirkungen, die erreicht werden sollen, nicht bestehen.

Für die westliche Gewerbegebietsfläche wird das Maß der baulichen Nutzung aus dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 128 B „Gewerbegebiet Ost, 1. Erweiterung“, 2. Änderung und Erweiterung übernommen, da die Grenze beider Bebauungspläne unmittelbar durch ein Hallengebäude verläuft und sich das Maß der in diesem Bereich realisierten Gebäude bisher eher an dem Bebauungsplan Nr. 128 B orientiert haben. Es wird eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Ferner ist maximal eine zweigeschossige offene Bauweise zulässig.

3.3 Verkehrsflächen

3.3.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung für diesen Gewerbegebietsabschnitt erfolgt schon heute über die Mecklenhorster Straße, die Justus-von-Liebig-Straße (L 193) und die Boschstraße. Diese Verkehrserschließung soll weiterhin bestehen bleiben; die Verkehrsflächen sind somit aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen worden.

3.3.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußweg)

Die Stadt beabsichtigt, auf der Nordseite der Mecklenhorster Straße einen Fußweg zu realisieren. Zu diesem Zweck mussten in zwei Bereichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt werden.

3.3.3 Private Grundstückszufahrten

Die Regelung für die privaten Grundstückszufahrten entfällt, da mittlerweile einige Betriebe vorhanden sind, die aus betrieblichen Gründen mehr als eine Zu- und Abfahrt von 10m benötigen und die Festsetzung insgesamt nicht mehr zeitgemäß erscheint.

3.4 Gestalterische Festsetzungen

Durch gestalterische Festsetzungen werden besondere Anforderungen an die Gestaltung der geplanten Bebauung gestellt. Es soll üblicherweise erreicht werden, dass Gebäude im Plangebiet eine gestalterische Qualität bekommen, die sich harmonisch in das umgebende Ortsbild einfügt. Da sich der Bestand hinsichtlich der Gestaltung bereits heute als ausgesprochen heterogen präsentiert, wird auf gestalterische Festsetzungen verzichtet.

3.5 Sonstige Festsetzungen

3.5.1 Grünflächen und Flächen mit Pflanzbindungen

Die südlich und östlich auf dem Flurstück 94/6 bislang festgesetzte Fläche für die Bindung von Bäumen und Sträuchern, die nur im südlichen Bereich mit Bäumen und Sträuchern bestanden ist, wird bis auf einen 60m langen Streifen an der Ostgrenze des Plangebietes aufgehoben und die überbaubare Fläche an der Mecklenhorster Straße entsprechend erweitert. Damit wird einerseits den Wünschen des Grundstückseigentümers nach einer besseren Zufahrtsmöglichkeit und Einsicht von der Justus-von-Liebig-Straße bzw. der Mecklenhorster Straße nachgekommen. Andererseits hat sich die städtebaulich räumliche Situation an den beiden Straßen durch die Entwicklung des Gewerbegebietes in den vergangenen Jahren dahingehend verändert, dass es sich inzwischen eindeutig um innerstädtische Straßen handelt, bei denen eine engere straßenbegleitende Bebauung städtebaulich durchaus wünschenswert ist.

Ziel der Festsetzung für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern war ursprünglich das Gewerbegebiet in das gut durchgrünte Stadtbild einzupassen. Somit hatte diese Festsetzung mehr stadtgestalterische und weniger ökologische Bedeutung. Ferner sollte die zur östlichen Plangebietsgrenze festgesetzte Fläche zum Pflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern die Eingrünung des Gewerbegebietes hin zur freien Landschaft hin gewährleisten. Nach den aktuellen Planungsabsichten wird das Gewerbegebiet in diese Richtung erweitert. Die ursprüngliche Intention ist somit hinfällig geworden. Der weiterhin festgesetzte 60m lange Gehölzstreifen mit Erhaltungsbindung an der Ostgrenze des Plangebietes ist jedoch geprägt durch lebensraumtypische erhaltenswerte Gehölze und soll daher bestehen bleiben.

Die öffentlichen Grünflächen nördlich und südlich des Wendehammers an der Boschstraße bleiben bestehen.

Darüber hinaus ist im östlichen Bereich der Erweiterungsfläche entlang eines Grabens 3. Ordnung eine weitere öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ festgesetzt worden. Da sich auch in diesem Bereich zwei Streifen mit erhaltenswerten le-

bensraumtypischen Gehölzen befinden, sind diese mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt worden.

3.5.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Bereich der westlichen öffentlichen Grünfläche ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, das dort vorhandene Leitungsrechte des Abwasserbehandlungsbetriebes Neustadt a. Rbge. sichert.

3.5.3 Oberflächenentwässerung

Nach den Ergebnissen von Baugrunduntersuchungen aus dem Jahr 1989 (vgl. Anlage 1a) sowie 2003 (vgl. Anlage 1b) für benachbarte Bereiche und den bisher gesammelten Erfahrungen im Plangebiet ist es sinnvoll, das anfallende Oberflächenwasser weiterhin in die außerhalb des Plangebietes gelegenen Regenrückhaltebecken beidseitig der Heinrich Göbel-Straße abzuleiten. Es kann von einer gewissen Homogenität des gesamten Gewerbegebietes hinsichtlich der in den beiden Gutachten nachgewiesenen Bodenverhältnisse ausgegangen werden.

Aufgrund der geringen kf-Werte sowie der geringen Infiltrationsraten, die im Rahmen der Infiltrationsmessungen bestimmt wurden, kann eine Versickerung von Regenwasser beispielsweise östlich des Plangebietes vom Gutachter nicht empfohlen werden. Zu ähnlichen Ergebnissen kommt auch das Bodengutachten für den nördlich des Plangebietes gelegenen Bebauungsplan Nr. 128 B.

Aufgrund der hohen Grundwasserstände im Plangebiet wird darauf hingewiesen, dass wasserrechtliche Erlaubnisse für eine ständige Grundwasserhaltung nicht in Aussicht gestellt werden können. Teile baulicher Anlagen, die mit ihrer Gründung im Schwankungsbereich des Grundwassers zu liegen kommen (z.B. Keller), sind daher in wasserdichter Bauweise zu errichten.

4 Grundsätzliche Belange

4.1 Schallschutz

Der am 20.10.2011 im Amtsblatt der Region Hannover bekannt gemachte Bebauungsplan Nr. 128 A wurde hinsichtlich der schalltechnischen Bedürfnisse und Eigenschaften gegliedert. Auf der Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung für den benachbarten Bebauungsplan Nr. 128H wurden für die Gewerbeflächen immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) festgesetzt. Diese Geräuschkontingentierung erfolgte auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2714 „Schallausbreitung im Freien“.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat sich im Jahre 2012 dazu entschlossen, vorsorglich eine ergänzende schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 128A in Auftrag zu geben. Das wesentliche Ziel dieser schalltechnischen Untersuchung war die Umstellung auf die DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Ausgabe 12/2006) und die damit verbundenen Nachweisverfahren. Die in dieser schalltechnischen Untersuchung für das Plangebiet vorgeschlagenen Emissionskontingente sollen mit der Durchführung eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB als Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 128 A übernommen werden.

Diese Emissionskontingente werden gemäß der neuen Berechnungsformel der DIN 45691 in den jeweiligen Teilflächen der Gewerbegebiete festgesetzt, um auf der Ebene der Bauleitplanung ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu gewährleisten.

