

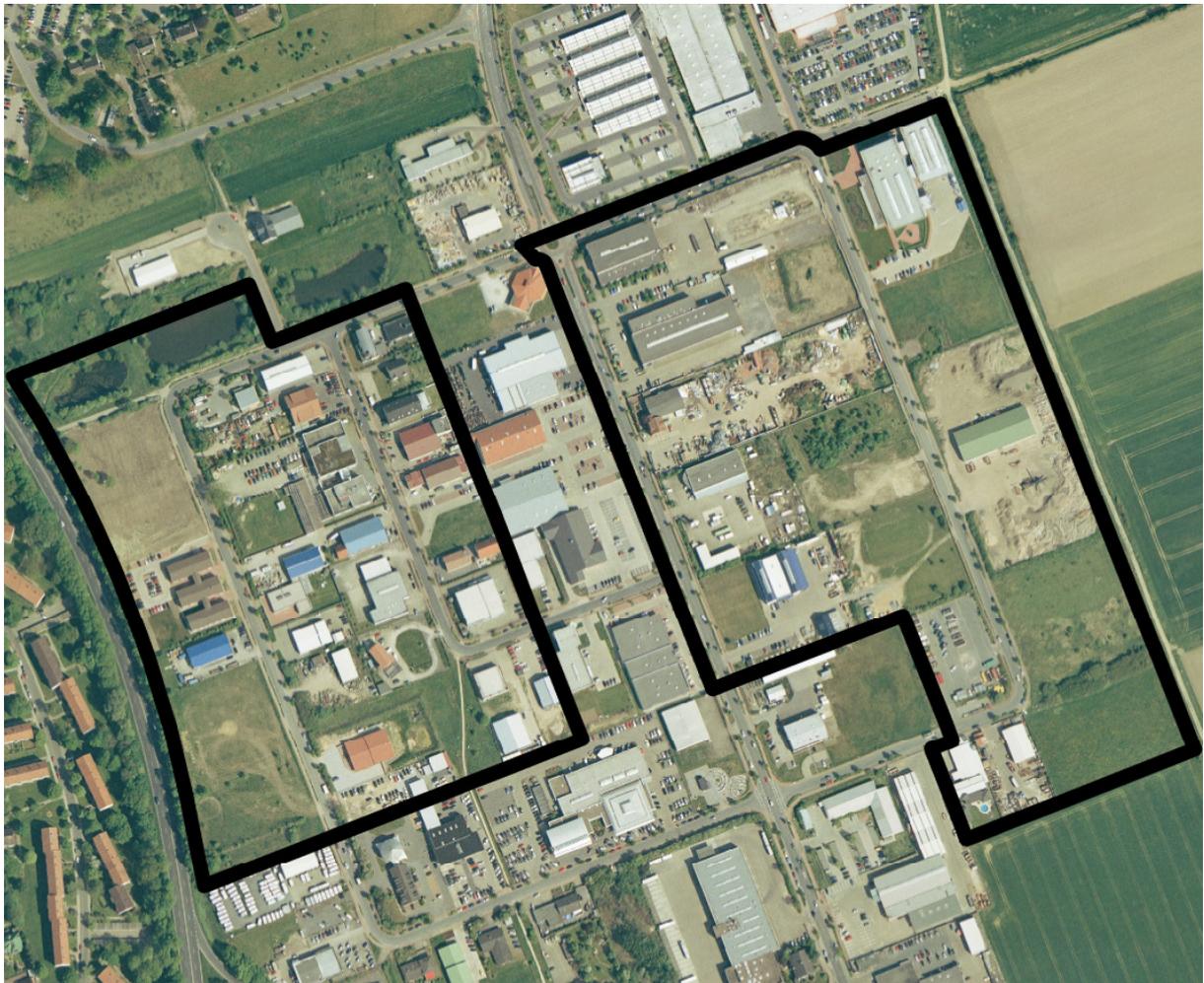
Urschrift

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 128 C „Gewerbegebiet Ost – 2. Erweiterung“,
4. Änderung

Stadt Neustadt a. Rbge.

Kernstadt



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Teil A	5
1. Allgemeines.....	5
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	5
1.2 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes.....	7
1.3 Größe des Plangebietes.....	7
2 Rahmenbedingungen für die Änderung des Bebauungsplanes	7
2.1 Anpassung an die Raumordnung	7
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
2.3 Landschaftsplan	9
3 Begründung der wesentlichen Festsetzungen	9
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	9
3.1.1 Eingeschränktes Industriegebiet (Gle) und Gewerbegebiet (GEe).....	9
3.1.2 Einzelhandel.....	9
3.1.2.1 Neustädter Sortimentskonzept	10
3.1.2.2 Neustädter Standortkonzept.....	13
3.1.2.3 Zentrenrelevante Randsortimente.....	15
3.1.2.4 Werkstatt- bzw. produktionsgebundener Verkauf.....	16
3.1.2.5 Grundstücksnutzung und Abwägung von Nutzungsinteressen.....	17
3.1.3 Wohnungen.....	22
3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .	22
3.3 Verkehrsflächen	22
3.3.1 Verkehrserschließung.....	22
3.3.2 Private Grundstückszufahrten	22
3.3.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	23
3.4 Gestalterische Festsetzungen	23
3.5 Sonstige Festsetzungen.....	23
3.5.1 Grünflächen und Flächen mit Pflanzbindungen.....	23
3.5.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt.....	23
3.5.3 Oberflächenentwässerung.....	23
4 Grundsätzliche Belange.....	24
4.1 Immissionsschutz: Lärm.....	24

4.2 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	25
4.3 Ver- und Entsorgung	25
4.3.1 Versorgung mit elektrischer Stromenergie	25
4.3.2 Erdgasversorgung.....	25
4.4 Wasserversorgung	25
4.4.1 Trinkwasser	25
4.4.2 Löschwasser.....	25
4.5 Abwasserentsorgung	25
4.5.1 Schmutzwasser	25
4.5.2 Niederschlagswasser	26
4.6 Abfallentsorgung.....	26
5 Flächenbilanz	26
6 Kosten für die Stadt	26
Teil B - Umweltbericht.....	28
7 Einleitung	28
7.1 Kurzdarstellung des Inhalts	28
7.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes.....	28
8 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen.....	29
8.1 Bestandaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	29
8.1.1 Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie.....	29
8.1.2 Boden.....	29
8.1.3 Wasser	30
8.1.4 Luft und Klima.....	30
8.1.5 Tiere und Pflanzen.....	30
8.1.6 Landschaft	32
8.1.7 Mensch	33
8.1.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	33
8.1.9 Bewertung des derzeitigen Umweltzustands	33
8.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands.....	34
8.2.1 Boden, Bodenschutzgebot.....	34
8.2.2 Wasser	34
8.2.3 Luft und Klima.....	35
8.2.4 Tiere und Pflanzen.....	35
8.2.5 Landschaft	35
8.2.6 Menschen	35
8.2.7 Bewertung des geplanten Umweltzustands	36
8.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	38
8.2.9 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	38

8.2.10 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	38
8.3 In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten.....	41
9 Zusätzliche Angaben.....	41
9.1 Verfahren, fehlende Kenntnisse.....	41
9.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	42
9.3 Zusammenfassung.....	42

