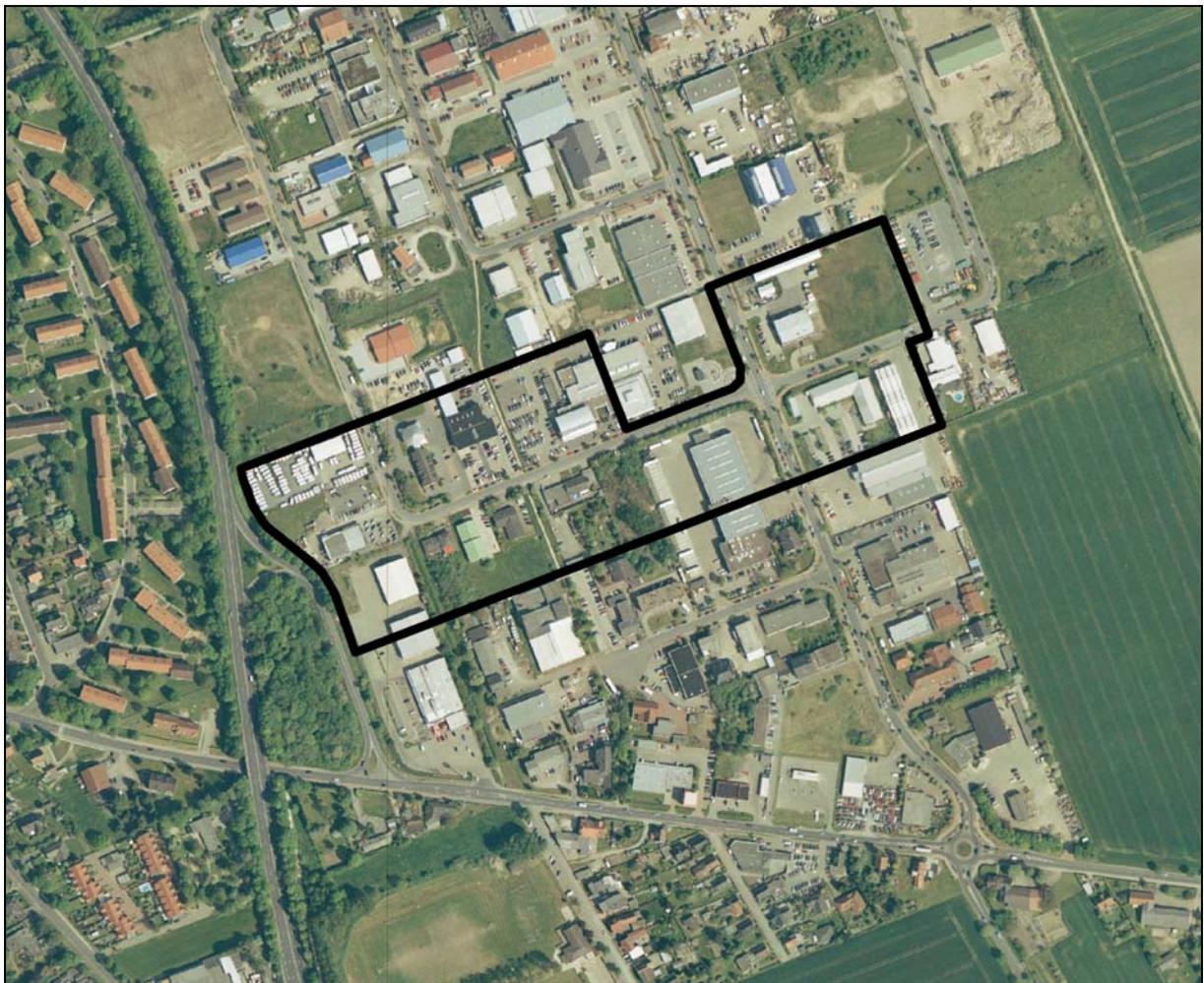


# Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 128 B „Gewerbegebiet Ost – 1. Erweiterung“, 3. (beschl.) Änderung, der Stadt Neustadt a. Rbge.

Kernstadt



## 0. Inhaltsverzeichnis

<b>0. Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>2</b>
<b>1. Allgemeines.....</b>	<b>4</b>
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	4
1.2 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes .....	5
1.3 Größe des Plangebietes.....	5
<b>2 Rahmenbedingungen für die Änderung des Bebauungsplanes.....</b>	<b>6</b>
2.1 Planverfahren .....	6
2.2 Anpassung an die Raumordnung.....	6
2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	7
2.4 Landschaftsplan .....	7
<b>3 Begründung der wesentlichen Festsetzungen.....</b>	<b>7</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung .....	7
3.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe).....	8
3.1.2 Einzelhandel.....	8
3.1.2.1 Neustädter Sortimentskonzept .....	9
3.1.2.2 Neustädter Standortkonzept .....	11
3.1.2.3 Zentrenrelevante Randsortimente.....	13
3.1.2.4 Werkstatt- bzw. produktionsgebundener Verkauf .....	13
3.1.2.5 Bisherige Nutzung und Bebauung sowie Abwägung von Nutzungsinteressen .....	14
3.1.3 Wohnungen .....	18
3.1.4 Sonstige unzulässige Nutzungen.....	18
3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Höhenlage der Gebäude.....	18
3.3 Verkehrsflächen .....	19
3.3.1 Verkehrserschließung.....	19
3.3.2 Private Grundstückszufahrten .....	19
3.4 Gestalterische Festsetzungen .....	19
3.5 Sonstige Festsetzungen .....	19
3.5.1 Grünflächen und Flächen mit Pflanzbindungen .....	19
3.5.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	19
<b>4 Grundsätzliche Belange.....</b>	<b>19</b>
4.1 Immissionsschutz: Lärm.....	19
4.2 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen.....	19
4.3 Ver- und Entsorgung .....	20
4.3.1 Versorgung mit elektrischer Stromenergie .....	20
4.3.2 Erdgasversorgung .....	20
4.4 Wasserversorgung.....	20
4.4.1 Trinkwasser .....	20
4.4.2 Löschwasser .....	20
4.5 Abwasserentsorgung .....	20
4.5.1 Schmutzwasser .....	20
4.5.2 Niederschlagswasser .....	20
4.6 Abfallentsorgung.....	21
4.7 Altablagerungen .....	21
4.8 Natur- und Landschaftsschutz, Eingriffsregelung .....	21