Die festgesetzten Emissionskontingente regeln den zulässigen Lärmausstoß in Bezug auf die Grundfläche der verschiedenen Teilflächen innerhalb der Gewerbegebiete im Bebauungsplan, um die Einhaltung der zulässigen Geräuschpegel an den nächstgelegenen Wohnhäusern zu gewährleisten. Damit ist sichergestellt, dass bei den Wohnhäusern die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Die Prüfung der Einhaltung dieser Emissionskontingente im Genehmigungsverfahren erfolgt nach Abschnitt 5 der DIN 45691 (Ausgabe 12/2006).

Die beim TÜV Nord Umweltschutz – Fachgebiet Schall- und Schwingungstechnik – in Auftrag gegebene schalltechnische Untersuchung vom 07.05.2012 (TUN-UBS-H/Pa, TÜV-Auftrags-Nr.: 8000 637 851/212 UBS041) hat unter anderem die Ausgangsbedingungen, das heißt die lärmtechnischen Vorbelastungen durch vorhandene Gewerbebetriebe, die Genehmigungslage derselben und die am nächsten gelegenen Wohnnutzungen überprüft. Die Schutzbedürftigkeit der Wohnnutzungen wurde nach der planungsrechtlichen Gebietseinstufung gemäß Baunutzungsverordnung vorgenommen. Die Ergebnisse und Ausführungen dieser schalltechnischen Untersuchung werden zum Inhalt der Planbegründung gemacht.

Die örtliche Situation stellt sich im Wesentlichen wie folgt dar: Südlich des Bebauungsplans (südlich der Mecklenhorster Straße) befindet sich in etwa einer Bautiefe (erste Häuserzeile) eine im Flächennutzungsplan so dargestellte Mischbaufläche. Daran anschließend stellte der Flächennutzungsplan Wohnbaufläche dar. Die den Festsetzungen zugrunde liegende schalltechnische Untersuchung ging in den Berechnungen unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation von dem Vorliegen einer Gemengelage aus, die sich aus dem großräumigen Gewerbe- und Industriegebiet nördlich der Mecklenhorster Straße und dem Wohngebiet südlich davon ergibt. Es wurde davon ausgegangen, dass ein angemessener Zwischenwert zwischen WA- und MI-Anspruch nicht überschritten werden sollte.

Die theoretisch mögliche Überschreitung der anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) bzw. nachts 40 dB(A) werden innerhalb der oben definierten Gemengelage für tolerierbar gehalten.

Nach überschlägiger Abschätzung ist davon auszugehen, dass negative Auswirkungen durch die festgesetzten Emissionskontingente auf die im Plangebiet bereits vorhandenen Gewerbebetriebe nicht zu befürchten sind. Die schalltechnische Untersuchung hat die derzeitige tatsächliche Nutzung im Plangebiet unter dem Aspekt des Bestandsschutzes berücksichtigt und die Emissionskontingente anhand mehrerer Optimierungsrechnungen und unter Einbeziehung der Lage der Teilflächen zur Wohnnachbarschaft berechnet.

Die im Plangebiet vorhandene Nutzung ist explizit in Kap. 3.1.2.5 beschrieben und erläutert worden. Diese treten mit den festgesetzten Emissionskontingenten nicht in Konflikt.

Im Übrigen wird dem Bestandsschutz der auf dem Plangebiet vorhandenen Betriebe durch Nr. 7 der Schallschutzfestsetzungen Rechnung getragen. Hiernach werden bei teilweisen oder ganz bebauten Flächen die Emissionskontingente nur bei Sanierung, wesentlichen Änderungen oder Neuerrichtungen herangezogen.

Mit Schreiben vom 04.11.2008 weist das staatliche Gewerbeaufsichtsamt Hannover darauf hin, dass sich derzeit keine mischgebietsunverträglichen gewerblichen Betriebe im Plangebiet befinden.

Im Rahmen der Beteiligung zum Bebauungsplan hat die niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr darauf hingewiesen, dass weder Bund noch Land als zuständiger Straßenbaulastträger der B6 bzw. der L193 für das Plangebiet im Nahbereich der bei-

den Hauptverkehrsstraßen Ansprüche auf zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen übernehmen werden.

4.2 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Eine Bodenordnung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches ist nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die der Ver- und Entsorgung des Gebietes ist bereits heute sichergestellt.

4.3.1 Versorgung mit elektrischer Stromenergie

Die Versorgung mit elektrischer Stromenergie wird von den Stadtwerken der Stadt Neustadt a. Rbge. sichergestellt.

4.3.2 Erdgasversorgung

Das Plangebiet ist an die Erdgasversorgung angeschlossen.

4.4 Wasserversorgung

4.4.1 Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes wird vom Wasserverband Garbsen-Neustadt a. Rbge. sichergestellt.

4.4.2 Löschwasser

Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet ist mit 3.200 l/min. über zwei Stunden entsprechend der W 405 des DVGW aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sichergestellt.

4.5 Abwasserentsorgung

4.5.1 Schmutzwasser

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist die Stadt Neustadt a. Rbge. Durch den Anschluss des Plangebiets an die zentrale Schmutzwasserkanalisation wird die Reinhaltung der Gewässer gewährleistet. Das Plangebiet ist bereits heute an die vorhandene Abwasserrohrleitung angeschlossen.

4.5.2 Niederschlagswasser

Nach den Ergebnissen von Baugrunduntersuchungen aus dem Jahr 1989 (vgl. Anlage 1a) sowie 2003 (vgl. Anlage 1b) für benachbarte Bereiche und den bisher gesammelten Erfahrungen im Plangebiet ist es weiterhin sinnvoll, das anfallende Oberflächenwasser in die außerhalb des Plangebietes gelegenen Regenrückhaltebecken beidseitig der Heinrich Göbel-Straße abzuleiten (vgl. Kap. 3.5.3).

4.6 Abfallentsorgung

Die Hausmüll- und Sondermüllentsorgung erfolgt vertragsgemäß über die Abfallentsorgungsgesellschaft der Region Hannover mbH und ist mit dieser ggf. näher abzustimmen.

5 Flächenbilanz

Bezeichnung	Fläche in m²
Gewerbegebiet	96.878
Öffentliche Grünflächen	3.546
Versorgungsflächen Elektrizität	32
Straßenverkehrsflächen	17.616
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußweg)	52
Summe (Geltungsbereich)	118.124

6 Kosten für die Gemeinde

Der Stadt Neustadt a. Rbge. entstehen außer den Verwaltungskosten und verwaltungsinter-
nen Planungs- sowie Gutachtenkosten keine weiteren Kosten.

TEIL B - UMWELTBERICHT

7 Einleitung

7.1 Kurzdarstellung des Inhalts

Das Plangebiet befindet sich östlich der Bundesstrasse 6 und nördlich der Mecklenhorster Straße im dortigen Gewerbegebiet Ost der Stadt Neustadt a. Rbge.

Anlass für die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 128 A ist der Beschluss des Rates der Stadt Neustadt a. Rbge. vom 18.06.2009 über ein Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Neustadt a. Rbge. Bestandteil dieses Konzeptes ist u.a. eine Erfassung der für den zentralen Versorgungsbereich der Stadt relevanten Einzelhandelsortimente.

Ziel der Bauleitplanung ist eine effektive gemeindliche Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklungen in Neustadt a. Rbge. und damit die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Um dies zu erreichen, wird in einer sog. Negativliste der Ausschluss von Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten festgesetzt. Damit sollen negative städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt und die wohnortnahe Versorgung ausgeschlossen werden und sichergestellt werden, dass die Entwicklung an diesem als dezentral einzustufenden Standort nicht zu Lasten der Innenstadt (= zentraler Versorgungsbereich) der Stadt Neustadt a. Rbge. geht. Das Gewerbegebiet soll neben der Ansiedlung mit Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zur Vorhaltung und Sicherung der eigentlichen Funktion als Gewerbefläche – insbesondere für Produktions- und Handwerksbetriebe – vorgesehen sein.