Anlage 1a bis Anlage 5

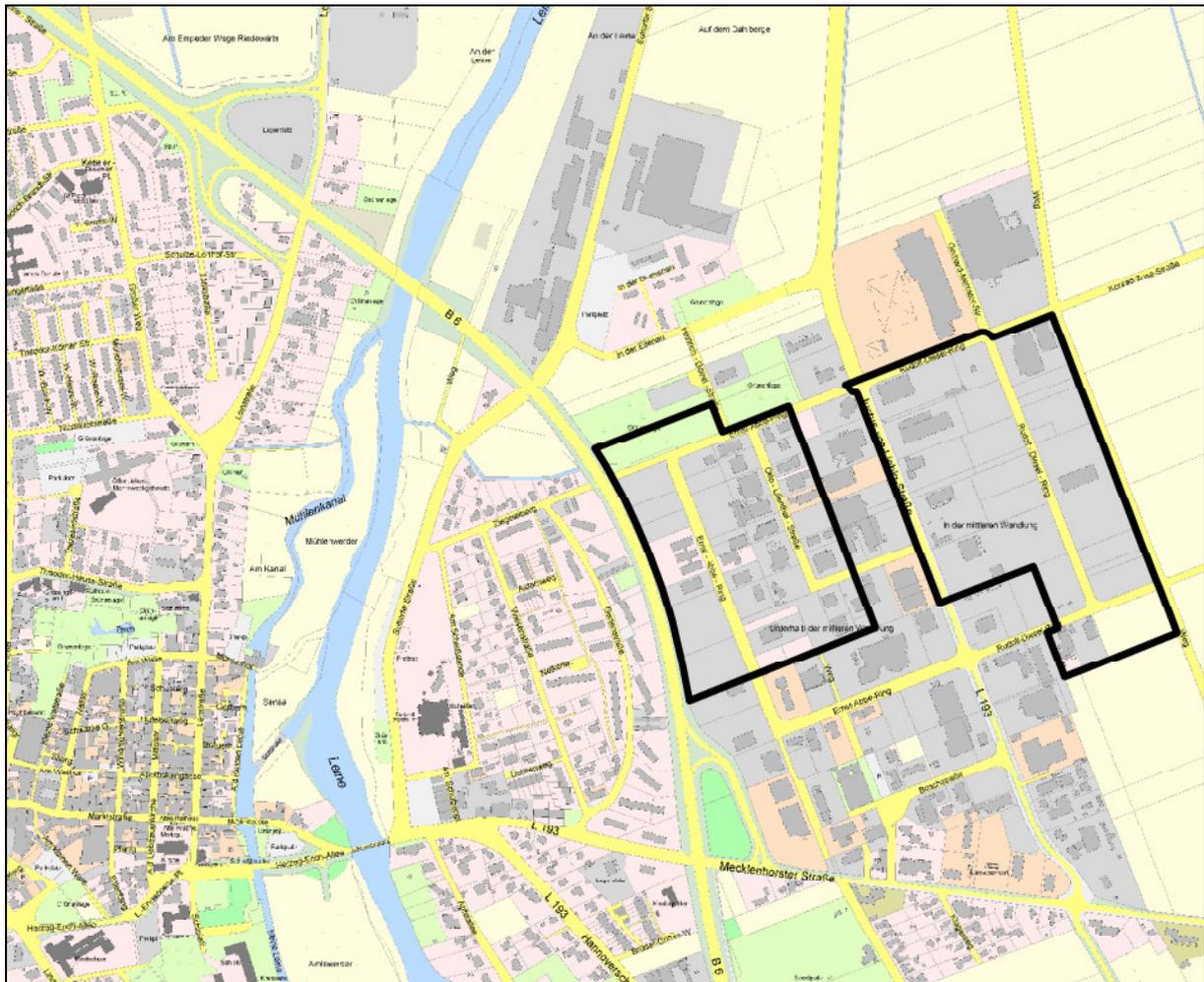
TEIL A

1. Allgemeines

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet ist zweigeteilt und befindet sich westlich und östlich der Justus-von-Liebig-Straße im dortigen Gewerbegebiet Ost der Stadt Neustadt a. Rbge.

Abbildung 1: Lage der Plangebiete



Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus den nachfolgenden Übersichten in Abbildung 2 und Abbildung 3.

Abbildung 2: Abgrenzung des Geltungsbereiches (Westlicher Bereich)



Abbildung 3: Abgrenzung des Geltungsbereiches (Östlicher Bereich)



1.2 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Anlass für die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 128 C 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 Einzelhandelssortimente.

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.

1.3 Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 24 ha.

2 Rahmenbedingungen für die Änderung des Bebauungsplanes

2.1 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 Neuansiedlungen entsprechend den sich verändernden Standortanforderungen qualitativ unterschiedliche Gewerbeflächen vorzuhalten und geeignete Standorte vorran-

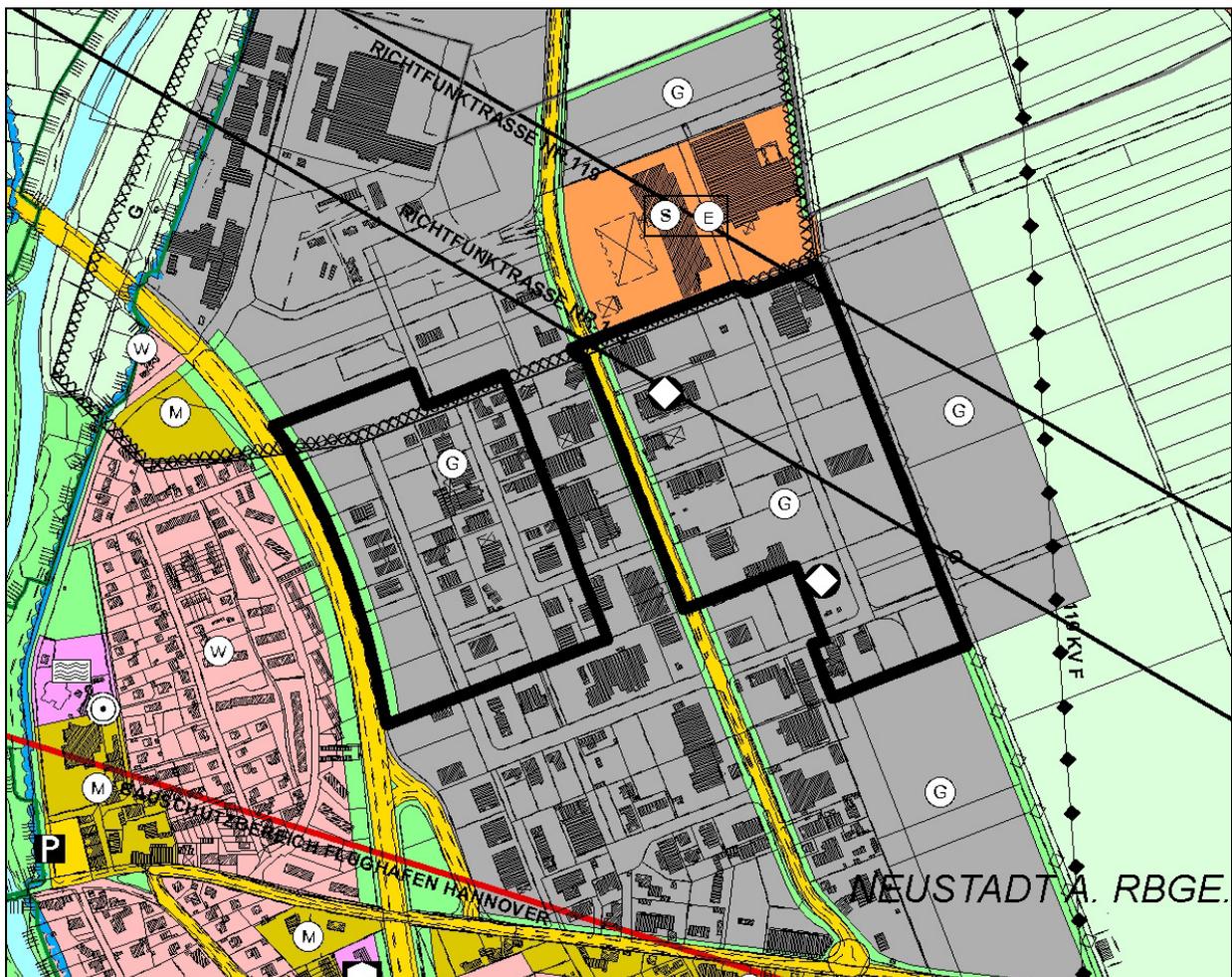
gig an den Orten mit Schwerpunktaufgaben für Wohn- und Arbeitsstätten zu entwickeln sind.

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.

2.2 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 sowie in einem „Bereich, unter dem der Bergbau umgeht“ (Steinkohle). Des Weiteren passiert die Richtfunktrasse Nr. 119 der Deutschen Telekom AG das östliche Plangebiet. Zwei Grundstücke sind als Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Ablagerung dargestellt (vgl. Abbildung 4).

Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2000



2.3 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 u.a. 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 Industriegebiet (Gle) und Gewerbegebiet (GEe)

Die westliche Hälfte des Flurstückes 100/9 (Flur 11) im östlichen Plangebiet sowie die gewerblichen Flächen im westlichen Plangebiet werden weiterhin als (eingeschränktes) Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt, da diese Flächen wie bisher durch nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe geprägt sind.

