



KOPIE
URSCHRIFT

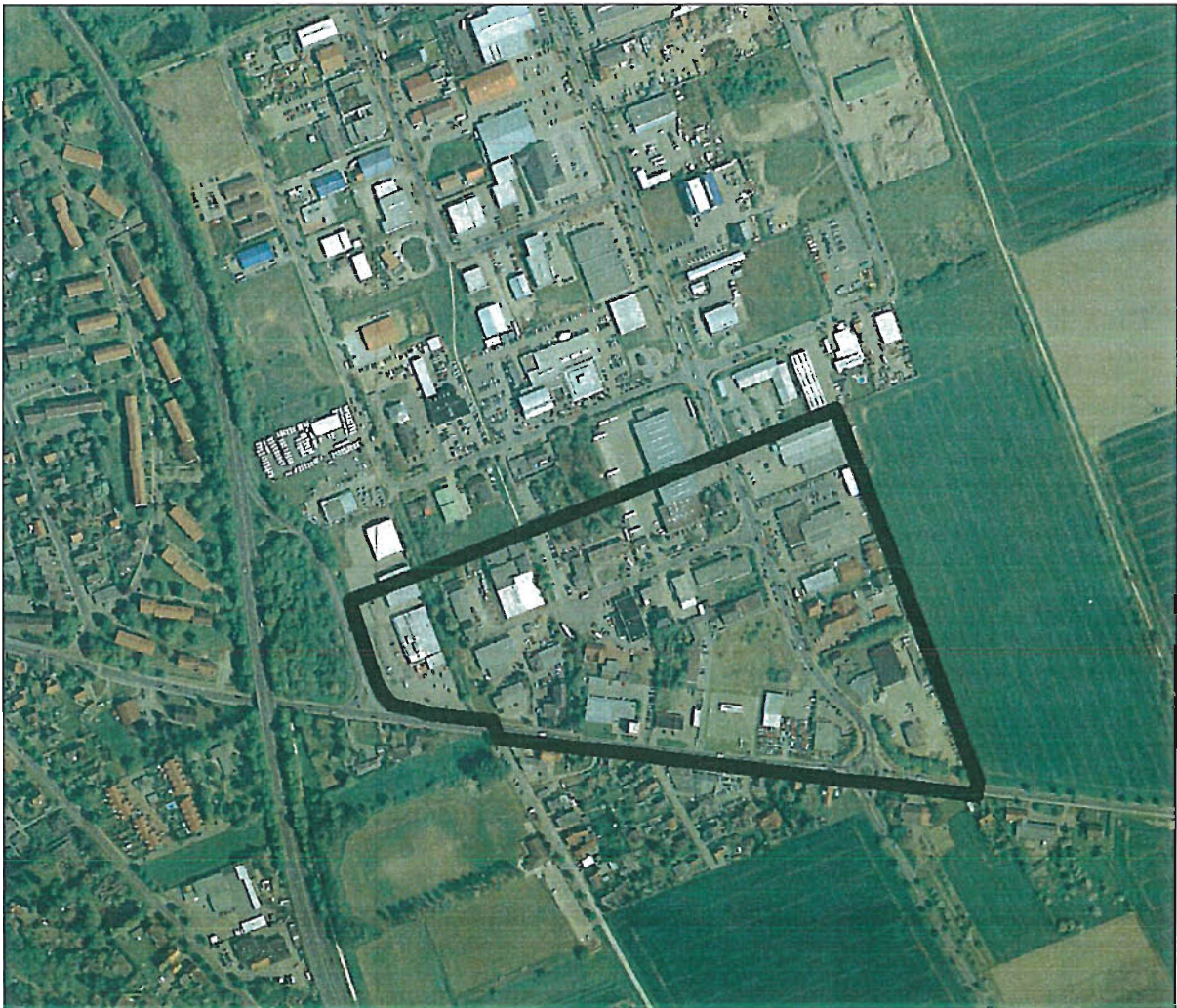


Zusammenfassende Erklärung

**Bebauungsplan Nr. 128 A „Gewerbegebiet Ost“, 3. Änderung
und Erweiterung**

Stadt Neustadt a. Rbge.

Kernstadt



1. Anlass und Ziel der Planänderung

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.

2. Verfahrensablauf

2.2 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 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 Schalleistungspegels
- 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

2.3 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 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 die Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung erfolgte mit Schreiben vom 01.10.2009. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden 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

2.4 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 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.

2.5 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 Veränderungen in der Sortimentsliste, bei den Randsortimenten und dem sog. "Annex-Handel" führen insgesamt zu einer höheren Bestimmtheit der textlichen Festsetzungen. 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 2 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.

2.6 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.

2.7 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.

Seitens der Öffentlichkeit wurden die Äußerungen aus den bisherigen Auslegungen wiederholt. 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.

Die Behördenbeteiligung und die Benachrichtigung von der erneuten öffentlichen Auslegung erfolgte mit Schreiben vom 18.07.2011.

Seitens Industrie- und Handelskammer Hannover-Hildesheim 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.

2.8 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.

2.9 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.

3. Beurteilung der Umweltbelange

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

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 Naturhaushalts. 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. Die Maßnahmen sind im Einzelnen dem Kultur- und Kostenplan in Anlage 5 zur Planbegründung zu entnehmen.

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.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden 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.

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

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.

Nach den Ergebnissen von Baugrunduntersuchungen aus dem Jahr 1989 sowie 2003 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.

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.

Insgesamt wurden keine voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt.

4. Abwägungsvorgang

Die im Umweltbericht empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen wurden nach Abwägung aller Belange in die Bebauungsplanänderung übernommen.

Die Anregung der Industrie- und Handelskammer Hannover hinsichtlich der zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente hat zu einer Modifikation der Festsetzungen geführt. 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 Ver-

kaufsflächen 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 um so 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 in der Regel 50m² nicht überschreiten kann. Bei kleineren Flächen können zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 15% der genehmigten Geschossfläche ausmachen.

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 zu ihrem Einzelhandelsgutachten die oben beschriebene Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente.

Die Anregung der Region Hannover, das Sortiment Büroorganisationsmittel dem zentrenrelevanten Sortiment zuzuordnen, wurde gefolgt.

Die Anregung der Rudi Renk OHG die Festsetzung zu den privaten Grundstückszufahrten noch einmal zu prüfen, wurde gefolgt. 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.

Die Abwägung der Stellungnahmen von der Öffentlichkeit, die in der 1. erneuten öffentlichen Auslegung vorgebracht wurden, 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 Veränderungen in der Sortimentsliste, bei den Randsortimenten und dem sog. "Annex-Handel" sollen insgesamt zu einer höheren Bestimmtheit der textlichen Festsetzungen führen.

Alle übrigen Anregungen und Hinweise haben nicht zu Planänderungen geführt.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet (s. jedoch Kap. 3).

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen durch die geplante Nutzung zu erwarten sind.

5. 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.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird der derzeitige (Umwelt-) Zustand 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.

Neustadt a. Rbge., den 13.12.2012

Stadt Neustadt a. Rbge.

- Team Stadtplanung -

Im Auftrag


Nülle