7.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Die Änderung bzw. die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes widerspricht nicht den Zielvorgaben des Landschaftsplans.

Im Rahmen dieser Bauleitplanung wurden auf der Grundlage einer schalltechnische Untersuchung für den benachbarten Bebauungsplan Nr. 128 H „Mecklenhorster Straße/Rudolf-Diesel-Ring“ flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt, um die Wohnbebauung südlich der Mecklenhorster Straße zu schützen (vgl. Kap. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** und Anlage 2).

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt. Dieser ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Ziele, die eine darüber hinausgehende Anpassung erfordern, bestehen für diesen Bebauungsplan nicht.

Grundlage für die Festsetzungen zum Einzelhandel ist das vom Rat der Stadt beschlossene Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Neustadt a. Rbge.

Sonstige Pläne insbesondere des Wasser- und Abfallrechts gibt es für das Plangebiet nicht.

8 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen

8.1 Bestandaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

8.1.1 Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen.

8.1.2 Boden

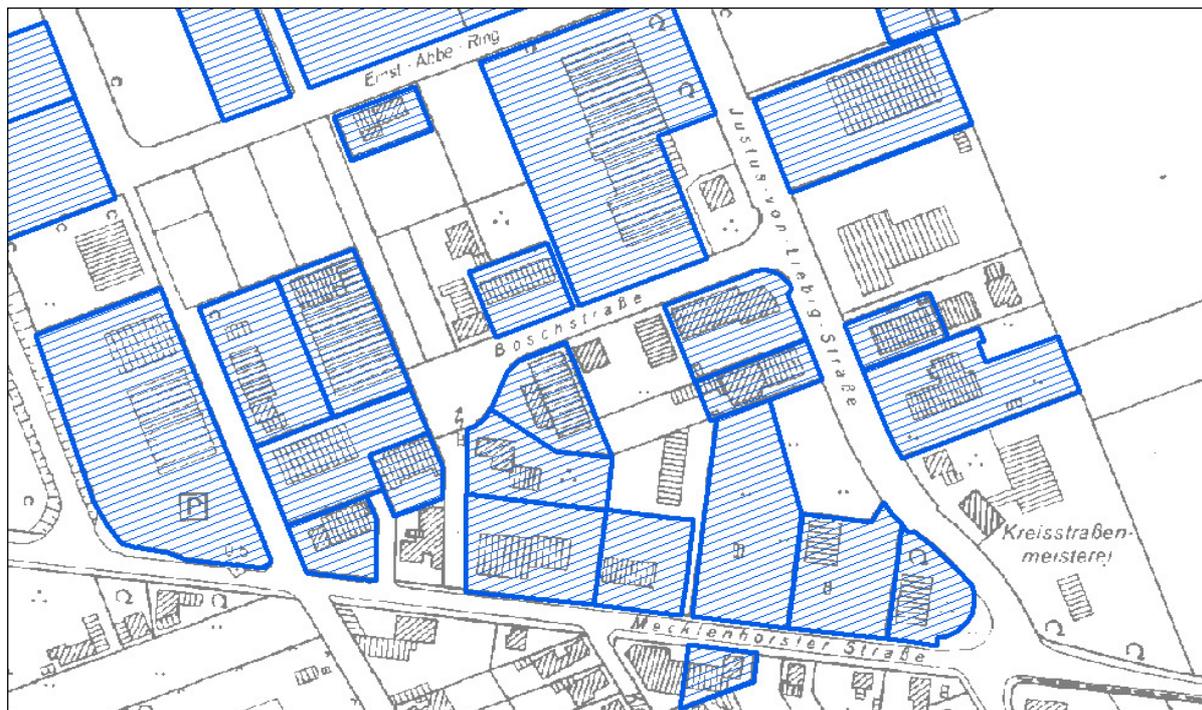
Der überwiegende Teil des Gewerbegebietes ist bebaut, daher ist bereits eine hoher Versiegelungsgrad im Plangebiet vorhanden.

Nach den Ergebnissen von Baugrunduntersuchungen aus dem Jahr 1989 (vgl. Anlage 1a) sowie 2003 (vgl. Anlage 1b) für benachbarte Bereiche und den bisher gesammelten Erfahrungen im Plangebiet ist es weiterhin sinnvoll, das anfallende Oberflächenwasser in die außerhalb des Plangebietes gelegenen Regenrückhaltebecken beidseitig der Heinrich Göbel-Straße abzuleiten (vgl. Kap. 3.5.3).

Aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzung im Plangebiet und die dadurch hervorgerufene Überprägung haben die Böden im Plangebiet keine besondere Bedeutung für die Belange von Natur und Landschaft.

Das Umweltinformationssystem der Region Hannover stellt dar, dass für einige Grundstücke im Plangebiet der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen (potentielle Standorte von Altablagerungen) besteht (vgl. Abb. 6). Geprüfte und bestätigte Altablagerungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Abbildung 6: Potentielle Standorte von Altablagerungen



8.1.3 Wasser

Die natürlichen Wasserverhältnisse im Plangebiet sind durch die bisherige gewerbliche Nutzung bereits beeinträchtigt.

Im Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein naturferner Graben.

Nach den Ergebnissen von Baugrunduntersuchungen aus dem Jahr 1989 (vgl. Anlage 1a) sowie 2003 (vgl. Anlage 1b) für benachbarte Bereiche und den bisher gesammelten Erfahrungen im Plangebiet ist es weiterhin sinnvoll, das anfallende Oberflächenwasser in die außerhalb des Plangebietes gelegenen Regenrückhaltebecken beidseitig der Heinrich Göbel-Straße abzuleiten (vgl. Kap. 3.5.3).