Für die Ansiedlung von Industriebetrieben gem. § 9 BauNVO werden Flächen im östlichen Plangebiet bereitgehalten, die weiterhin als (eingeschränktes) Industriegebiet festgesetzt werden.

Die oben benannten Flächen werden vor dem Hintergrund der Ergebnisse aus dem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept sowie auf der Grundlage der Empfehlungen in der schalltechnischen Untersuchung in Anlage 2 als eingeschränkte Baugebiete (Gle, 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. Versandhandel ist nicht Gegenstand dieses Konzeptes.

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.

Auf Grund der besonderen Bedingungen des Versandhandels (Onlinehandel, Internethandel) hat diese Handelsform einen sehr weiten Einzugsbereich und betrifft das Gebiet der Stadt Neustadt nicht ausschließlich. Versandhandel wird durch diesen Bebauungsplan daher nicht eingeschränkt.

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 Einzelhandelssortimente 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 Belebung 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 Einzelhandelnutzungen 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 3 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. Die Liste der nicht-zentrenrelevanten Sortimente ist dabei nicht abschließend.

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).

► **Sortimentsliste**

zentrenrelevante Sortimente	nicht-zentrenrelevante Sortimente**
<u>nahversorgungsrelevant</u>	▪ Tiere, Zooartikel, Tierpflegemittel,

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

zentrenrelevante Sortimente	nicht-zentrenrelevante Sortimente**
zeugnisse <ul style="list-style-type: none"> ▪ Musikalienhandel ▪ Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger ▪ Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware)*, Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf, Computer, Geräte der Telekommunikation 	
<p>* Weiße Ware: z.B. Haus- und Küchengeräte; braune Ware: z. B. Radio-, TV-, Videogeräte ** Die Auflistung für die nicht-zentrenrelevanten Sortimente ist nicht abschließend.</p> <p>Quelle: EHK Stadt Neustadt a. Rbge. 2009</p>	

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 nicht gleichermaßen für den Sonderstandort Gewerbegebiet Ost, da es sich dabei eben nicht um einen integrierten wohnortnahen Standort im Sinne des Gutachtens handelt. Für das Gewerbegebiet Ost entscheidet sich die Stadt Neustadt a. Rbge. daher dafür, auch die Nahrungs- und Genussmittel zu den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu zählen.

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.

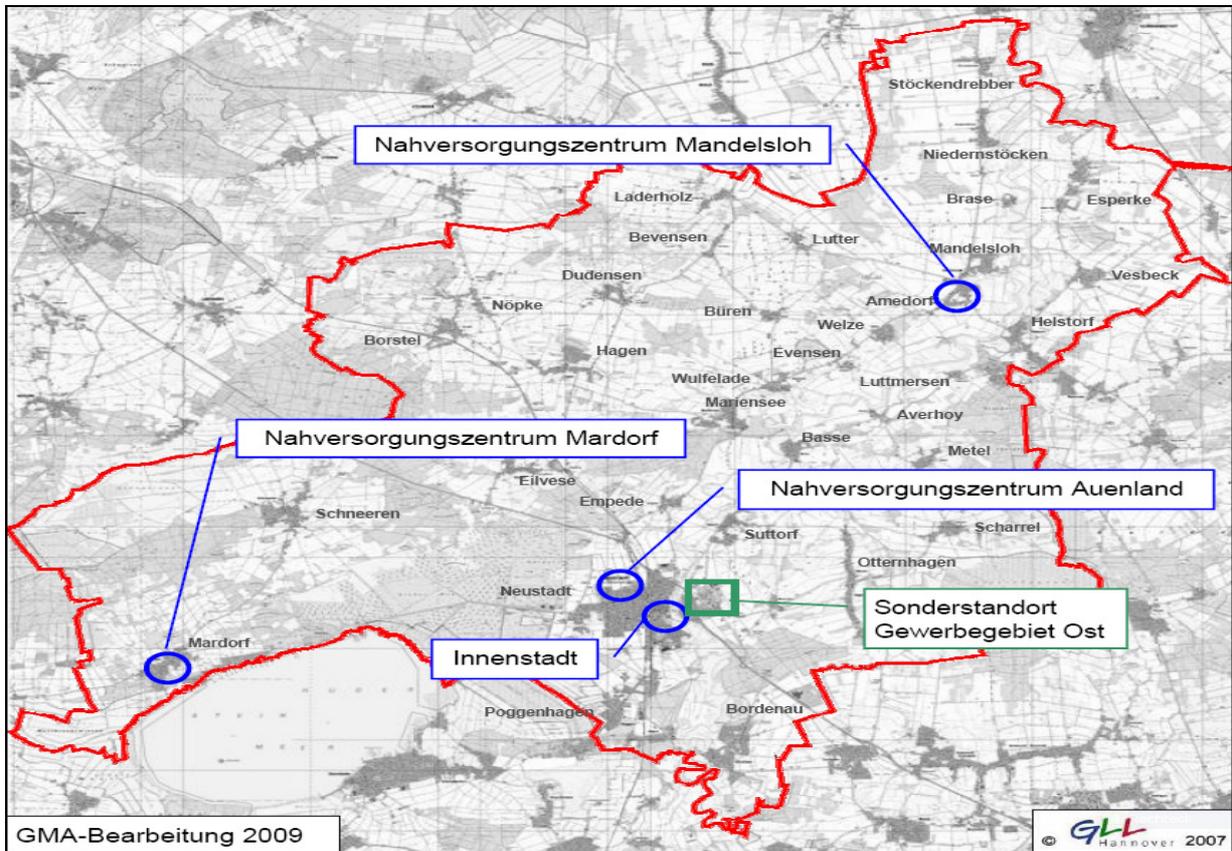
Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt eine Einordnung der bestehenden Einkaufslagen Neustadts in eine Zentren- und Standortstruktur. Zentrale Versorgungsbereiche sind die Innenstadt und die Nahversorgungszentren. Ferner wurde das Gewerbegebiet Ost als Sonderstandort für den nicht-zentrenrelevanten 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 5: 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.

Ferner wurde das Gewerbegebiet Ost bereits als Sonderstandort für großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel festgelegt. Gemäß der planerischen Absicht der

Stadt Neustadt a. Rbge. soll auch kleinflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zulässig sein.

Bei dem Gewerbegebiet Ost handelt es sich nicht um einen zentralen Versorgungsbereich. Zwar existieren dort neben Einzelhandel auch Dienstleistungsbetriebe. Gleichwohl liegt kein zentraler Versorgungsbereich vor. Zentrale Versorgungsbereiche sind nach der Rechtsprechung räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen -häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Ein zentraler Versorgungsbereich setzt eine integrierte Lage voraus. Isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bilden keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen. Vorliegend handelt es sich nicht um einen integrierten Standort. Es liegen auch keine nachvollziehbar „eindeutigen“ Verhältnisse vor, die zur Annahme eines Versorgungsbereichs führen, und schließlich sehen die Beschlüsse des Rates der Stadt – einschließlich der Beschlüsse zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren – auch keine Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich vor.

Zusätzlich wird klargestellt, dass die Stadt Neustadt a. Rbge. sich mit den tatsächlichen Gegebenheiten im Plangebiet unabhängig von der Frage, ob das Gebiet als zentraler Versorgungsbereich zu qualifizieren ist – was nicht der Fall ist – selbstverständlich befasst und auseinandergesetzt hat und sie mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einstellt.

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^2 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 umso mehr den Schutzcharakter dieser Betriebe. Von daher lassen sich 50m^2 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 50m^2 nicht überschreiten kann. Bei kleinen Betriebsflächen können zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 15% der genehmigten Gesamtverkaufsfläche ausmachen.

Ein völliger Ausschluss zentrenrelevanter Randsortimente ist städtebaulich und unter Verhältnismäßigkeitsgesichtspunkten problematisch, da er der wirtschaftlichen Realis-

tät widersprüche. Die Betriebskonzepte im Einzelhandel sehen neben dem Hauptsortiment in aller Regel ein flächenmäßig deutlich untergeordnetes Randsortiment als Ergänzung vor. Die Stadt Neustadt a. Rbge. sieht mit der getroffenen Festsetzung eine ausgewogene Regelung vor. Gleichwohl ist zu betonen, dass die städtebaulichen Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge. in erster Linie einen Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten fordern. Die Stadt Neustadt a. Rbge. würde den vorliegenden Bebauungsplan daher, wenn es nötig sein sollte, auch ohne die getroffene Ausnahmeregelung beschließen. Eventuellen Härten könnte z.B. mit einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB begegnet werden.