**5 Kosten für die Gemeinde..... 22**

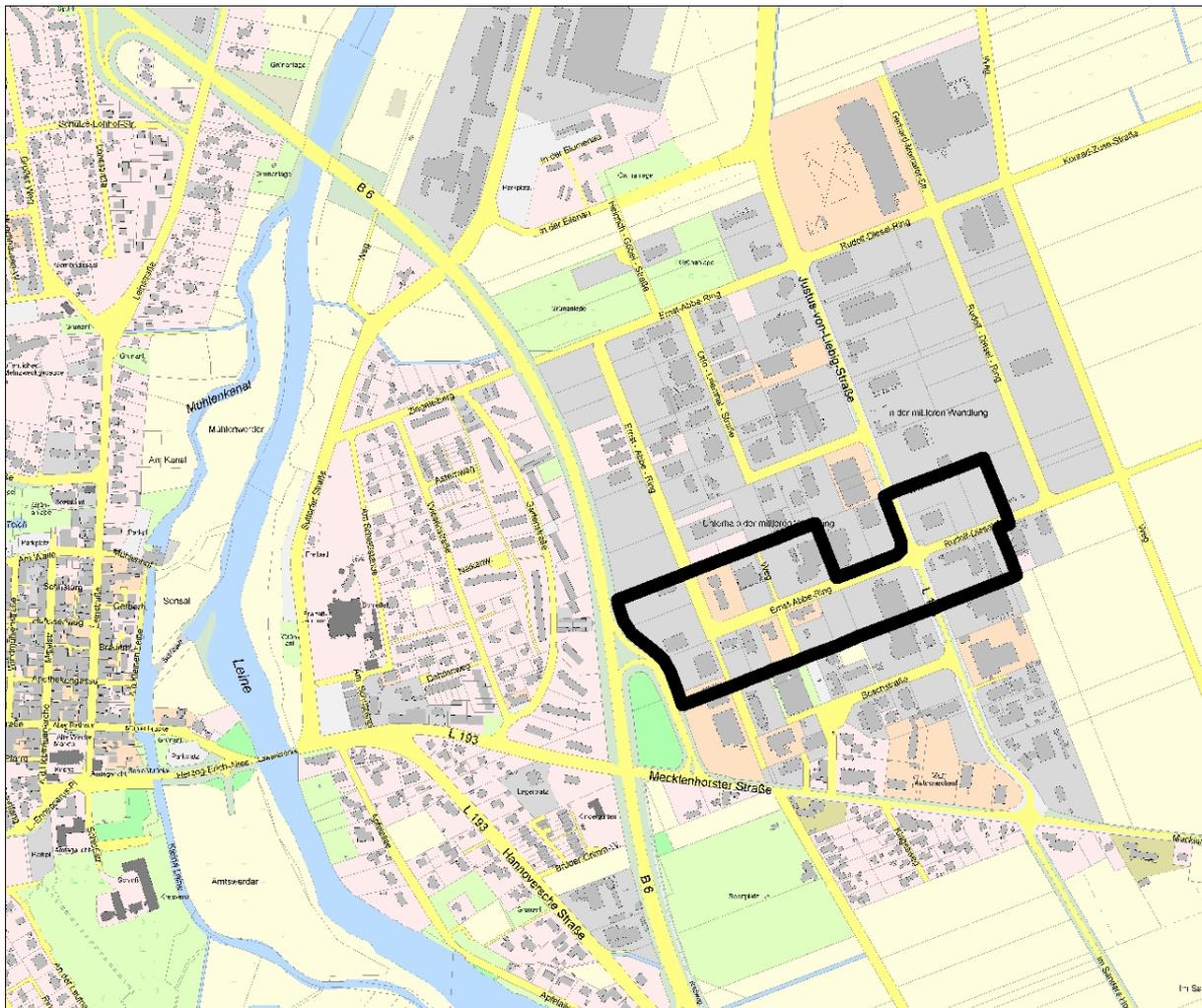
**Anlage 1a bis Anlage 4**

## 1. Allgemeines

### 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

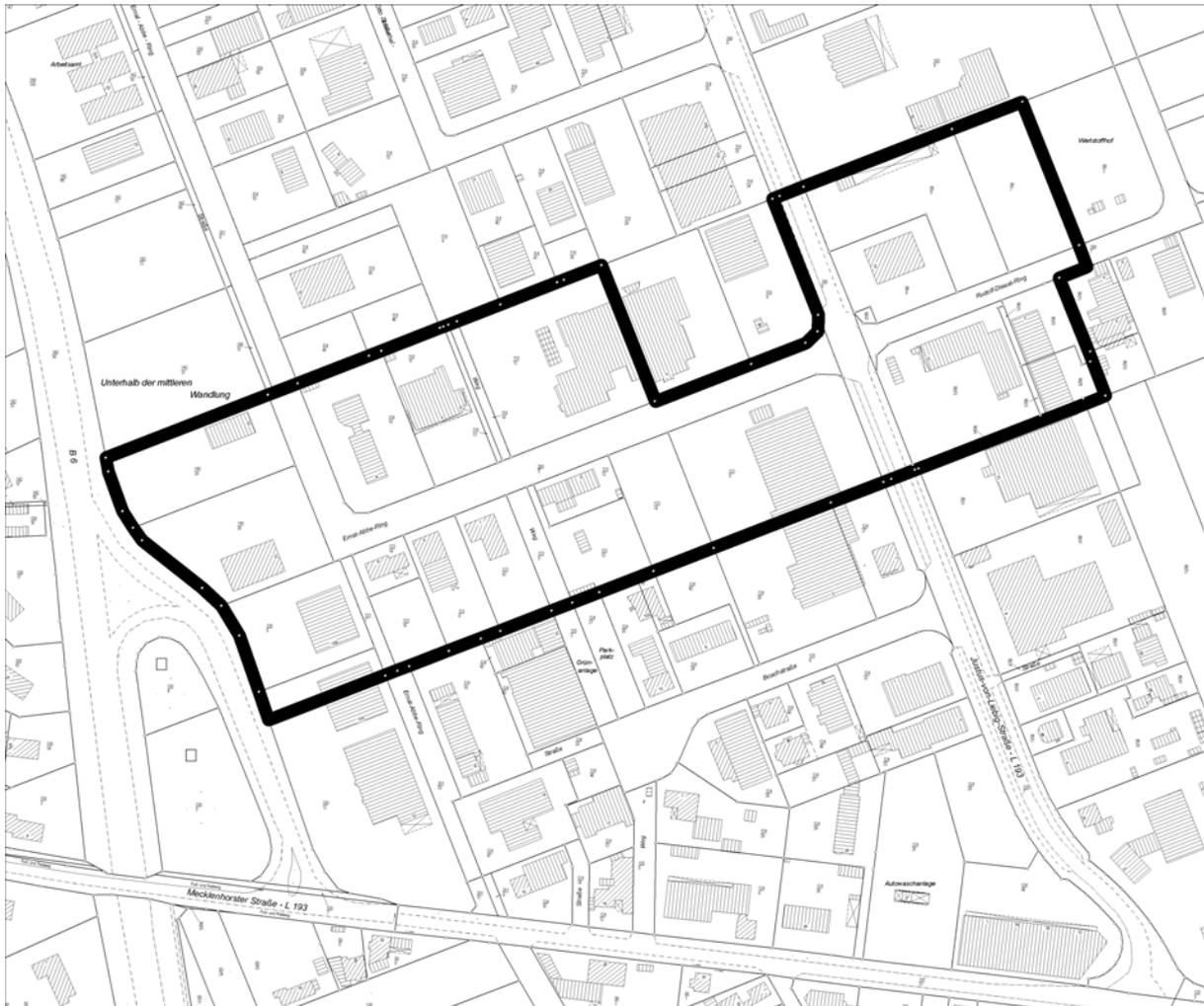
Das Plangebiet befindet sich östlich der Bundesstrasse 6, nördlich der Mecklenhorster Straße, östlich und westlich der Justus-von-Liebig-Straße im dortigen Gewerbegebiet Ost der Stadt Neustadt a. Rbge.

**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 des Bebauungsplanes Nr. 128 B ist der Ratsbeschluss über das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der 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 zur Vorhaltung und Sicherung der eigentlichen Funktion als Gewerbefläche, insbesondere für das produzierende Gewerbe, vorgesehen sein.

## **1.3 Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 78.500 m<sup>2</sup>.

## **2 Rahmenbedingungen für die Änderung des Bebauungsplanes**

### **2.1 Planverfahren**

Beim vorliegenden Bebauungsplan Nr. 128 B „Gewerbegebiet Ost- 1. Erweiterung“, 3. Änderung, handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Bebauungspläne der Innenentwicklung sind Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Da lediglich die zulässigen Nutzungen modifiziert werden, wird die Änderung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Der Bebauungsplan hat mehr als 20.000 m<sup>2</sup> und deutlich weniger als 70.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, sodass gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich ist.

Die Stadt hat bei der Vorprüfung des Einzelfalles nur überschlägig abzuschätzen, ob der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Von vornherein sind nur Umweltauswirkungen zu berücksichtigen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB abwägungserheblich sind. Die Vorprüfung hat nicht das Ziel, mit einer in Einzelheiten gehenden Untersuchung das Vorliegen erheblicher Umweltauswirkungen abschließend festzustellen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalles zu beteiligen. Hierbei ist von Bedeutung, inwieweit sie zur Klärung der Frage, ob voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, beitragen können. Für die Vorprüfung des Einzelfalles sind die Kriterien der neuen Anlage 2 zum BauGB anzuwenden. Das Ergebnis dieser Prüfung ist in der Begründung zum Bebauungsplan zu dokumentieren. Diese Dokumentation ist als Anlage 4 dieser Begründung beigefügt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Das bedeutet u. a., dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 abgesehen wird. § 4 c BauGB, der die Überwachung der erheblichen Auswirkungen regelt, ist nicht anzuwenden.