8.1.4 Luft und Klima

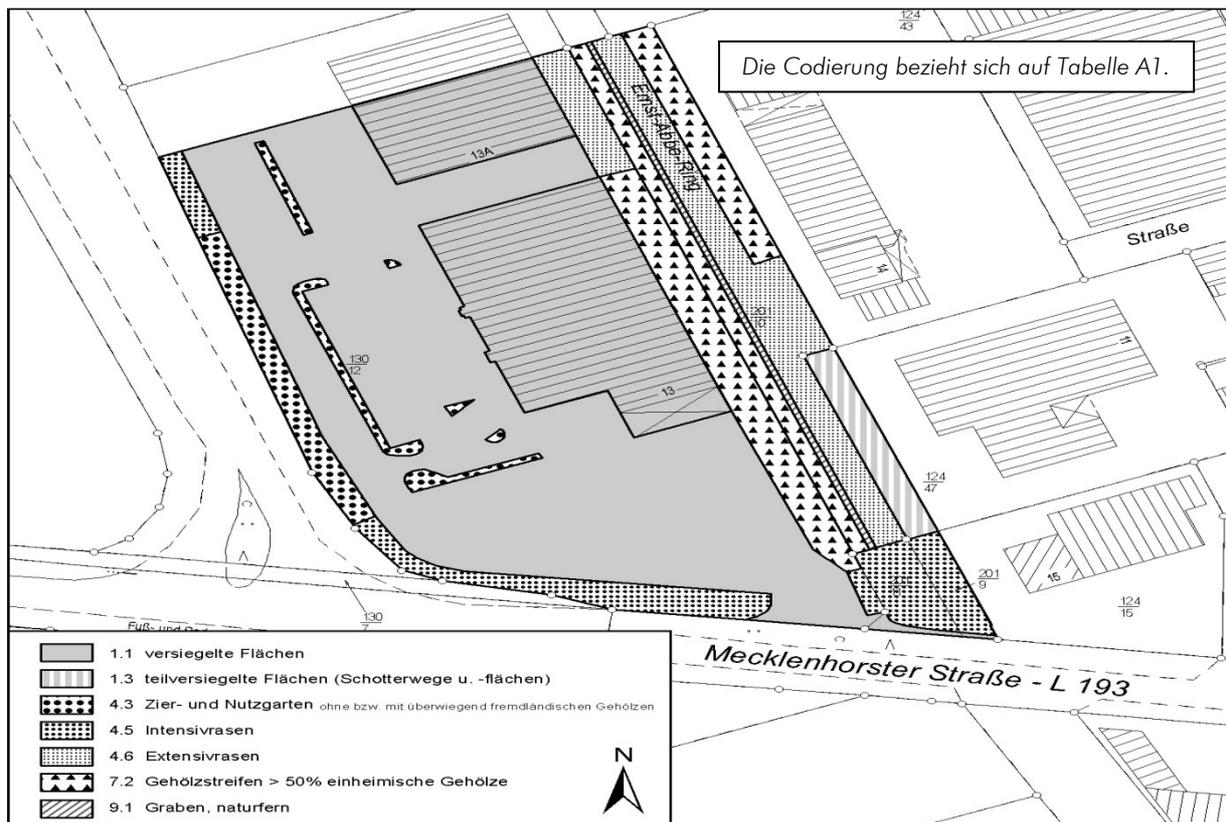
Die Flächen im Plangebiet grenzen – abgesehen von der östlichen Plangrenze – unmittelbar an bebaute gewerbliche Grundstücke oder an stark befahrene Straßenverkehrsflächen. Die Flächen haben keine besondere Bedeutung für das Schutzgut Luft und Klima. Es handelt sich nicht um Frischluftentstehungsgebiete (z.B. Waldgebiete), Bereiche mit luftreinigender Wirkung oder Luftaustauschbahnen.

Aufgrund der bestehenden Nutzung ergibt sich eine Vorbelastung für die angrenzende Bebauung durch Geruchs- und Staubimmissionen.

8.1.5 Tiere und Pflanzen

Um den Zustand von Natur und Landschaft insbesondere für den Erweiterungsbereich sachgerecht zu erfassen und zu bewerten, wurde im Plangebiet der Ausgangszustand des Planungsgebietes erhoben (vgl. Abb. 7).

Abbildung 7: Ausgangszustand des Erweiterungsbereiches



Der überwiegende heute schon als gewerbliche Fläche genutzte Änderungsbereich ist weitgehend den betrieblichen Anforderungen entsprechend stark versiegelt. In diesem Bereich des Bebauungsplanes wurde lediglich die Festsetzung für einen Gehölzstreifen aufgehoben (vgl. Kap. 8.1.9). Auf eine grafische Darstellung des Änderungsbereiches wird daher verzichtet.

Auf die gesonderte Erfassung von Tierarten wurde aufgrund des insgesamt hohen Versiegelungsgrades der Flächen ebenfalls verzichtet. Es liegen keine Informationen vor, dass im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung besonders geschützte Arten gem. § 42 BNatSchG vorkommen.

8.1.6 Landschaft

Bei den sehr wenigen bisher nicht gewerblich genutzten Flächen im Plangebiet und in der Nähe des Plangebiets handelt es sich um beeinträchtigte Landschaftsbildbereiche mit keinen naturbetonten Biotoptypen.

Die Freiflächen im Plangebiet haben keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung. Es gibt eine Grünverbindung von der Mecklenhorster Straße bis zum Ernst-Abbe-Ring (teilweise im Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 128 B „Gewerbegebiet Ost 1. Erweiterung“ 2. Änderung und Erweiterung), im Plangebiet, die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ festgesetzt ist und von der Öffentlichkeit genutzt werden kann.

8.1.7 Mensch

Abgesehen von einem Flurstück an der Justus-von-Liebig-Straße bzw. Mecklenhorster Straße werden alle Flächen im Plangebiet zum überwiegenden Teil bereits heute baulich genutzt.

Im Rahmen dieser Bauleitplanung wurden auf der Grundlage einer (ergänzenden) schalltechnischen Untersuchung für das Plangebiet Emissionskontingente festgesetzt (vgl. Kap. 4.1 und Anlage 2).

Mit der Bebauungsplanänderung soll eine effektive gemeindliche Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklungen in Neustadt a. Rbge. und damit die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erzielt werden. Um dies zu erreichen, wird in einer sog. Negativliste der Ausschluss von Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten festgesetzt. Damit sollen negative städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt und die wohnortnahe Versorgung ausgeschlossen werden und sichergestellt werden, dass die Entwicklung an diesem als dezentral einzustufenden Standort nicht zu Lasten der Innenstadt (= zentraler Versorgungsbereich) der Stadt Neustadt a. Rbge. geht. Das Gewerbegebiet soll neben der Ansiedlung mit Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zur Vorhaltung und Sicherung der eigentlichen Funktion als Gewerbefläche – insbesondere für Produktions- und Handwerksbetriebe – vorgesehen sein.

8.1.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet selbst gibt es keine Kulturgüter bzw. – neben den gewerblichen Bauten – sonstigen Sachgüter.

8.1.9 Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Zur Abhandlung der „Eingriffsregelung“ nach § 8a BNatSchG bzw. § 1a BauGB ist der Zustand von Natur und Landschaft vor und nach Umsetzung der Planung zu bewerten. Hierfür wird das sog. „NRW-Modell“ (Arbeitshilfe für die Bauleitplanung der Landesregierung Nordrhein-Westfalen) angewandt. Es ist als mathematisches Modell einfach strukturiert und deshalb in seinen Aussagen leicht nachzuvollziehen. Sie wird im Folgenden kurz als „Arbeitshilfe“ bezeichnet.

Die Flächen im Plangebiet haben nach der „Arbeitshilfe“ (Biotoptypenwertliste 4.2) folgende Werte (vgl. die folgenden Tabellen A1 und A2 „Ausgangszustand des Untersuchungsraums“).

A2. Ausgangszustand des Untersuchungsraums (Änderung B-Plan)						
1	2	3	4	5	6	7
Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m ²)	Grundwert A (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 4 x Sp 5)	Einzelflächenwert (Sp 3 x Sp 6)
7.2	Gehölzstreifen > 50% einheimische Gehölze	1.640 m ²	5	1	5	8.200
Gesamtfläche		1.640 m²	Gesamtflächenwert A2:		8.200	

8.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

8.2.1 Boden, Bodenschutzgebot

Gem. § 1a Abs. 1 soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Sparsam bedeutet, dass vor allem naturhafter Boden für Zwecke, die mit einer Versiegelung verbunden sind, nur in dem Umfang in Anspruch genommen werden darf, wie es dem Wohl der Allgemeinheit unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander entspricht.

Die Größe der ausgewiesenen Fläche deckt sich im Wesentlichen mit dem bisherigen Bebauungsplan. Dieser wurde lediglich um eine ebenfalls bereits bebaute Fläche im Westen erweitert.

Mit der Festsetzung einer maßvollen GRZ von 0,6 für die Erweiterungsfläche bleibt die Stadt Neustadt a. Rbge. unter der Obergrenze der Baunutzungsverordnung für Gewerbegebiete von 0,8 (§ 17 Abs. 1 BauNVO). Für den Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplanes wurde das Maß des alten Bebauungsplanes übernommen.