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 (vgl. Anlage 4) 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 50m² bzw. bei kleinen Betriebsflächen 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 Immissionsschutzgründen 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 gelten, die Sortimente der Nahrungs- und Genussmittel produzieren, da für diese Betriebe im Plangebiet keine geeigneten Standortvoraussetzungen 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 heute Lebensmitteleinzelhandel ansässig ist. Die Stadt Neustadt a. Rbge. entscheidet sich daher dafür, die Ausnahme für Betriebe, welche Nahrungs- und Genussmittel produzieren, im Gewerbegebiet Ost nicht zu eröffnen.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. sieht mit der getroffenen Festsetzung eine ausgewogene Regelung vor. Gleichwohl ist zu betonen, dass die städtebaulichen Ziele der Stadt

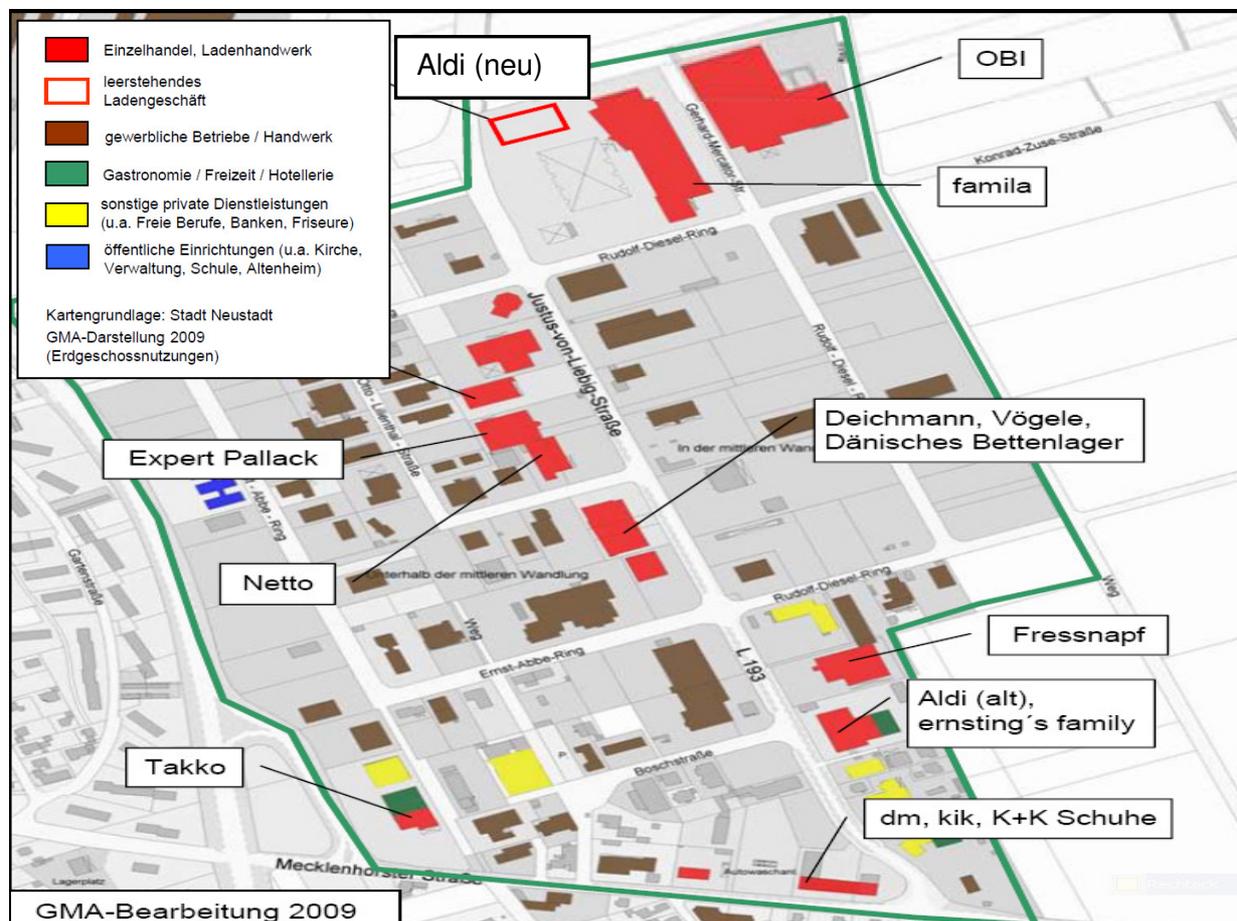
Neustadt a. Rbge. in erster Linie einen Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten fordern. Die Stadt Neustadt a. Rbge. würde den vorliegenden Bebauungsplan daher, wenn es nötig sein sollte, auch ohne die getroffene Ausnahmeregelung für Annexverkauf beschließen. Eventuellen Härten für werkstatt- bzw. produktionsgebundenen Verkauf könnte z.B. mit einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB begegnet werden.

3.1.2.5 Grundstücksnutzung und 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 Pallak, 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 Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie sonstige Dienstleistungen.

Abbildung 6: Sonderstandort Gewerbegebiet Ost mit Erdgeschossnutzungen



Der bisherige Bebauungsplan Nr. 128 C, 3. 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.

Die den Festsetzungen zugrundeliegenden städtebaulichen Gründe stellen den Bestandsschutz von vorhandenen Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet nicht in Frage. Artikel 14 Abs. 1 GG gewährt baulichen Anlagen Bestandsschutz im Rahmen der Gesetze. 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 kann mit dem Abriss, der Zerstörung, der Baufälligkeit des Bauwerkes oder Aufgabe der Nutzung enden.

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 7 zeigt, dass sich derzeit im Plangebiet eine Einzelhandelsnutzung befindet. Die angebotenen Sortimente sind jedoch nicht nahversorgungs- bzw. zentrenrelevant. 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, Entwicklungsbereich „Marktstraße Süd“) 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. Einschränkung

gen 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 Festsetzungen durch städtebauliche 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, soweit die Situation städtebaulich vergleichbar ist. Dafür sollen 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. bereits 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. Nunmehr sollen gemäß der planerischen Absicht der Stadt Neustadt a. Rbge. zur effektiven Steuerung des Einzelhandels und gestützt auf das Gutachten der GMA auch nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden.

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 Bebau-

ungsplan 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.

Auch im Rahmen der Sicherung der Altersversorgung gilt nichts anderes. Die Nutzbarkeit eines Grundstückes zu Zwecken der Altersversorgung, die in einigen Stellungnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geltend gemacht wurde, wird durch den vorliegenden Bebauungsplan möglicherweise betroffen. Gleichwohl ist diese Nutzbarkeit des Eigentums nach der gesetzlichen Aufgabenverteilung nur im Rahmen der Gesetze gewährleistet. Zu den maßgeblichen Vorgaben für die Nutzbarkeit gehört auch die Bauleitplanung. Die Stadt Neustadt a. Rbge. ist daher befugt, die Nutzbarkeit auch durch die Festsetzungen zur baulichen Nutzbarkeit einzuschränken, was zu einer Ertragsminderung führen kann. Unzumutbare Belastungen sind nicht erkennbar und auch nicht vorgetragen worden. Die Stadt Neustadt a. Rbge. entscheidet sich daher auch unter Berücksichtigung des Belangs der Sicherung der Altersversorgung für die getroffenen Festsetzungen. Dies gilt gleichsam auch für den Aspekt der Einkommenserzielung aus den Grundstücken zu anderen Zwecken als zur Sicherung der Altersversorgung sowie für die eintretende Wertminderung der Grundstücke und dadurch evtl. eintretende Erschwernisse bei Verkauf der Grundstücke oder der dort angesiedelten Unternehmen, welche die Stadt Neustadt a. Rbge. bei ihrer planerischen Entscheidung berücksichtigt und als Folge der getroffenen Festsetzung in Kauf nimmt.

