



Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 128 C „Gewerbegebiet Ost - 2. Erweiterung“, 2. Änderung, 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 und wird durch den Bebauungsplan Nr. 128 G „Justus-von-Liebig-Straße/Otto-Lilienthal-Straße“ in 2 Teilbereiche zerteilt.

Der Geltungsbereich umfasst, bis auf die Bereiche, die durch die Bebauungspläne Nrn. 128 B 2. Änderung und Erweiterung, 128 E, 128 F, 128 G und 121 überplant werden, das gleiche Gebiet, das schon in dem im Juni 1989 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan Nr. 128 C beplant wurde.

Das Plangebiet umfasst ca. 250.000 m², es bezieht einen Teilbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 C mit ein.

2. Rechtsverhältnisse

Im zur Zeit gültigen Flächennutzungsplan ist für das Plangebiet neben der Hauptschließungsstraße, 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 erste Absatz der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 128 C wird durch diese 2. Änderung gestrichen und durch eine genauer formulierte Version ersetzt.

Geregelt wird für die Gewerbegebiete 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.

Die Industriegebiete sollen nach ihrer allgemeinen Zweckbestimmung vorwiegend der Unterbringung solcher Betriebe dienen, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Um dies zu gewährleisten und Flächen für solche Betriebe bereitzustellen, soll der Einzelhandel auf den Industrieflächen weitgehend ausgeschlossen werden.

Geregelt wird hierfür, dass der Verkauf, der zugelassen werden darf, einen räumlichen Zusammenhang und auch nach seiner Art einen Zusammenhang mit der Produktion bzw. der Ver- und Bearbeitung von Gütern haben muss. Dabei sind Service- und Reparaturleistungen eingeschlossen. Außerdem hat sich der Einzelhandel dem Umfang nach der Produktion bzw. Ver- und Bearbeitung von Gütern eindeutig unterzuordnen, wodurch die Verkaufsfläche in Bezug zur Produktions- bzw. Bearbeitungsfläche begrenzt wird.

Darüber hinaus ist der Verkauf von innenstadtrelevanten Waren unzulässig.

Baugebiete

Der Bereich östlich der Justus-von-Liebig-Straße ist als Industriegebiet (GI) festgesetzt. Im weiteren Verlauf der Justus-von-Liebig-Straße nach Süden – im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 128 B – ist in einer Grundstückstiefe die Festsetzung eines Gewerbegebietes vorgesehen. Nach Rücksprache mit dem Grundstückseigentümer und Betriebsleiter besteht für die angrenzende Fläche ebenfalls der Wunsch einer Änderung von Industriegebiet in ein Gewerbegebiet. Da dies einer geordneten städtebaulichen Struktur entspricht, der Betrieb in einem Gewerbegebiet zulässig ist und ausreichend Industrieflächen vorhanden sind, sollte dieser Anregung gefolgt werden. Das verbleibende Industriegebiet bleibt so erhalten, da sich hier überwiegend Betriebe befinden, die aufgrund ihrer Emissionssituation diesen Gebietscharakter benötigen.

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 einer Teilfläche 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. Überbaubare Grundstücksfläche

Südlich des Plangebietes ist die Erweiterungsfläche für das Gewerbegebiet Ost vorgesehen. Daher wird die überbaubare Grundstücksfläche in diesem Bereich – wie sie auch im Anschluss an die anderen angrenzenden Bebauungspläne festgesetzt ist – bis an die Grenze des Geltungsbereiches erweitert.

7. 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 70 dB(A) und für die Nacht mit 54 dB(A) festgesetzt. Gemäß TA-Lärm sind in Gewerbegebieten tags max. 65 dB(A) und nachts max. 50 dB(A) an gewerblichen Lärmemissionen zulässig. Da diese Werte niedriger sind, ist eine weitere Regelung für den von Industriegebiet in Gewerbegebiet geänderten Bereich nicht erforderlich.

8. Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrserschließung ist gegeben und bleibt unverändert.

Ver- und Entsorgung

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

Die Löschwasserversorgung ist gemäß den Anforderungen des DVGW-Arbeitsblattes W 405 mit einer Löschwassermenge von 3.200 l/min. über einen Zeitraum von 2 Stunden sichergestellt.

9. Natur- und Landschaftsschutz

Über mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft, für die durch diese Planänderung die rechtliche Grundlage geschaffen wird, muss in Abwägung mit den allgemeinen Planungsgrundsätzen entschieden werden.

Südlich des Plangebietes ist die Erweiterungsfläche für das Gewerbegebiet Ost vorgesehen. Die 10 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die zum Eingrünen des Gewerbegebietes vorgesehen war, hat somit die städtebauliche Intention verloren. Da diese Fläche nicht mit Gehölzen bestückt ist, wird insbesondere auch wegen der Geringfügigkeit auf Kompensationsmaßnahmen verzichtet.

Die zulässige Grundflächenzahl wird durch diese Planung nicht verändert.

10. 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 C „Gewerbegebiet Ost – 2. Erweiterung“, 2. Änderung, 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

Ku3802beg