Durch die geplante geringfügige Erweiterung des Baufensters im südöstlichen Planbereich entsteht eine geringe Verschlechterung des derzeitigen Umweltzustands. Die sich daraus ergebende Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden erfordert eine Kompensation der negativen Umweltauswirkungen.

Nach den bisherigen Erfahrungen mit der vorhandenen Bebauung im Plangebiet sowie den Ergebnissen des in Anlage 1a und b beigefügten Bodengutachtens geht die Stadt Neustadt a. Rbge. davon aus, dass auch der Untergrund für gewerbliche Nutzungen eine ausreichende Tragfähigkeit besitzt. Das erübrigt nicht die Durchführung sorgfältiger Bodenuntersuchungen vor Baubeginn.

8.2.2 Wasser

Im Plangebiet muss die Reinhaltung des Grundwassers und der Oberflächenwassers gewährleistet bleiben.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist die Stadt Neustadt a. Rbge. Durch den Anschluss des Plangebiets an die zentrale Schmutzwasserkanalisation wird die Reinhaltung der Gewässer gewährleistet.

Zur Reinhaltung der Gewässer und des Grundwassers muss außerdem gewährleistet sein, dass auf den Grundstücken kein Oberflächenwasser versickert wird, das stark verunreinigt ist. Bei einer gewerblichen Nutzung besteht die Gefahr, dass verunreinigtes Wasser in das Grundwasser gelangt. Dies muss durch Maßnahmen auf den Gewerbegrundstücken verhindert werden, die im Einzelnen nach der Art des Betriebes im Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden.

Im Plangebiet sind die natürlichen Wasserverhältnisse durch die bisherige Nutzung bereits beeinträchtigt. Der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation ist daher als nicht erheblich einzustufen.

Nach den Ergebnissen von Baugrunduntersuchungen aus dem Jahr 1989 (vgl. Anlage 1a) sowie 2003 (vgl. Anlage 1b) für benachbarte Bereiche und den bisher gesammelten Erfahrungen im Plangebiet ist es weiterhin sinnvoll, das anfallende Oberflächenwasser in die außerhalb des Plangebietes gelegenen Regenrückhaltebecken beidseitig der Heinrich Göbel-Straße abzuleiten (vgl. Kap. 3.5.3).

8.2.3 Luft und Klima

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen vermieden werden. Luftverunreinigungen sind Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe (§ 3 Abs. 4 BImSchG).

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Luftqualität entsteht durch die Änderung des Bebauungsplanes voraussichtlich nicht. Es werden nur nicht erheblich belästigende Betriebe zugelassen.

8.2.4 Tiere und Pflanzen

Durch die geplante Bebauungsplanänderung und -erweiterung gehen keine Biotope verloren.

8.2.5 Landschaft

Geplant ist eine geringe Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes nach Westen, das innerhalb bebauter Bereiche (oder Verkehrsfläche) liegt. Die sehr geringen Beeinträchtigungen eines bereits beeinträchtigten Landschaftsbildbereichs sind als unbeträchtlich einzustufen.

8.2.6 Menschen

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (vgl. § 3 BImSchG).

Das Plangebiet ist bereits zum überwiegenden Teil bebaut und gewerblich genutzt. Im Rahmen dieser Bauleitplanung wurden auf der Grundlage einer (ergänzenden) schalltechnischen Untersuchung für das Plangebiet Emissionskontingente festgesetzt (vgl. Kap. 4.1 und Anlage 2).

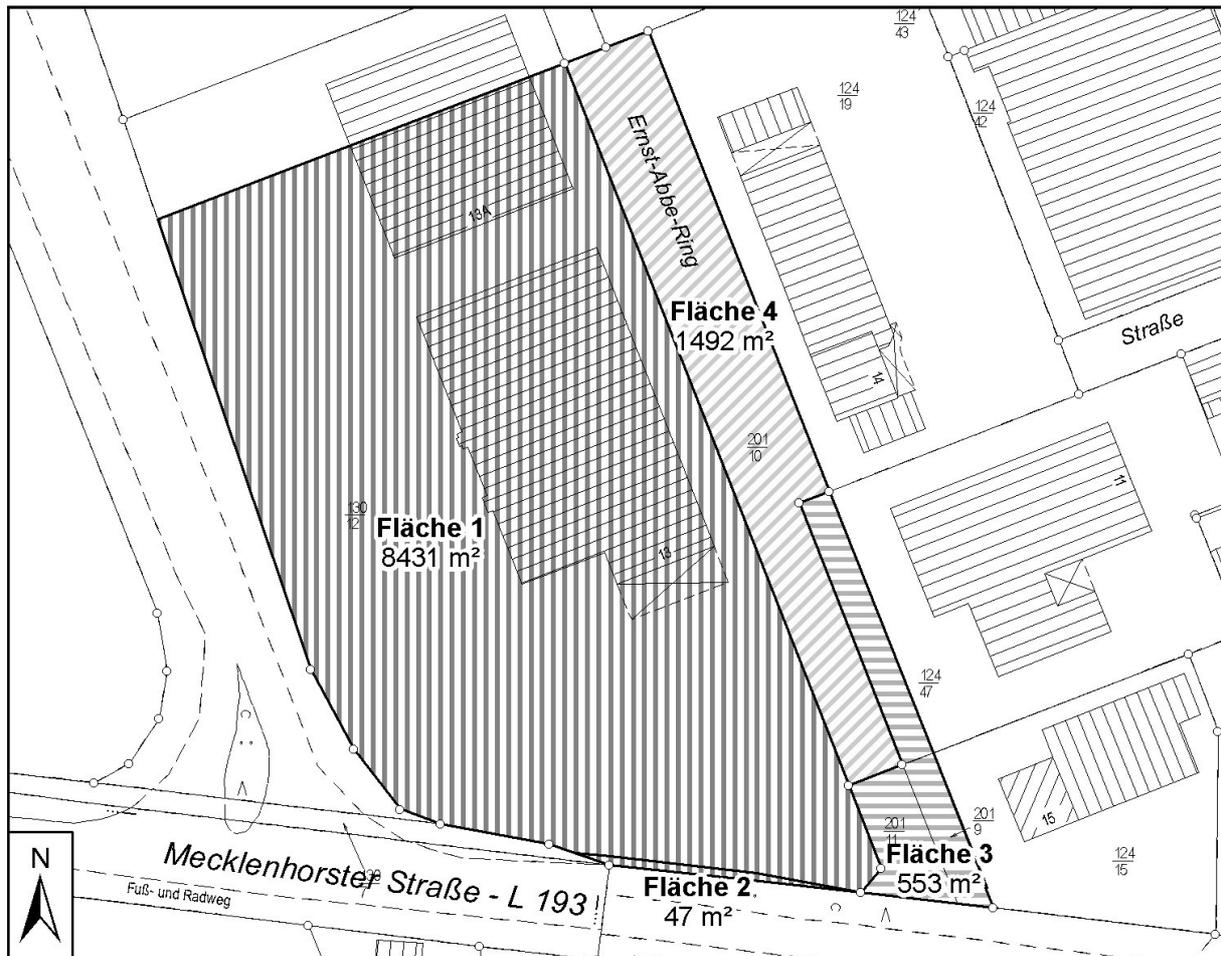
Mit der Bebauungsplanänderung soll eine effektive gemeindliche Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklungen in Neustadt a. Rbge. und damit die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erzielt werden. Um dies zu erreichen, wird in einer sog. Negativliste der Ausschluss von Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten festgesetzt. Damit sollen negative städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt und die wohnortnahe Versorgung ausgeschlossen werden und sichergestellt werden, dass die Entwicklung an diesem als dezentral einzustufenden Standort nicht zu Lasten der Innenstadt (= zentraler Versorgungsbereich) der Stadt Neustadt a. Rbge. geht. Das Gewerbegebiet soll neben der Ansiedlung mit Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zur Vorhaltung und Sicherung der eigentlichen Funktion als Gewerbefläche – insbesondere für Produktions- und Handwerksbetriebe – vorgesehen sein.