### **2.2 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.

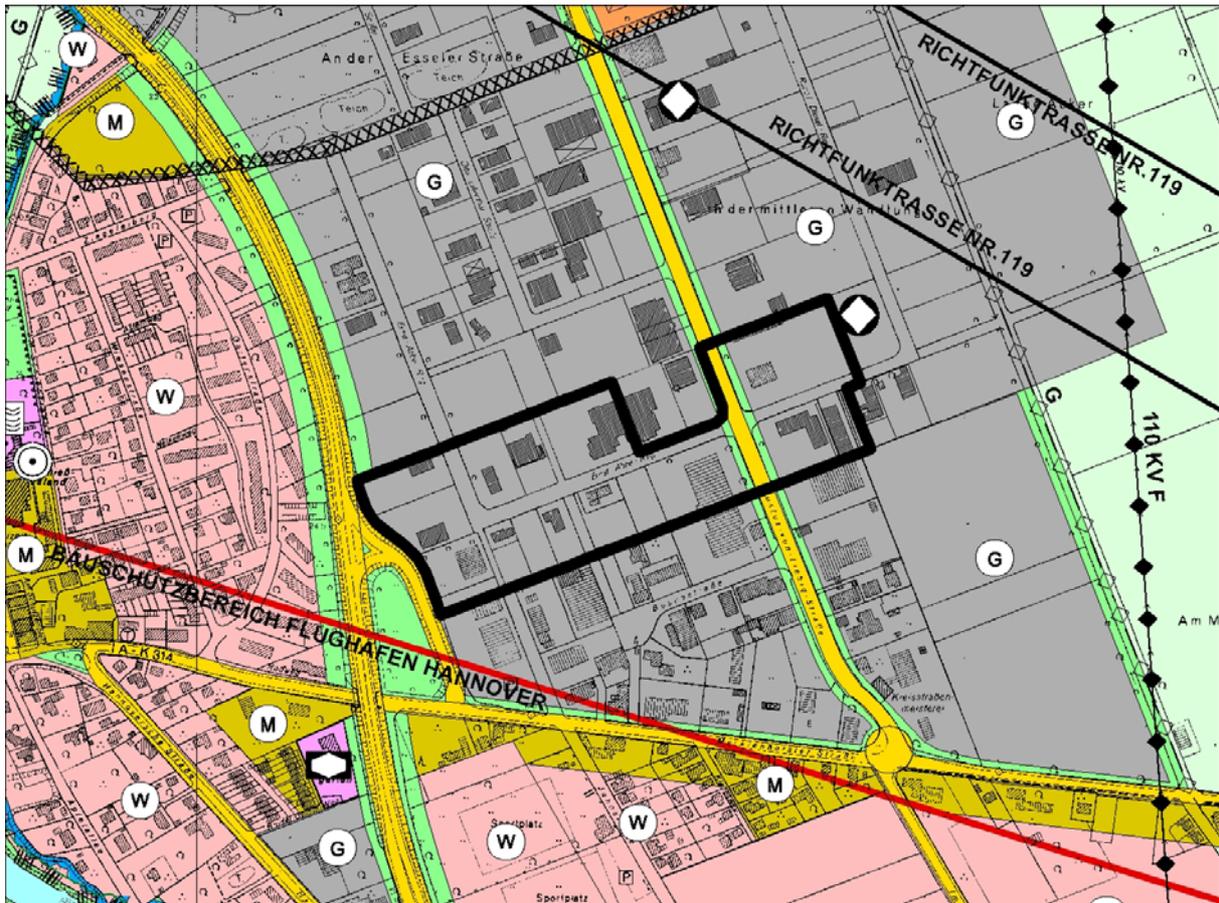
Weiter ist als Ziel der Raumordnung aufgeführt, dass für Betriebsverlagerungen und Neusiedlungen entsprechend den sich verändernden Standortanforderungen qualitativ unterschiedliche Gewerbeflächen vorzuhalten und geeignete Standorte vorrangig an den Orten mit Schwerpunktaufgaben für Wohn- und Arbeitsstätten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

## 2.3 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. Abbildung 3).

**Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2000**



## 2.4 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)**

Die Bestandsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden als 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 östlich des Plangebietes bereitgehalten.

Die Gewerbegebietsflächen werden vor dem Hintergrund der Ergebnisse aus dem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept als eingeschränktes Gewerbegebiet (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.

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.

### **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 Belegung 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 2 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.

► **Sortimentsliste**

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

<b>zentrenrelevante Sortimente</b>	<b>nicht-zentrenrelevante Sortimente</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Optische und feinmechanische Erzeugnisse</li> <li>▪ Musikalienhandel</li> <li>▪ Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger</li> <li>▪ Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware)*, Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf, Computer, Geräte der Telekommunikation</li> </ul>	
<p><i>* Weiße Ware: z.B. Haus- und Küchengeräte; braune Ware: z. B. Radio-, TV-, Videogeräte</i></p> <p><i>Quelle: EHK Stadt Neustadt a. Rbge. 2009</i></p>	

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). 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 selbstverständlich nicht für den Sonderstandort Gewerbegebiet Ost, da es sich dabei eben nicht um einen integrierten wohnortnahen Standort im Sinne des Gutachtens handelt.