Abbildung 7: Überwiegende Erdgeschossnutzung im Plangebiet



Stand: August 2010

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 den §§ 9 Abs. 3 bzw. 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 in einem „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 den §§ 9 Abs. 3 bzw. 8 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen sollen ebenfalls ausnahmsweise zulässig sein.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise bleiben unverändert bestehen, da keine Erkenntnisse vorliegen, die hier eine Änderung notwendig erscheinen lassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden wie bisher durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Ordnung der Bebauung durch Festsetzung von Baulinien ist nicht notwendig, da städtebauliche Zielvorstellungen für bestimmte Raumwirkungen, die erreicht werden sollen, nicht bestehen.

3.3 Verkehrsflächen

3.3.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung für die Planbereiche erfolgt schon heute im westlichen Bereich über den Ernst-Abbe-Ring und die Otto-Lilienthal-Straße und im östlichen Plangebiet über die Justus-von-Liebig-Straße und den Rudolf-Diesel-Ring. Diese Verkehrserschließung soll weiterhin bestehen bleiben; die Verkehrsflächen sind somit aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen worden.

Mittelfristig ist eine Erweiterung der Gewerbegebietes Ost südöstlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplan Nr. 128 C geplant. Aus diesem Grund wurde im östlichen Planbereich der Rudolf-Diesel-Ring nach Süden weitergeführt, da vorgesehen ist, in Verlängerung dieser neuen Straße einen weiteren Anschluss an die Mecklenhorster Straße zu schaffen.

3.3.2 Private Grundstückszufahrten

Die Regelung für die privaten Grundstückszufahrten entfällt, da mittlerweile einige Betriebe vorhanden sind, die aus betrieblichen Gründen mehr als eine Zu- und Ab-

fahrt von 10m benötigen und die Festsetzung insgesamt nicht mehr zeitgemäß erscheint.

3.3.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im östlichen Planbereich wurde bereits im Bebauungsplan Nr. 128 C, 3. Änderung eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Verkehr“ festgesetzt.

Diese wurde aufgrund der Weiterführung des Rudolf-Diesel-Ringes nach Süden (vgl. Kap. 3.3.1) in Teilen ersetzt. Dies gilt auch für den Bereich ohne Ein- und Ausfahrt.

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 verzichtet.

3.5 Sonstige Festsetzungen

3.5.1 Grünflächen und Flächen mit Pflanzbindungen

Die öffentlichen Grünflächen bleiben bis auf eine Ausnahme bestehen.

Nördlich des Flurstückes 114/42 (Flur 11) wird die öffentliche Grünfläche zurückgenommen, da diese aufgrund der geringen Größe keinen strukturellen oder ökologischen Nutzen besitzt. Der Eigentümer des o.g. Flurstücks ist zudem an einer Erweiterung seiner gewerblichen Nutzung nach Norden interessiert.

3.5.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Die Festsetzungen für die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt bleiben überwiegend bestehen (vgl. Kap. 3.3.3).

3.5.3 Oberflächenentwässerung

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 beispielsweise östlich des Plangebietes vom Gutachter nicht empfohlen werden.

Zu ähnlichen Ergebnissen kommt auch das Bodengutachten für den südlich des Plangebietes gelegenen Bebauungsplan Nr. 128 B.

Zu diesem Zweck bleibt das Regenrückhaltebecken im Nordwesten des Plangebietes weiterhin bestehen.

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 Grundsätzliche Belange

4.1 Immissionsschutz: Lärm

Die bisherigen flächenbezogenen Schallleistungspegel bleiben bestehen. Im Rahmen der Bauleitplanung für die vorgesehene Erweiterung des Gewerbegebietes Ost wurden für den Bebauungsplan Nr. 128 H „Mecklenhorster Straße/Rudolf-Diesel-Ring“ auf der Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung flächenbezogene Schallleistungspegel eruiert. Dabei wurden die bisher festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel bestätigt.

Für das Flurstück 100/9 (Flur 11) wurden bisher keine flächenbezogenen Schallleistungspegel festgesetzt. Die unter Einbeziehung der vorhandenen gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen durchgeführten Berechnungen im Gutachten haben jedoch ergeben, dass gegen die Beibehaltung der Gewerbegebietsflächen keine schalltechnischen Bedenken bestehen, sofern für die Teilflächen die folgenden flächenbezogenen Schallleistungspegel von

- tagsüber 63.5 dB (A)/m²
- nachts 48,5 dB (A)/m²

festgesetzt werden.

Die Tageszeit bezieht sich dabei auf einen Zeitraum von 16 Stunden (üblicherweise von 6.00 bis 22.00 Uhr), die Nachtzeit auf 8 Stunden (üblicherweise von 22.00 bis 6.00 Uhr).

Bei teilweise oder ganz bebauten Flächen werden die flächenbezogenen Schallleistungspegel nur bei Sanierung, wesentlichen Änderungen oder Neuerrichtungen herangezogen.

Umverteilungen der flächenbezogenen Schallleistungspegel zwischen Teilflächen können vorgenommen werden, bedürfen jedoch des schalltechnischen Nachweises, dass dadurch keine Verschlechterung der Immissionssituation eintritt. Im Baugenehmigungsverfahren ist im Einzelfall ein gutachterlicher Nachweis für die Umsetzung des FSP zu erbringen.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV) weist darauf hin, 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 weist darauf hin, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Das Aufstellen von Baukränen ist bei der Wehrbereichsverwaltung Nord (Az.: IUW 4 Az 56-R-91/10) zu beantragen.

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 ist mit 3.200 l/min. über zwei Stunden entsprechend der W 405 des DVGW aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sichergestellt.

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) u.a. 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 (vgl. Kap. 3.5.3).

4.6 Abfallentsorgung

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

5 Flächenbilanz

Bezeichnung	Fläche [in m ²]
Industriegebiet	100.105
Gewerbegebiet	86.662
Öffentliche Grünflächen	3.755
Straßenverkehrsflächen	30.855
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	442
Regenrückhaltebecken	11.671
Summe (Geltungsbereich)	233.490

6 Kosten für die Stadt

Der Stadt entstehen durch die Realisierung des ersten Abschnitts der Planstraße für die südöstliche Erweiterung des Gewerbegebietes Ost Kosten.

Diese können wie folgt abgeschätzt werden:

Kostenfaktor			Kosten
Straßenbau (Fläche x Kosten je Einheit)	2.413 m ²	120 €	289.560 €
SW-Kanal, einschl. Schachtanteil	135 m	320 €	43.200 €
RW-Kanal, einschl. Schachtanteil	125 m	350 €	43.750 €
Wasser-, Gas-, Elt-Leitungen	135 m	170 €	22.950 €
Ausgleichsmaßnahmen			3.726 €

Gesamtkosten	403.186 €
---------------------	------------------

Umlage der Kosten auf die Eigentümer der GE-Flächen			
Straßenbau	289.560 €	90%	260.604 €
SW-Kanal	43.200 €	100%	43.200 €
RW-Kanal (50%)	43.750 €	50%	21.875 €
Kompensation	3.726 €	100%	3.726 €
Wasser-, Gas-, Elt-Leitungen	22.950 €	100%	22.950 €

Gesamtumlage der Kosten auf die Eigentümer	352.355 €
---	------------------

Notar- und Gerichtskosten, Grunderwerbsteuer*	9.169 €	458 €
---	---------	--------------

Bei der Stadt verbleibende Kosten	51.289 €
--	-----------------

* Es wurden 5 % vom Verkehrswert angesetzt (Fläche m² x 10 % vom Bodenrichtwert 38,- EUR).

Der Stadt entstehen voraussichtlich zusätzliche Kosten durch die Entwicklung und den Verkauf der gewerblichen Fläche, deren Höhe sich jedoch erst nach Verhandlungen mit dem Grundstückseigentümer exakt angeben lassen.

TEIL B - UMWELTBERICHT

7 Einleitung

7.1 Kurzdarstellung des Inhalts

Das Plangebiet ist zweigeteilt und befindet sich westlich und östlich der Justus-von-Liebig-Straße im dortigen Gewerbegebiet Ost der Stadt Neustadt a. Rbge.

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 C 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 Einzelhandelssortimente.

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.

7.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Die Änderung bzw. die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes widerspricht nicht den Zielvorgaben des Landschaftsplans.

