

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 128 B „Gewerbegebiet Ost - 1. Erweiterung“, 2. Änderung und Erweiterung, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Osten der Kernstadt nördlich der Mecklenhorster Straße, östlich und westlich der Justus-von-Liebig-Straße im Gewerbegebiet Ost.

Der Geltungsbereich umfaßt, bis auf den Bereich, der durch den Bebauungsplan Nr. 128 G überplant wurde, das gleiche Gebiet, das schon in dem im Dezember 1988 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan Nr. 128 B beplant wurde.

Durch die Erweiterung wird der östliche Teil des Flurstückes 98/6 sowie die Flurstücke 96/13 und 96/16, Flur 11, Gemarkung Neustadt, mit in den Geltungsbereich einbezogen. Diese Flurstücke bzw. Flurstücksteile sind zurzeit von dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 128 C beplant.

Das Plangebiet umfaßt ca. 78.500 m², es bezieht den Bereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 B mit ein.

2. Rechtsverhältnisse

Im zur Zeit gültigen Flächennutzungsplan ist für das Plangebiet neben der Haupterschließungsstraße, der Justus-von-Liebig-Straße als überörtliche Hauptverkehrsstraße, gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. In der Neufassung des Flächennutzungsplanes ist diese Darstellung unverändert vorgesehen.

3. Planungserfordernis/Ziel und Zweck

Die textliche Festsetzung des bisherigen gültigen Bebauungsplanes, die sicherstellen sollte, daß weitgehend produzierendes Gewerbe oder Handwerk angesiedelt wird, kann durch Ausnutzung von ungenau definierenden Formulierungen bezüglich der Quantität und des Zusammenhangs zwischen Gewerbe und Einzelhandel, unterlaufen werden. Um die Zentrums- und Versorgungsfunktion der Innenstadt nicht zu schwächen, sollen keine innenstadtrelevanten Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet Ost zugelassen werden. Darüber hinaus besteht die Gefahr der Überlastung der vorhandenen Infrastruktur und der unnötigen Belastung der Umwelt durch unnötige Verkehrserzeugung.

Ziel und Zweck der Planänderung sind es also, die Einzelhandelsentwicklung durch klar formulierte textliche Festsetzungen zu begrenzen und damit die Innenstadt zu schützen und die Überlastung der Infrastruktur zu vermeiden.

4. Art der baulichen Nutzung

Einzelhandel

Der bisher ungenau formulierte § 1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 128 B wird durch diese 2. Änderung gestrichen und durch eine genauer formulierte Version ersetzt

Diese neue Version bezieht sich auf das gesamte Plangebiet der 2. Änderung, also auch auf den Bereich der ersten vereinfachten Änderung, die für einen kleinen Teilbereich im September 1992 rechtsverbindlich wurde, sowie auf die Erweiterung.

Geregelt wird nunmehr, dass der Verkauf von innenstadtrelevanten Sortimenten ausgeschlossen ist. Welche Sortimentsbereiche innenstadtrelevant sind, wird abschließend in der aufgeführten Liste definiert. Hierunter fallen überwiegend Waren mit geringem Flächenbedarf und leichter Transportierbarkeit. Zur Erstellung der auf die spezifischen Neustädter Verhältnisse ausgerichteten Liste wurden die Erfahrungen anderer Städte (Freiburg, Nürnberg, Köln) und die Empfehlungen des Kommunalverbandes Großraum Hannover berücksichtigt.

Nicht innenstadtrelevanter Einzelhandel ist grundsätzlich zulässig, soweit nicht die Vermutungsgrenze zur Großflächigkeit überschritten wird. Randsortimente dürfen nicht mehr als 10 % der gesamten Verkaufsfläche umfassen.

Baugebiete

Der Bereich östlich der Justus-von-Liebig-Straße ist als Industriegebiet (GI) festgesetzt. Die ansässigen Betriebe sind alle auch in einem Gewerbegebiet (GE) zulässig. Somit ist die allgemeine Zweckbestimmung eines Industriegebietes, nämlich die Unterbringung vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind, nicht erfüllt. Der Bedarf an Industriegebieten wird durch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 128 C, erschlossen durch den Rudolf-Diesel-Ring, ausreichend abgedeckt, so dass diese Fläche als Gewerbegebiet festgesetzt werden soll.

5. Maß der baulichen Nutzung

In dem Industriegebiet ist eine Baumassenzahl von 4,5 mit einer Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Im Zuge der Änderung in ein Gewerbegebiet erfolgt die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung über die Grundflächenzahl von 0,7 und der maximalen Zahl von zwei Vollgeschossen. Dies geschieht in Anlehnung der Festsetzung der bestehenden Gewerbegebiete. Eine Reduzierung bzgl. der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke erfolgt hierdurch nicht.

Die übrigen Festsetzungen, bezogen auf das Maß der baulichen Nutzungen, bestehen unverändert fort.

6. Immissionsschutz: Lärm

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wurden auf der Grundlage eines Schallgutachtens flächenbezogene Schall-Leistungspegel festgesetzt, um die Wohnbebauung westlich der Bundesstraße 6 zu schützen. Diese Werte gelten unverändert fort.

Im Industriegebiet östlich der Justus-von-Liebig-Straße ist der Höchstwert für den Tag mit 73 dB(A) und für die Nacht mit 58 dB(A) festgesetzt. Gemäß TA-Lärm sind in Gewerbegebieten tags max. 65 dB(A) und nachts max. 50 dB(A) an gewerblichen Lärmemissionen zu-

lässig. Da diese Werte niedriger sind, ist eine weitere Regelung im Bebauungsplan nicht erforderlich.

7. Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrserschließung ist gegeben und bleibt unverändert.

Grünverbindung

Der südliche Teil der Grünverbindung zwischen Ernst-Abbe-Ring und Otto-Lilienthal-Straße wird von 8 m auf 5 m reduziert und der gewerblichen Baufläche zugeordnet. Die Baugrenze bleibt unverändert enthalten.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist vorhanden und bleibt ebenfalls unverändert.

Die Löschwasserversorgung ist gem. dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit 3.200 l/min. über 2 Stunden sichergestellt.

8. Natur- und Landschaftsschutz

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da durch diese Planänderung keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

9. Kosten

Der Stadt Neustadt a. Rbge. entstehen durch die Planänderung ausser dem Verwaltungsaufwand keine Kosten.

Ausgearbeitet:

Neustadt a. Rbge., den 08.08.2001

Team Stadtplanung

Im Auftrag



(Nülle)

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am **09.08.2001** als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 128 B „Gewerbegebiet Ost – 1. Erweiterung“, 2. Änderung und Erweiterung, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, vom **02.04.2001** bis einschließlich **04.05.2001** öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den 09.08.2001

STADT NEUSTADT A. RBGE.



Bürgermeister



Stadtdirektor

Ku3003beg