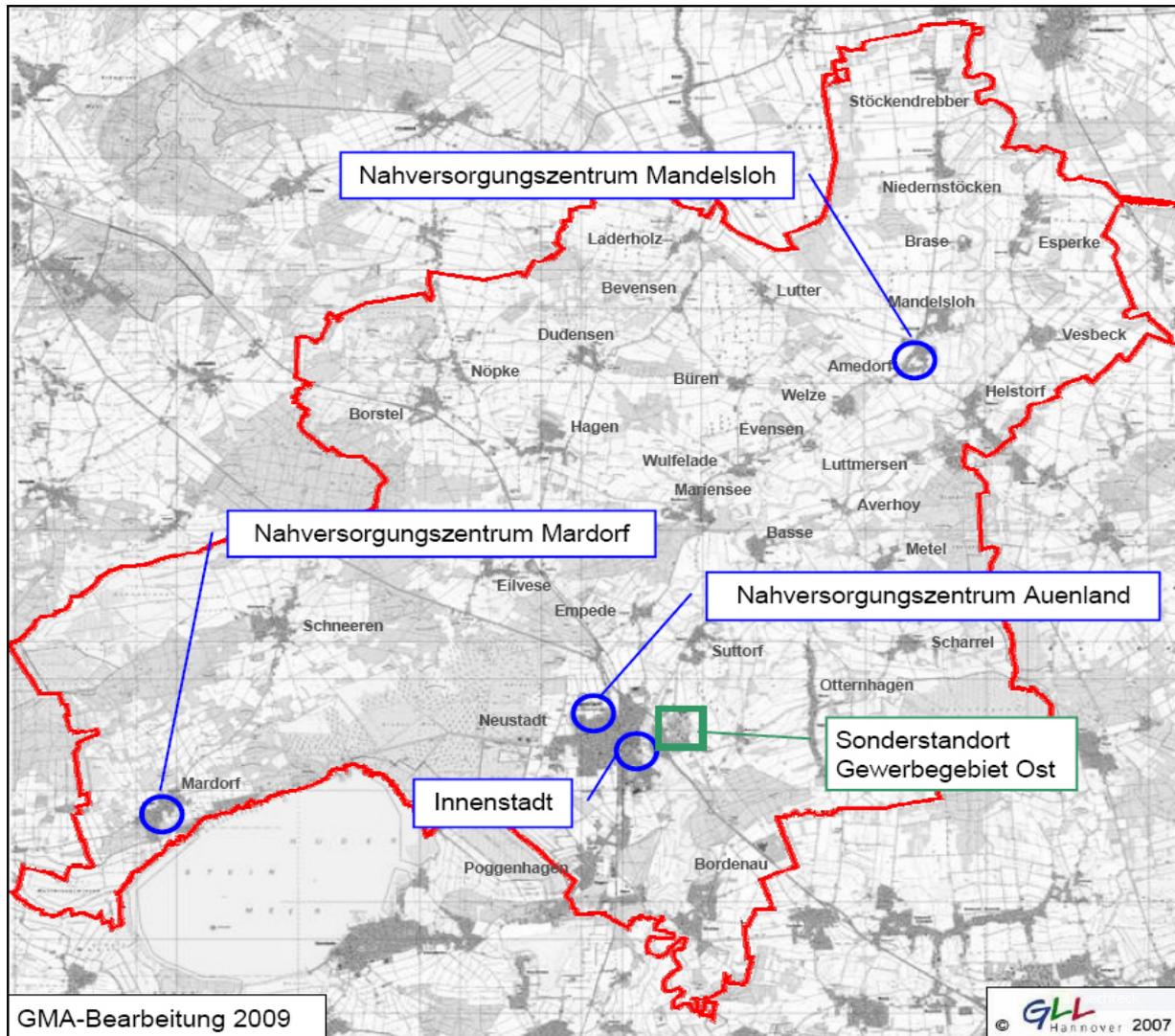
### **3.1.2.2 Neustädter Standortkonzept**

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 großflächigen 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.

**Abbildung 4: Standortkonzept**



### ► **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.

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.

### **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 50m<sup>2</sup> 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 50m<sup>2</sup> 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 50m<sup>2</sup> nicht überschreiten kann. Bei kleineren Flächen können zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 15% der genehmigten Gesamtverkaufsfläche ausmachen.

Insgesamt sind mit der vorgesehenen Festsetzung keine negativen städtebaulichen Beeinträchtigungen des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt über den Status Quo hinaus zu erwarten. Daher empfiehlt auch die GMA in einer Ergänzung (vgl. Anlage 3) 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 50m<sup>2</sup> bzw. bei kleineren Flächen 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 des Ernährungshandwerks gelten, da für diese Betriebe im Plangebiet keine geeigneten Standort-Voraussetzungen 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 Lebensmitteleinzelhandel ansässig ist.