Die bisherigen flächenbezogenen Schallleistungspegel bleiben bestehen. Im Rahmen der Bauleitplanung für die vorgesehene Erweiterung des Gewerbegebietes Ost wurden für den Bebauungsplan Nr. 128 H „Mecklenhorster Straße/Rudolf-Diesel-Ring“ auf der Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung flächenbezogene Schallleistungspegel eruiert. Dabei wurden die bisher festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel bestätigt.

Für das Flurstück 100/9 (Flur 11) wurde nun ebenfalls ein flächenbezogener Schallleistungspegel festgesetzt (vgl. Kap. 4.1 und Anlage 2).

Der Bebauungsplan 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.

Grundlage für die Festsetzungen zum Einzelhandel ist das vom Rat der Stadt beschlossene Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Neustadt a. Rbge.

Sonstige Pläne insbesondere des Wasser- und Abfallrechts gibt es für das Plangebiet nicht.

8 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen

8.1 Bestandaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

8.1.1 Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

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

8.1.2 Boden

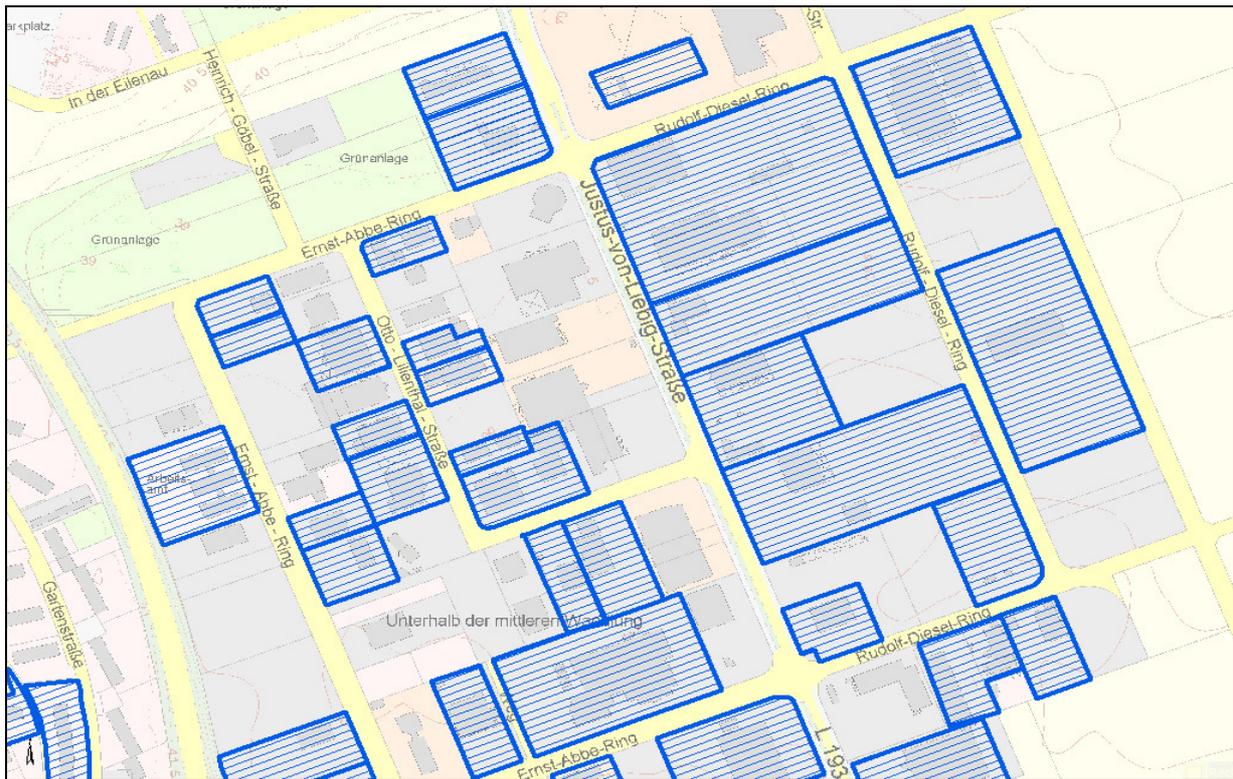
Der überwiegende Teil des Gewerbegebietes ist bebaut, daher ist bereits eine hoher Versiegelungsgrad im Plangebiet vorhanden.

Nach den Ergebnissen von Baugrunduntersuchungen aus dem Jahr 1989 (vgl. Anlage 1a) sowie 2003 (vgl. Anlage 1b) u.a. 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 (vgl. Kap. 3.5.3).

Aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzung im Plangebiet und die dadurch hervorgerufene Überprägung haben die Böden im Plangebiet keine besondere Bedeutung für die Belange von Natur und Landschaft.

Das Umweltinformationssystem der Region Hannover stellt dar, dass für einige Grundstücke im Plangebiet der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen (potentielle Standorte von Altablagerungen) besteht (vgl. Abbildung 8). Geprüfte und bestätigte Altablagerungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Abbildung 8: Potentielle Standorte von Altablagerungen



8.1.3 Wasser

Die natürlichen Wasserverhältnisse im Plangebiet sind durch die bisherige gewerbliche Nutzung bereits beeinträchtigt.

Nach den Ergebnissen von Baugrunduntersuchungen aus dem Jahr 1989 (vgl. Anlage 1a) sowie 2003 (vgl. Anlage 1b) u.a. 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 (vgl. Kap. 3.5.3).

8.1.4 Luft und Klima

Abgesehen von der östlichen Plangrenze des östlichen Plangebietes, das an landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließt, grenzen alle Flächen unmittelbar an bebaute gewerbliche Grundstücke oder an stark befahrene Straßenverkehrsflächen an. Die Flächen haben keine besondere Bedeutung für das Schutzgut Luft und Klima. Es handelt sich nicht um Frischluftentstehungsgebiete (z.B. Waldgebiete), Bereiche mit luftreinigender Wirkung oder Luftaustauschbahnen.

Aufgrund der bestehenden Nutzung ergibt sich eine Vorbelastung für die angrenzende Bebauung durch Geruchs- und Staubimmissionen.

8.1.5 Tiere und Pflanzen

Um den Zustand von Natur und Landschaft sachgerecht zu erfassen und zu bewerten, wurde im Plangebiet der Ausgangszustand des Planungsgebietes erhoben. In zwei

Bereichen des Plangebietes wurden neben den textlichen Festsetzungen auch die zeichnerischen Festsetzungen geändert. Für diese beiden Bereiche wird der Ausgangszustand in Abbildung 9 und Abbildung 10 dargestellt.

Abbildung 9: Ausgangszustand des Teilgebietes „Grünfläche“ sowie Zuordnung in Tabelle A

