

KOPIE

# **Bebauungsplan Nr. 128 B „Gewerbegebiet Ost – 1. Erweiterung“, 3. beschleunigte Änderung; Stadt Neustadt a. Rbge.**

## **PRÄAMBEL UND VERFAHRENSVERMERKE**

### **Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 BauGB sowie des § 40 NGO in den z.Z. gültigen Fassungen hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. diesen Bebauungsplan Nr. 128 B „Gewerbegebiet Ost – 1. Erweiterung“, 3. beschleunigte Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, bestehend aus den textlichen Festsetzungen beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den **18. Mai 2010**



*U. Spunhake*  
Bürgermeister

### **Beschleunigtes Verfahren**

Diese Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde verzichtet.

### **Sonstige Verfahrensvermerke**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am **21.09.2009** die Aufstellung und die öffentliche Auslegung der beschleunigten 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 128 B „Gewerbegebiet Ost – 1. Erweiterung“, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **26.09.2009** ortüblich bekannt gemacht worden.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am **21.09.2009** dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Auslegungsbeschluss ist am **26.09.2009** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom **14.10.2009** bis **16.11.2009** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am **04.03.2010** dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen.

Der erneute Auslegungsbeschluss ist am **13.03.2010** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom **23.03.2010** bis **23.04.2009** gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig

## **Bebauungsplan Nr. 128 B „Gewerbegebiet Ost – 1. Erweiterung“, 3. beschleunigte Änderung; Stadt Neustadt a. Rbge.**

sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat den Bebauungsplan nach Prüfung aller Stellungnahmen in seiner Sitzung am **04.03.2010** als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den **18. Mai 2010**



*U. Spandau*  
Bürgermeister

Die Bekanntmachung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **20.05.2010** im Gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover Nr. 19 erfolgt. Die beschleunigte 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 128 B „Gewerbegebiet Ost – 1. Erweiterung“, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt ist damit am **20.05.2010** rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den **27. Mai 2010**



*U. Spandau*  
Bürgermeister

Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung sind gemäß § 215 BauGB innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten nicht geltend gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den

L.S.

*U. Spandau*  
Bürgermeister

Es gelten die Vorschriften über die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung und von sonstigen Vorschriften einschließlich ihrer Fristen nach dem Baugesetzbuch in der z.Z. geltenden Fassung.

Maßgeblich ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

# Bebauungsplan Nr. 128 B „Gewerbegebiet Ost – 1. Erweiterung“, 3. Änderung; Stadt Neustadt a. Rbge.

## Textliche Festsetzungen

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ergibt sich aus Anlage 1 zu den textlichen Festsetzungen.

### § 2 Gliederung des Gewerbegebietes (gem. §1 Abs. 4 und 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

- (1) Das Gewerbegebiet wird hinsichtlich seiner zulässigen Nutzungen eingeschränkt (GEE). Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortiment sind nicht zulässig. Diese Sortimente sind in folgender Sortimentsliste dargestellt:

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
<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, Camping-</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 / Kucheneinrichtungen / 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> </ul>

# Bebauungsplan Nr. 128 B „Gewerbegebiet Ost – 1. Erweiterung“, 3. Änderung; Stadt Neustadt a. Rbge.

## Textliche Festsetzungen

artikel " 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 " Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger " Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware)*, Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf, Computer, Geräte der Telekommunikation	" Antennen / Satellitenanlagen
* Weiße Ware: z.B. Haus- und Küchengeräte; braune Ware: z. B. Radio-, TV-, Videogeräte  Quelle: EHK Stadt Neustadt a. Rbge. 2009	

(2) Bei zulässigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind branchentypische zentrenrelevante Randsortimente auf deutlich untergeordneter Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig (s. Nachrichtliche Hinweise).

(3) Ausnahmsweise können Verkaufsflächen mit Zentrenrelevanz zugelassen werden, die auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiterverarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist; diese Ausnahme gilt nicht für Betriebe des Ernährungshandwerks (s. Nachrichtliche Hinweise).

(4) Bordelle und vergleichbare Einrichtungen sind **nicht** zulässig.

### § 3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Gem. §9 (1) Ziffer 25 BauGB sind auf dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern standortheimische Gehölze anzupflanzen und zu erhalten.

# **Bebauungsplan Nr. 128 B „Gewerbegebiet Ost – 1. Erweiterung“, 3. Änderung; Stadt Neustadt a. Rbge.**

## **Textliche Festsetzungen**

### **§ 4 Leitungsrecht**

Das Flurstück 123/7 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Neustadt am Rübenberge zu belasten.

### **§ 5 Flächenbezogener Schallleistungspegel**

Die in der Planzeichnung (Bebauungsplan Nr. 128 B, 2. Änderung und Erweiterung) festgesetzten Werte des flächenbezogenen Schallleistungspegels können im Einzelfall ausnahmsweise überschritten werden, wenn nachgewiesen wird, dass die Überschreitung durch Maßnahmen bzw. Gegebenheiten (z.B. an die Lärmquelle angrenzende Gebäude oder Wände auf dem selben Grundstück) ausgeglichen wird, die eine freie Schallausbreitung behindert.

### **§ 6 Zu- und Abfahrt**

Für jedes Baugrundstück ist zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen nur eine Zu- und Abfahrt zulässig.

### **Nachrichtliche Hinweise**

(1) Die Bauverbots- und Baubeschränkungszone bestehen gemäß §§ 9 FStrG und 24 NStrG. Es sind 20m Bauverbotszone vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße B6 einzuhalten. Innerhalb der gesetzlich geltenden Bauverbotszone sind Hochbauten jeder Art (auch Werbeanlagen) und sonstige bauliche Anlagen (auch Garagen, Stellflächen etc.) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges unzulässig.

(2) Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Heeresflugplatzes Wunstorf.

(3) Das Aufstellen von Baukränen ist bei der Wehrbereichsverwaltung Nord zu beantragen.

(4) Es befinden sich altlastenverdächtige Flächen im Plangebiet. Die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

(5a) Die Stadt geht davon aus,

- " dass eine deutlich untergeordnete Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente in der Regel 50m<sup>2</sup> nicht überschreiten kann;
- " dass bei kleineren Flächen zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 15% der genehmigten Gesamtverkaufsfläche ausmachen können.

(5b) Die Stadt geht in der Regel 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.