### 3.1.2.5 Bisherige Nutzung und Bebauung sowie Abwägung von Nutzungsinteressen

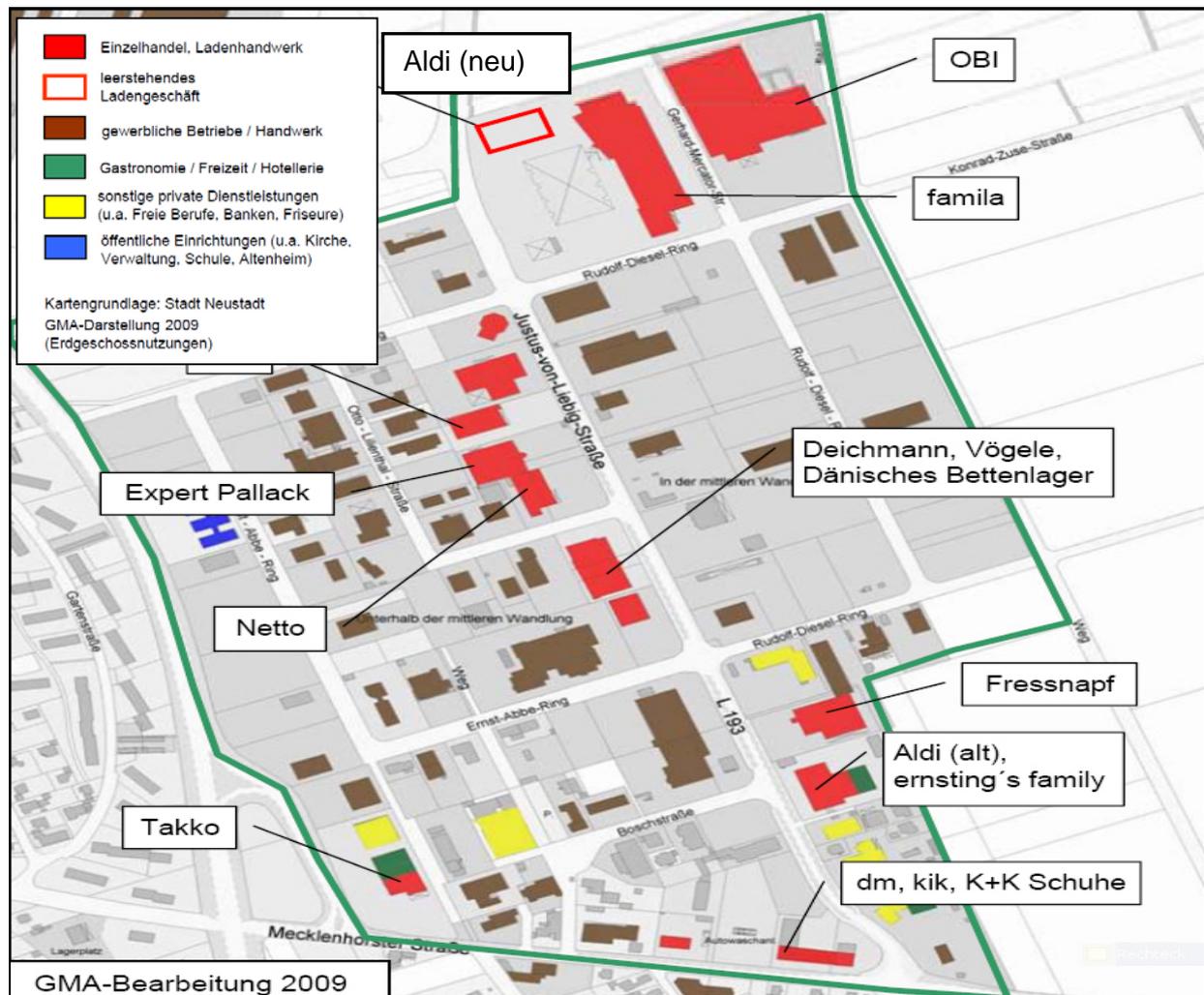
Im Gewerbegebiet Ost insgesamt konzentriert sich der Einzelhandelsbestand im Wesentlichen auf die Justus-von-Liebig-Straße, während in den westlich und östlich angrenzenden Bereichen Gewerbebetriebe dominieren.

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 Pallack, 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 B, 2. Änderung beinhaltet bereits Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Diese müssen jedoch auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neustadt a. Rbge. modifiziert werden. Durch die nun beabsichtigte geänderte Differenzierung der Zulässigkeit nach Sortimenten erfolgt eine Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten für die jeweiligen Grundstücke.

**Abbildung 5: Sonderstandort Gewerbegebiet Ost mit Erdgeschossnutzungen**



Die den Festsetzungen zugrundeliegenden städtebaulichen Gründe stellen den Bestandsschutz von vorhandenen Betrieben im Plangebiet nicht in Frage. Artikel 14 Abs. 1 GG gewährt baulichen Anlagen, die im Einklang mit dem materiellen Baurecht errichtet wurden, Bestandsschutz. 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 endet mit dem Abriss, der Zerstörung oder der Baufälligkeit des Bauwerkes.

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 Abbildung 6 zeigt, dass sich derzeit im Plangebiet keine Einzelhandelsnutzungen befinden. Die neben den Dienstleistungsbetrieben überwiegend im Plangebiet vorhandenen Handwerks- und Gewerbebetriebe 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) 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 Festsetzung durch städtebaulichen 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.

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. Dafür sollen nach und nach 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. 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.

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 Bauungsplan 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.

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.

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 allgemein 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 Sonstige unzulässige Nutzungen**

Es ist möglich, im Rahmen von Festsetzungen nach §1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO zu bestimmen, dass bestimmte Nutzungen, die nach den §§ 3, 5 bis 9 und 13 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, nicht zulässig sind.

Voraussetzung dafür sind besondere städtebauliche Gründe.

#### **► Bordelle und vergleichbare Einrichtungen**

Bordelle und vergleichbare Einrichtungen beinhalten ein großes Störpotential, da mit ihnen üblicherweise negative milieubedingte Auswirkungen einhergehen.

Vom Bundesverwaltungsgericht ist bislang nicht geklärt, ob Wohnungsprostitution oder Bordellbetriebe als Vergnügungsstätten einzuordnen sind. Da die Wohnnutzung bei beiden Formen nicht im Vordergrund steht, besteht über den gewerblichen Nutzungscharakter jedoch Einigkeit. Umstritten ist auch die Klassifizierung als "störendes" oder "nichtstörendes" Gewerbe.

Bordelle sind wegen Störung der Wohnnutzung sowohl u.a. in Mischgebieten unzulässig, unabhängig von der konkreten Belästigung. Dies folgt aus der prinzipiellen Unvereinbarkeit mit den dem planungsrechtlichen Begriff des Wohnens und den diesen Wohngebieten zugrunde liegenden städtebaulichen Ordnungszielen.