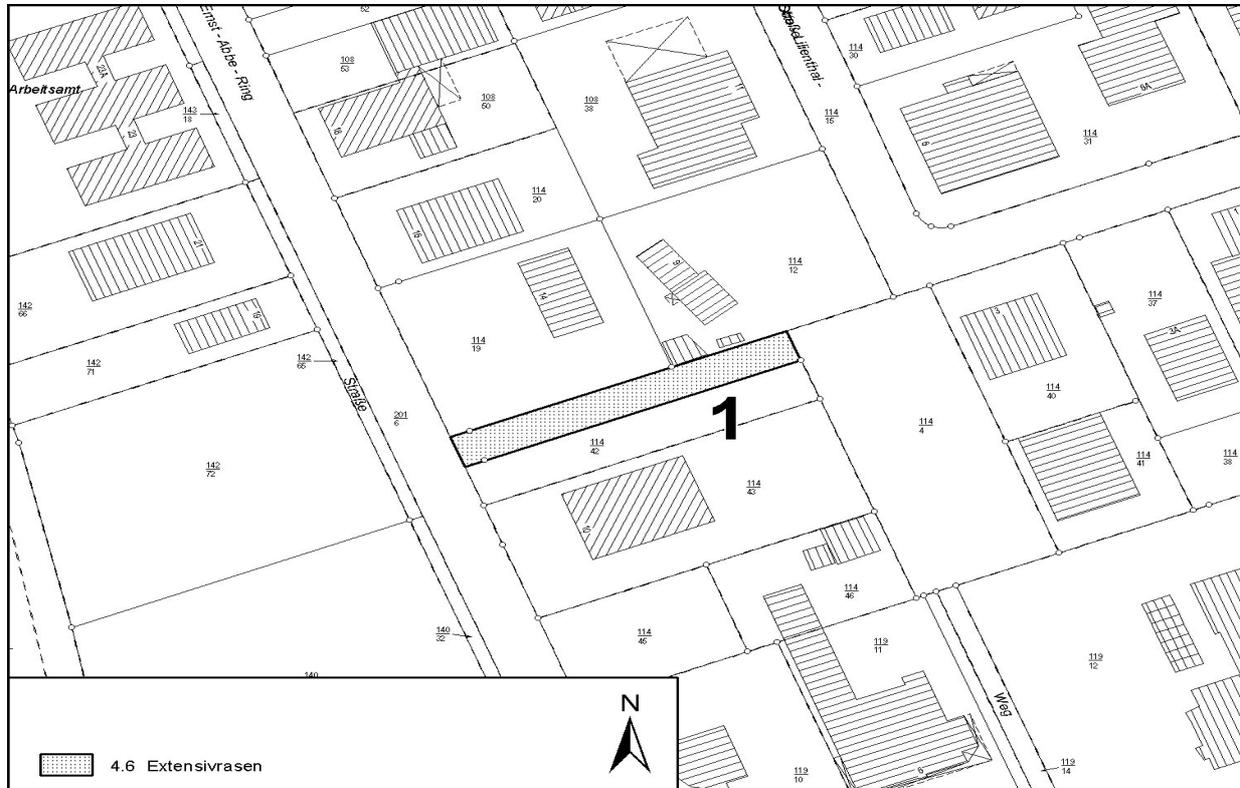
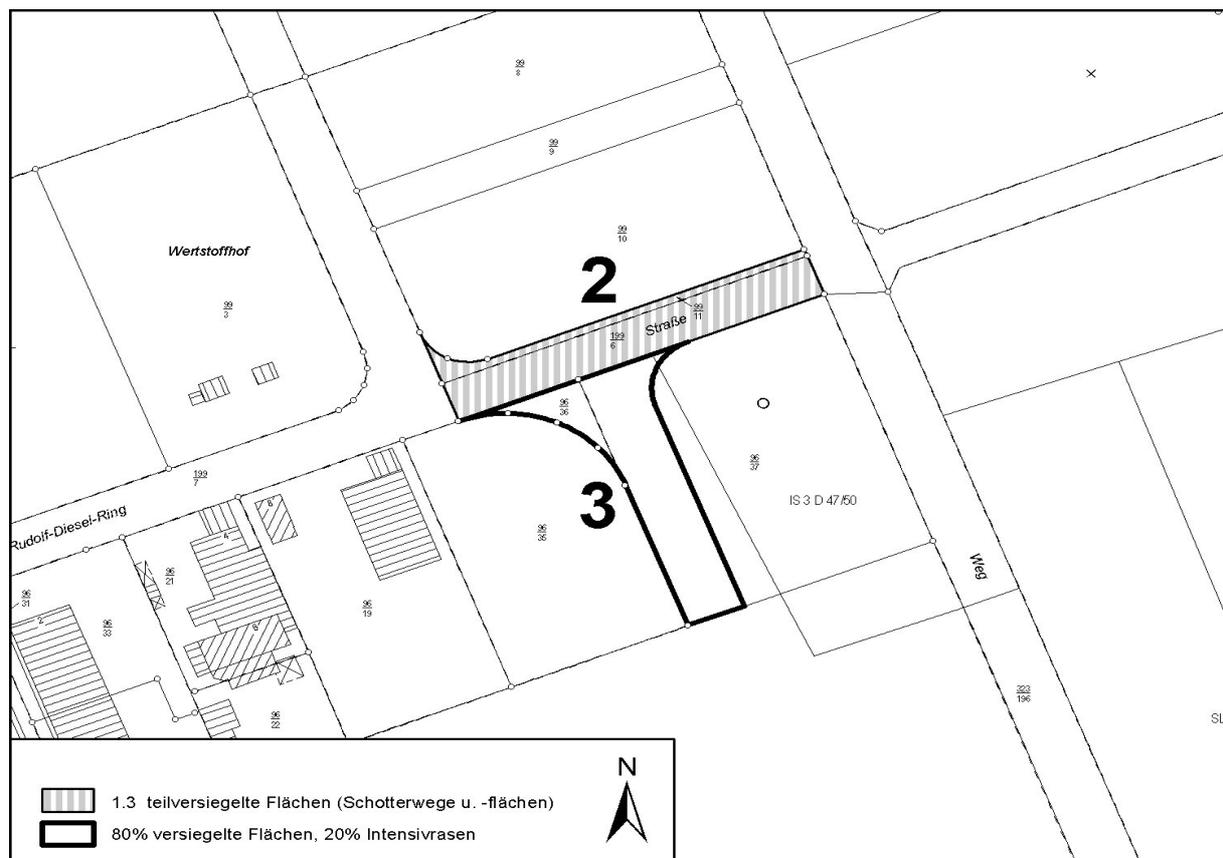


Abbildung 10: Ausgangszustand des Teilgebietes „Planstraße“ sowie Zuordnung in Tabelle A



Der überwiegende heute schon als gewerbliche Fläche genutzte sonstige Änderungsbereich ist weitgehend den betrieblichen Anforderungen entsprechend stark versiegelt. In diesem Bereich des Bebauungsplanes wurde lediglich die textlichen Festsetzungen (z.B. zum Einzelhandel) modifiziert (vgl. Kap. 3.1.2). Auf eine grafische Darstellung dieses Änderungsbereiches wird daher verzichtet.

Auf die gesonderte Erfassung von Tierarten wurde aufgrund des insgesamt hohen Versiegelungsgrades der Flächen ebenfalls verzichtet. Es liegen keine Informationen vor, dass im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung besonders geschützte Arten gem. § 42 BNatSchG vorkommen.

8.1.6 Landschaft

Bei den sehr wenigen bisher nicht gewerblich genutzten Flächen im Plangebiet und in der Nähe des Plangebiets handelt es sich um beeinträchtigte Landschaftsbildbereiche mit keinen naturbetonten Biotoptypen.

Die Freiflächen im Plangebiet haben keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung. Es gibt eine Grünverbindung von der Boschstraße bis zur Otto-Lilienthal-Straße (teilweise im Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 128 B „Gewerbegebiet Ost 1. Erweiterung“ 3. Änderung) sowie vom Ernst-Abbe-Ring Richtung Westen, die als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ bzw. „Grünverbindung“ festgesetzt sind und von der Öffentlichkeit genutzt werden können.

8.1.7 Mensch

Die bisherigen flächenbezogenen Schallleistungspegel bleiben bestehen. Im Rahmen der Bauleitplanung für die vorgesehene Erweiterung des Gewerbegebietes Ost wurden für den Bebauungsplan Nr. 128 H „Mecklenhorster Straße/Rudolf-Diesel-Ring“ auf der Grundlage einer schalltechnische Untersuchung flächenbezogene Schallleistungspegel eruiert. Dabei wurden die bisher festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel bestätigt.

Für das Flurstück 100/9 (Flur 11) wurden nun ebenfalls ein flächenbezogener Schallleistungspegel festgesetzt (vgl. Kap. 4.1 und Anlage 2).

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 Versorgungsbe- reich) 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.

8.1.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet selbst gibt es keine Kulturgüter bzw. – neben den gewerblichen Bauten – sonstigen Sachgüter.

8.1.9 Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Zur Abhandlung der „Eingriffsregelung“ nach § 8a BNatSchG bzw. § 1a BauGB ist der Zustand von Natur und Landschaft vor und nach Umsetzung der Planung zu bewerten. Hierfür wird das sog. „NRW-Modell“ (Arbeitshilfe für die Bauleitplanung der Landesregierung Nordrhein-Westfalen) angewandt. Es ist als mathematisches Modell einfach strukturiert und deshalb in seinen Aussagen leicht nachzuvollziehen. Sie wird im folgenden kurz als „Arbeitshilfe“ bezeichnet.

Die geänderten Flächen im Plangebiet haben nach der „Arbeitshilfe“ (Biotoptypenwertliste 4.2) folgende Werte (vgl. die folgende **Tabelle A** „Ausgangszustand des Untersuchungsraums“).

werbegrundstücken verhindert werden, die im Einzelnen nach der Art des Betriebes im Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden.