8.2.7 Bewertung des geplanten Umweltzustands

Nach der Bewertung des Ausgangszustandes erfolgt auf der Grundlage der „Arbeitshilfe“ die Bewertung des geplanten Zustandes, der sich aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt (vgl. die folgenden Tabellen B1 und B2).

B1. Zustand des Untersuchungsraums gem. den Festsetzungen des Bebauungsplans (Erweiterung)									
1	2	3a	3b	3c	4	5	6	7	
Code (lt. Biotop- typen- wertliste)	Biototyp (lt. Biotop- typenwertliste)	Flächen- anteil (in %)	Größe Ausgangs- fläche	Fläche	Grund- wert A bzw. P (lt. Biotop- typen- wertliste)	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert (Sp 4 x Sp 5)	Einzel- flächen- wert (Sp 3c x Sp 5)	
1.1	Lageplan Fläche 1: versiegelte Fläche, bebaubare Fläche, GE	60 %	8.431 m ²	5.056 m ²	0	1	0	0	
1.1	Lageplan Fläche 1: versiegelte Fläche, Überschreitung bebaubare Fläche, GE	20 %	8.431 m ²	1.686 m ²	0	1	0	0	
7.2	Lageplan Fläche 1: Gehölzstreifen > 50% einheimische Gehölze			555 m ²	5	1	5	2.775	
4.3	Lageplan Fläche 1: Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überw. fremdl. Gehölzen			1.131 m ²	2	1	2	2.262	
1.1	Lageplan Fläche 2: versiegelte Fläche, Fußweg			47 m ²	0	1	0	0	
1.1	Lageplan Fläche 3: versiegelte Fläche, bebaubare Fläche, GE	80 %	553 m ²	443 m ²	0	1	0	0	
4.3	Lageplan Fläche 3: Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überw. fremdl. Gehölzen	20 %	553 m ²	112 m ²	2	1	2	223	
4.6	Lageplan Fläche 4: Extensivrasen (öffentliche Grünfläche)			871 m ²	4	1	4	3.484	
7.2	Lageplan Fläche 4: Hecken, Gebüsche, Feldgehölze, vorhanden			621 m ²	5	1	5	3.105	
Gesamtfläche				10.522 m²					
							Gesamtflächenwert B1:	11.850	

Abbildung 8: Übersicht über die Zuordnung der Flächen in Tabelle B1



B2. Zustand des Untersuchungsraums gem. den Festsetzungen des Bebauungsplans (Änderung B-Plan)									
1	2		3a	3b	3c	4	5	6	7
Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)		Flächenanteil (in %)	Größe Ausgangsfläche	Fläche	Grundwert A bzw. P (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 4 x Sp 5)	Einzelflächenwert (Sp 3c x Sp 5)
1.1	versiegelte Fläche, bebaubare Fläche, GE		80 %	1.640 m ²	1.311 m ²	0	1	0	0
4.3	Intensivrasen				29 m ²	2	1	2	58
7.2	Gehölzstreifen > 50% einheimische Gehölze				300 m ²	5	2	10	3.000
Gesamtfläche					1.640 m²				
								Gesamtflächenwert B2:	3.058

Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes entstehen durch die geplante leicht erhöhte Bodenversiegelung im östlichen Planbereich. Verschlechterungen gegenüber dem bisherigen Zustand bedeuten eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Diese muss ausgeglichen werden.

C. Gesamtbilanz	Gesamtfläche B1 - Gesamtfläche A1	-485
	Gesamtfläche B2 - Gesamtfläche A2	-5.142
		-5.627

Zum Ausgleich muss eine andere Fläche im Stadtgebiet entsprechend aufgewertet werden. Das wird dadurch erreicht, dass die Stadt aus ihrem Kompensationsflächenpool Flächen zur Verfügung stellt (vgl. Abb. 9a und 9b). Die Maßnahmen im Einzelnen sind im Kultur- und Kostenplan in Anlage 5 wiedergegeben.

Darüber hinaus gibt es eine Vereinbarung zwischen der Stadt Neustadt a. Rbge. und der Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover, dass Kompensationsmaßnahmen durch Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Unteren Naturschutzbehörde nachhaltig gesichert werden.

Abbildung 9a: Lage der Kompensationsfläche (Übersicht)