Um die spezifische Struktur des Gewerbegebietes Ost nicht aufzuweichen, sollen keine Bordelle oder vergleichbare Einrichtungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 128 B ‚Gewerbegebiet Ost‘, 3. Änderung, Stadt Neustadt am Rübenberge, Kernstadt zugelassen werden, da diese Einrichtungen an anderer Stelle im Stadtgebiet verträglicher realisiert werden könnten.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Höhenlage der Gebäude**

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

Die Festsetzungen aus dem bisherigen Bebauungsplan werden nicht verändert und bleiben bestehen.

### **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 den Ernst-Abbe-Ring. Diese Verkehrserschließung soll weiterhin bestehen bleiben.

#### **3.3.2 Private Grundstückszufahrten**

Die Regelung für die privaten Grundstückszufahrten bleibt unverändert und wird übernommen.

### **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 weiterhin verzichtet.

### **3.5 Sonstige Festsetzungen**

#### **3.5.1 Grünflächen und Flächen mit Pflanzbindungen**

Die Festsetzungen aus dem bisherigen Bebauungsplan werden nicht verändert und bleiben bestehen.

#### **3.5.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die Festsetzungen aus dem bisherigen Bebauungsplan werden nicht verändert und bleiben bestehen.

## **4 Grundsätzliche Belange**

### **4.1 Immissionsschutz: Lärm**

Die Festsetzungen aus dem bisherigen Bebauungsplan werden nicht verändert und bleiben bestehen.

Im Rahmen der Beteiligung zum Bebauungsplan hat die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLSStBV) darauf hingewiesen, dass weder Bund noch Land als zuständiger Straßenbaulastträger der B6 bzw. der L 193 für das Plangebiet im Nahbereich der beiden Hauptverkehrsstraßen Ansprüche auf zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen übernehmen werden.

Die Wehrbereichsverwaltung Nord hat darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt 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 kann mit 1.600 l/min. über zwei Stunden aus mehreren Hydranten entsprechend der W 405 des DVGW aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sichergestellt werden.

### **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 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 vom Gutachter nicht empfohlen werden.

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.

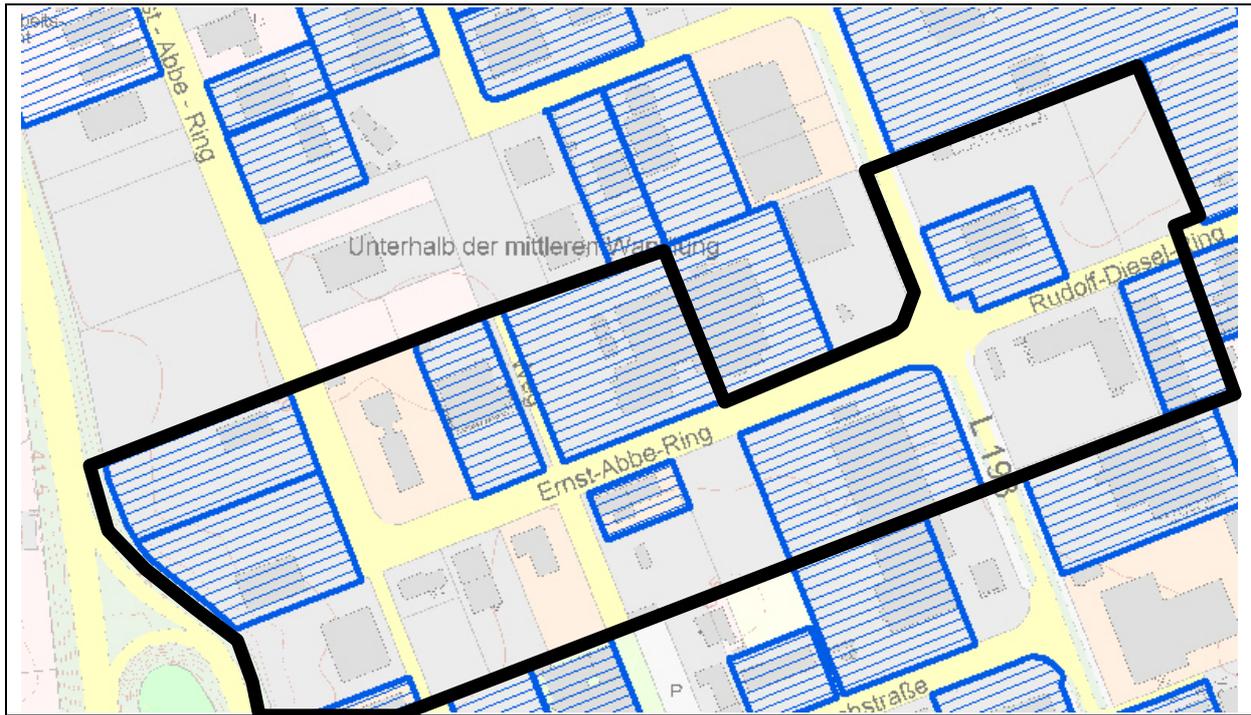
#### 4.6 Abfallentsorgung

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

#### 4.7 Altablagerungen

Das Umweltinformationssystem der Region Hannover stellt dar, dass für einige Grundstücke im Plangebiet der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen (potentielle Standorte von Altablagerungen) besteht (vgl. Abbildung 7).

##### **Abbildung 7: Potentielle Standorte von Altablagerungen**



Geprüfte und bestätigte Altablagerungen sind im Plangebiet nicht vorhanden. In den textlichen Festsetzungen wird die Kennzeichnung aufgenommen, dass die Untere Naturschutzbehörde im Plangenehmigungsverfahren zu beteiligen ist.

#### 4.8 Natur- und Landschaftsschutz, Eingriffsregelung

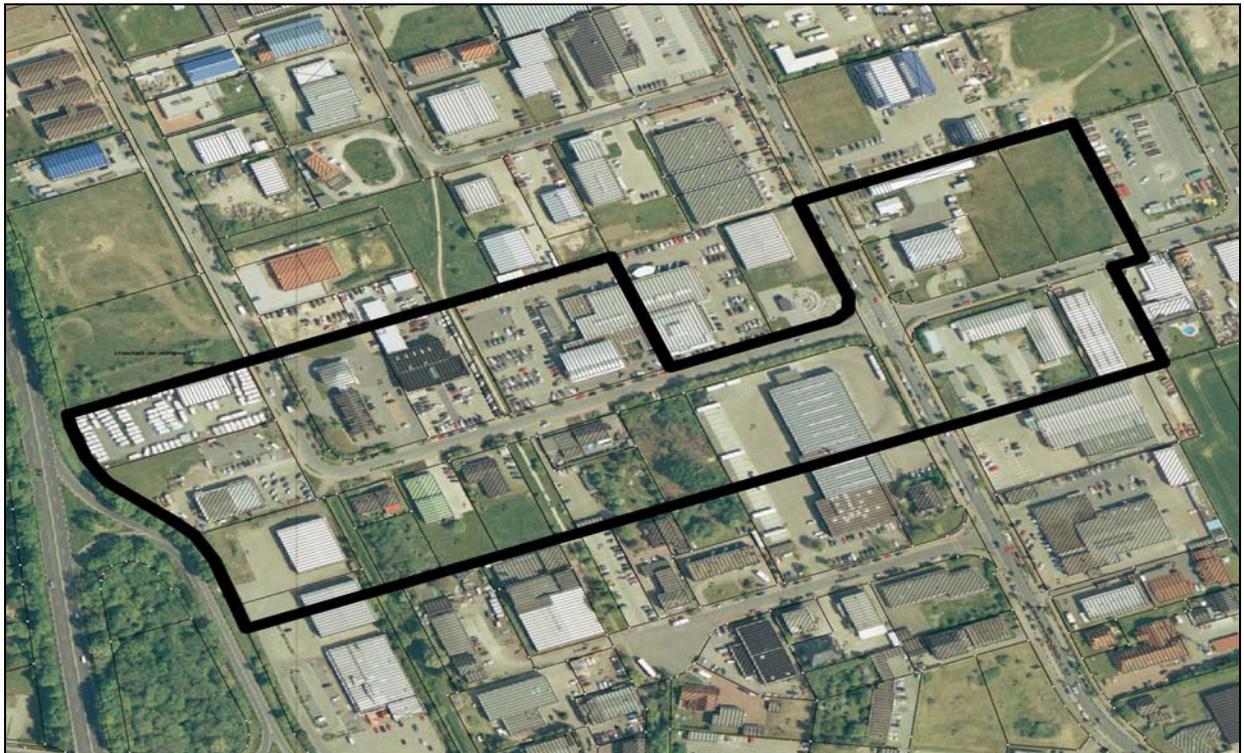
Der Bebauungsplan hat mehr als 20.000 m<sup>2</sup> und deutlich weniger als 70.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, sodass gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich ist.

Die Stadt hat bei der Vorprüfung des Einzelfalles nur überschlägig abzuschätzen, ob der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Von vornherein sind nur Umweltauswirkungen zu berücksichtigen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB abwägungserheblich sind. Die Vorprüfung hat nicht das Ziel, mit einer in Einzelheiten gehenden Untersuchung das Vorliegen erheblicher Umweltauswirkungen abschließend festzustellen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalles zu beteiligen. Hierbei ist von Bedeutung, inwieweit sie zur Klärung der Frage, ob voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, beitragen können. Für die Vorprüfung des Einzelfalles sind die Kriterien der neuen Anlage 2 zum BauGB anzuwenden. Das Ergeb-

nis dieser Prüfung ist in der Begründung zum Bebauungsplan zu dokumentieren. Diese Dokumentation ist als Anlage 4 dieser Begründung beigefügt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Das bedeutet u. a., dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 abgesehen wird. § 4 c BauGB, der die Überwachung der erheblichen Auswirkungen regelt, ist nicht anzuwenden.

**Abbildung 8: Luftbild mit Geltungsbereich**



Die Belange des Natur- und Bodenschutzes sind weiterhin in die Abwägung und in die planerische Entscheidung mit einzubeziehen. Die in Kap. 3.1 beschriebenen Änderungen der textlichen Festsetzungen haben keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Natur- und Bodenschutzes.

Auf besonders schützenswerte Arten der Tier- und Pflanzenwelt im Plangebiet liegen keine Hinweise vor.

Eine Festsetzung von Bäumen und Hecken ist im Bebauungsplan nicht erforderlich, da die Bäume bereits über die Neustädter Baumschutzsatzung gesichert sind.

## **5 Kosten für die Gemeinde**

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

Neustadt a. Rbge., den 08.12.2009

Stadt Neustadt a. Rbge.

- Team Stadtplanung -

Im Auftrag

Kai Nülle

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 128 B, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich aus-  
gelegen.

Die ursprüngliche Planbegründung hat am Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 128 B des Rates der Stadt Neustadt a. Rbge. in der Sitzung am ..... teilgenommen.

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. ist dieser Auflage mit Beschluss in seiner Sitzung am ..... beigetreten.

Neustadt a. Rbge., den .....

STADT NEUSTADT A. RBGE.

Uwe Sternbeck  
Bürgermeister