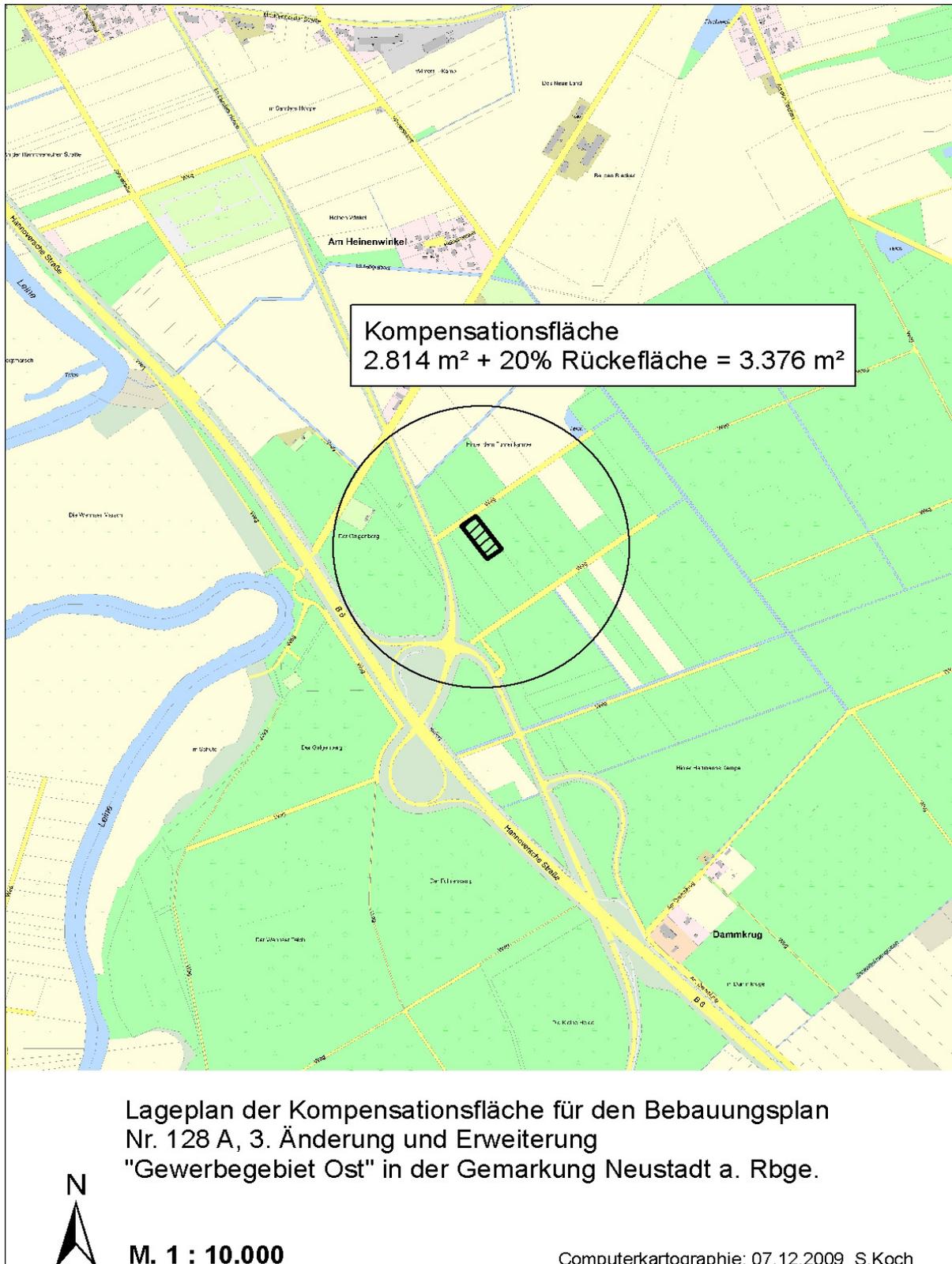
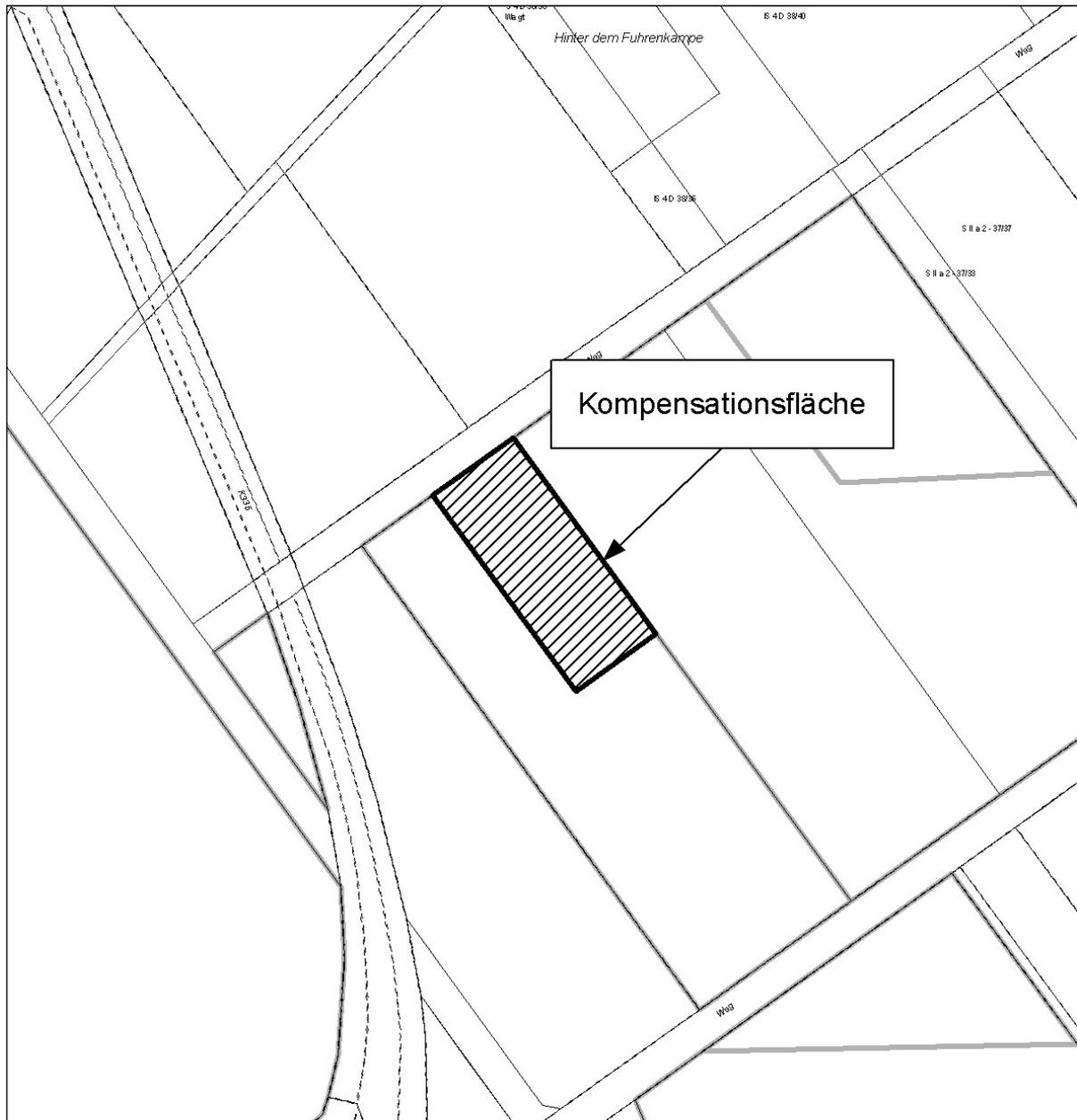


Abbildung 9b: Lage der Kompensationsfläche (Detail)



Kompensationsfläche nach § 21 BNatSchG

Ersatzmaßnahme für den Eingriff in die Natur und Landschaft für den Bebauungsplan Nr. 128 A, 3. Änderung und Erweiterung "Gewerbegebiet Ost", Stadtteil Neustadt a. Rbge.

Kompensationsfläche: Abteilung 106b
Gemarkung Neustadt a. Rbge., Flur 13, Flurstück 24,
Flächengröße 2.814 m² + 20% Rückefläche = 3.376 m²

Entwicklungsziel: ökologische Waldsanierung



Computerkartographie: 07.12.2009 S.Koch

8.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Im Plangebiet führt die Überbauung von Böden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Aufgrund der bisherigen baulichen Nutzung der Böden einerseits und der gleichzeitigen Aufwertung durch geplante Anpflanzungen sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen vermutlich als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet daher nicht zu erwarten.

8.2.9 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Mit der Bebauungsplanänderung soll eine effektive gemeindliche Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklungen in Neustadt a. Rbge. und damit die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erzielt werden. Um dies zu erreichen, wird in einer sog. Negativliste der Ausschluss von Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten festgesetzt. Damit sollen negative städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt und die wohnortnahe Versorgung ausgeschlossen werden und sichergestellt werden, dass die Entwicklung an diesem als dezentral einzustufenden Standort nicht zu Lasten der Innenstadt (= zentraler Versorgungsbereich) der Stadt Neustadt a. Rbge. geht. Das Gewerbegebiet soll neben der Ansiedlung mit Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zur Vorhaltung und Sicherung der eigentlichen Funktion als Gewerbefläche – insbesondere für Produktions- und Handwerksbetriebe – vorgesehen sein.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird der derzeitige Umweltzustand erhalten bleiben. Eine effektive gemeindliche Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklungen in Neustadt a. Rbge. und damit die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wäre dann nicht möglich.

8.2.10 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Um Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes so weit wie möglich zu vermeiden, erfolgt die geringe Erweiterung des Gewerbegebiets auf Flächen, die keine Bedeutung für den Naturschutz haben. Bei allen Flächen im Bebauungsplan handelt es sich um bereits bebaute Gewerbegebietsflächen.

Zum Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs wird die Stadt Neustadt a. Rbge. an anderen Stellen im Stadtgebiet Flächen aus dem Kompensationsflächenpool zur Verfügung stellen (vgl. Kap. 8.2.7).

Zusammenfassend ergibt sich nach Durchführung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen vermutlich keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes.

8.3 In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten

Mit der Bebauungsplanänderung soll eine effektive gemeindliche Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklungen in Neustadt a. Rbge. und damit die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erzielt werden. Um dies zu erreichen, wird in einer sog. Negativliste der Ausschluss von Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten festgesetzt. Damit sollen negative städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt und die wohnortnahe Versorgung ausgeschlossen werden und sichergestellt

werden, dass die Entwicklung an diesem als dezentral einzustufenden Standort nicht zu Lasten der Innenstadt (= zentraler Versorgungsbereich) der Stadt Neustadt a. Rbge. geht. Das Gewerbegebiet soll neben der Ansiedlung mit Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zur Vorhaltung und Sicherung der eigentlichen Funktion als Gewerbefläche – insbesondere für Produktions- und Handwerksbetriebe – vorgesehen sein.

Andere sinnvolle Planungsmöglichkeiten kommen daher nicht in Betracht.

9 Zusätzliche Angaben

9.1 Verfahren, fehlende Kenntnisse

Um Immissionskonflikte zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und der geringen Gewerbegebietserweiterung sowie der vorhandenen Bebauung südlich der Mecklenhorster Straße zu ermitteln, wurde auf ein bereits bestehendes schalltechnisches Gutachten für den Bebauungsplan Nr. 128 H zurückgegriffen (vgl. Anlage 2).

Nach den Ergebnissen von Baugrunduntersuchungen aus dem Jahr 1989 (vgl. Anlage 1a) sowie 2003 (vgl. Anlage 1b) für benachbarte Bereiche und den bisher gesammelten Erfahrungen im Plangebiet ist es weiterhin sinnvoll, das anfallende Oberflächenwasser in die außerhalb des Plangebietes gelegenen Regenrückhaltebecken beidseitig der Heinrich Göbel-Straße abzuleiten (vgl. Kap. 3.5.3).

Die Festsetzungen zum Einzelhandel beruhen auf dem Beschluss des Rates der Stadt Neustadt a. Rbge. vom 18.06.2009 über ein Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Neustadt a. Rbge. Bestandteil dieses Konzeptes ist u.a. eine Erfassung der für den zentralen Versorgungsbereich der Stadt relevanten Einzelhandelssortimente.

Die Anwendung weiterer technischer Verfahren war bei der Durchführung der Umweltprüfung nicht erforderlich.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt anhand der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“, welche die Landesregierung Nordrhein-Westfalen 2008 herausgegeben hat.

9.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB wurde der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung ermittelt.

Die Ausführung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahme erfolgt durch eine ökologische Waldsanierung. Es wird die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen, wodurch die Untere Naturschutzbehörde die Überwachung der Kompensation übernimmt.

Derzeit ist nicht erkennbar, dass im Plangebiet Vorhaben entstehen, für die eine Überwachung der Umweltauswirkungen erforderlich sein wird. Um jedoch unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes frühzeitig ermitteln zu können, soll im Sinne des § 4c BauGB alle zwei Jahre (für einen Zeitraum von 8 Jahren) nach Realisierung des Bauvorhabens das Plangebiet durch die Stadt Neustadt a. Rbge. überprüft werden.

9.3 Zusammenfassung

Mit der Bebauungsplanänderung soll eine effektive gemeindliche Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklungen in Neustadt a. Rbge. und damit die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erzielt werden. Um dies zu erreichen, wird in einer sog. Negativliste der Ausschluss von Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten festgesetzt. Damit sollen negative städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt und die wohnortnahe Versorgung ausgeschlossen werden und sichergestellt werden, dass die Entwicklung an diesem als dezentral einzustufenden Standort nicht zu Lasten der Innenstadt (= zentraler Versorgungsbereich) der Stadt Neustadt a. Rbge. geht. Das Gewerbegebiet soll neben der Ansiedlung mit Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zur Vorhaltung und Sicherung der eigentlichen Funktion als Gewerbefläche – insbesondere für Produktions- und Handwerksbetriebe – vorgesehen sein.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. verfolgt damit zusammengefasst im Wesentlichen folgende städtebauliche Ziele:

- Sicherung der Innenstadt und der übrigen wohnortnahen Versorgungsstandorte durch Verhinderung schädlicher städtebaulicher Auswirkungen,
- Stärkung der Innenstadt und der übrigen wohnortnahen Versorgungsstandorte durch den Ausschluss von Sortimenten, die sich gemäß den planerischen Absichten der Stadt Neustadt a. Rbge. zuvörderst dort ansiedeln sollen,
- Vorhaltung der Flächen für Gewerbebetriebe, insbesondere Produktions- und Handwerksbetriebe.

Außerdem wird durch Einschränkung der zulässigen Nutzung sichergestellt, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen für die schutzbedürftige Nutzung in der Nachbarschaft entstehen.

Neustadt a. Rbge., den 17.12.2012

Stadt Neustadt a. Rbge.

- Team Stadtplanung -

Im Auftrag

gez. Nülle

Verfahrensvermerke

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 128 A, „Gewerbegebiet Ost“, 3. Änderung und Erweiterung, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, vom **06.10.2009** bis einschließlich **06.11.2009** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und erneut vom **23.03.2010** bis einschließlich **23.04.2010** gemäß § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich auslegen. Eine weitere öffentliche Auslegung wurde ebenfalls gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom **13.09.2010** bis einschließlich **27.09.2010** durchgeführt.

Die Planbegründung hat am Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 128 A des Rates der Stadt Neustadt a. Rbge. in der Sitzung am **09.12.2010** teilgenommen.

Der Verwaltungsausschuss hat am **30.06.2011** gemäß § 214 Abs. 4 BauGB die Durchführung eines ergänzenden Verfahrens beschlossen.

Eine weitere öffentliche Auslegung wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom **01.08.2011** bis einschließlich **15.08.2011** durchgeführt.

Die Planbegründung hat am (erneuten) Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 128 A des Rates der Stadt Neustadt a. Rbge. in der Sitzung am **06.10.2011** teilgenommen.

Der Verwaltungsausschuss hat am **30.07.2012** gemäß § 214 Abs. 4 BauGB die Durchführung eines (erneuten) ergänzenden Verfahrens beschlossen.

Eine weitere öffentliche Auslegung wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom **20.08.2012** bis einschließlich **20.09.2012** durchgeführt.

Die Planbegründung hat am (erneuten) Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 128 A des Rates der Stadt Neustadt a. Rbge. in der Sitzung am **13.12.2012** teilgenommen.

Neustadt a. Rbge., den 09.01.2013

STADT NEUSTADT A. RBGE.

gez. Uwe Sternbeck

Bürgermeister

Anlage 1a
zur Begründung

Baugrunduntersuchung (26.04.1989)
zum
Gewerbegebiet Ost
Versickerung von Oberflächenwasser
(Dipl.-Ing. Heinrich Möker und Horst Schütte)

Anlage 1b
zur Begründung

Baugrunduntersuchung (16.06.2003)
zum
geplanten Bebauungsplan Nr. 128 H im Gewerbege-
biet Ost
Versickerung von Oberflächenwasser
(Rode Umweltschutz GmbH)

Anlage 2
zur Begründung

Ergänzende schalltechnische Untersuchung
- Geräuschkontingierung -
(07.05.2012)
(TÜV-Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG)

Anlage 3
zur Begründung

**Gutachten zum kommunalen Einzelhandelskonzept für
die Stadt Neustadt a. Rbge. (März 2009)**

- Kurzfassung -

**(Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH -
GMA)**

**Anlage 4
zur Begründung**

**Ergänzung des
GMA-Gutachtens zum kommunalen Einzelhandelskon-
zept für die Stadt Neustadt a. Rbge. (März 2009)
Dezember 2009**

Anlage 5
zur Begründung

**Kultur- und Kostenplan für die Kompensationsmaß-
nahme in der städtischen Forst**