Im Plangebiet sind die natürlichen Wasserverhältnisse durch die bisherige Nutzung bereits beeinträchtigt. Der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation ist daher als nicht erheblich einzustufen.

Nach den Ergebnissen von Baugrunduntersuchungen aus dem Jahr 1989 (vgl. Anlage 1a) sowie 2003 (vgl. Anlage 1b) u.a. 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 (vgl. Kap. 3.5.3).

8.2.3 Luft und Klima

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen vermieden werden. Luftverunreinigungen sind Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe (§ 3 Abs. 4 BImSchG).

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Luftqualität entsteht durch die Änderung des Bebauungsplanes voraussichtlich nicht.

8.2.4 Tiere und Pflanzen

Durch die geplante Bebauungsplanänderung und -erweiterung gehen keine Biotope verloren.

8.2.5 Landschaft

Geplant sind geringfügigen Änderungen in den Bereichen „Grünfläche“ und „Planstraße“ (vgl. Abbildung 9 und Abbildung 10). Die sehr geringe Beeinträchtigungen eines bereits beeinträchtigten Landschaftsbildbereichs sind als unbeträchtlich einzustufen.

8.2.6 Menschen

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (vgl. § 3 BImSchG).

Die bisherigen flächenbezogenen Schallleistungspegel bleiben bestehen. Im Rahmen der Bauleitplanung für die vorgesehene Erweiterung des Gewerbegebietes Ost wurden für den Bebauungsplan Nr. 128 H „Mecklenhorster Straße/Rudolf-Diesel-Ring“ auf der Grundlage einer schalltechnische Untersuchung flächenbezogene Schallleistungspegel eruiert. Dabei wurden die bisher festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel bestätigt.

Für das Flurstück 100/9 (Flur 11) wurde nun ebenfalls ein flächenbezogener Schallleistungspegel festgesetzt (vgl. Kap. 4.1 und Anlage 2).

Abbildung 11: Zustand der Teilfläche „Grünfläche“ gemäß Festsetzungen sowie Zuordnung in Tabelle B

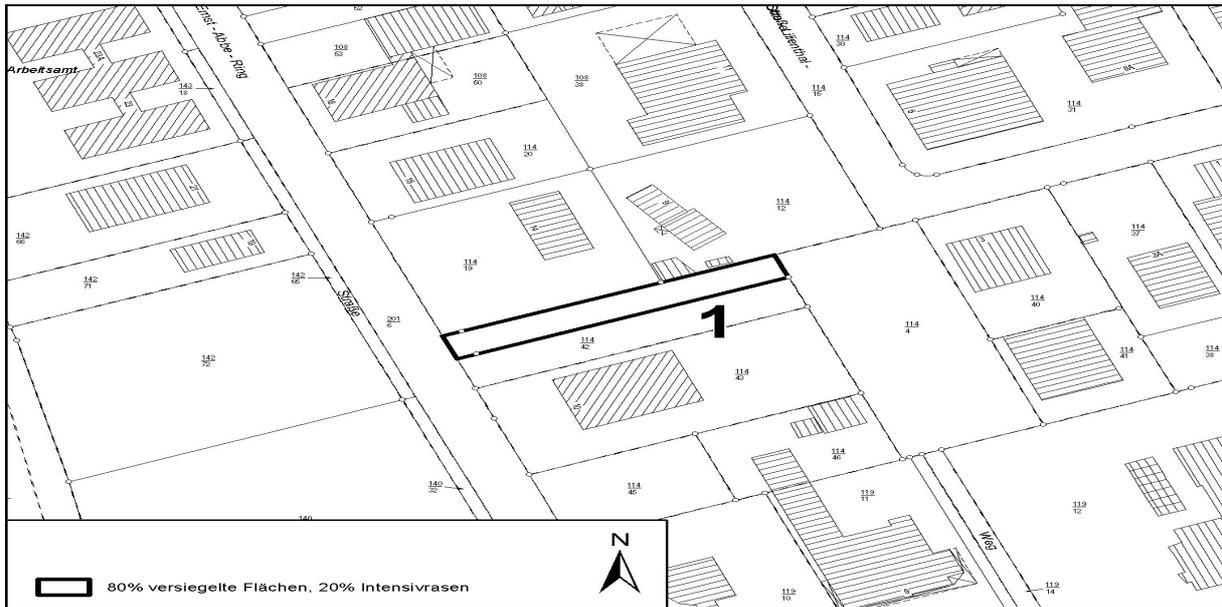
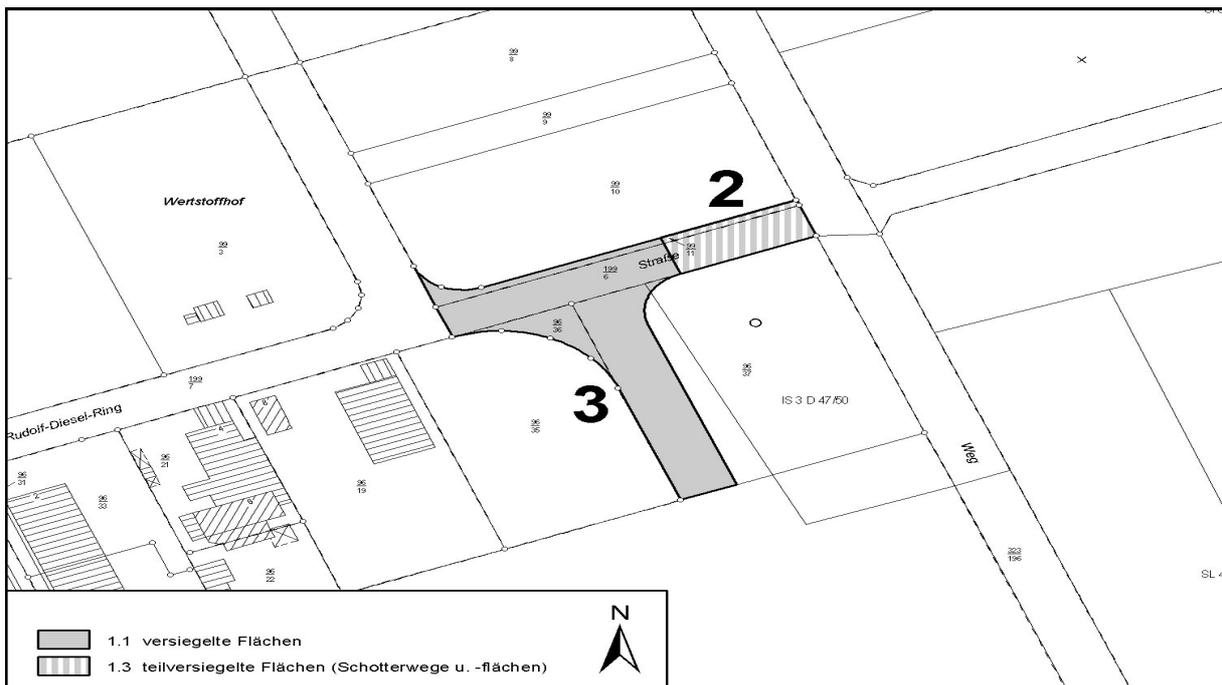


Abbildung 12: Zustand der Teilfläche „Planstraße“ gemäß Festsetzungen sowie Zuordnung in Tabelle B



Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes entstehen durch die in Abbildung 11 und Abbildung 12 dargestellte zusätzlich erhöhte Bodenversiegelung im Planbereich. Verschlechterungen gegenüber dem bisherigen Zustand bedeuten eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Diese muss ausgeglichen werden.

C. Gesamtbilanz	Gesamtfläche B - Gesamtfläche A	-3.962
------------------------	---------------------------------	---------------

Zum Ausgleich muss eine andere Fläche im Stadtgebiet entsprechend aufgewertet werden. Das wird dadurch erreicht, dass die Stadt aus ihrem Kompensationsflächen-

pool Flächen zur Verfügung stellt (vgl. Abbildung 13 und Abbildung 14). Die Maßnahmen im Einzelnen sind im Kultur- und Kostenplan in Anlage 5 wiedergegeben.

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.

8.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Im Plangebiet führt die Überbauung von Böden 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.

8.2.9 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

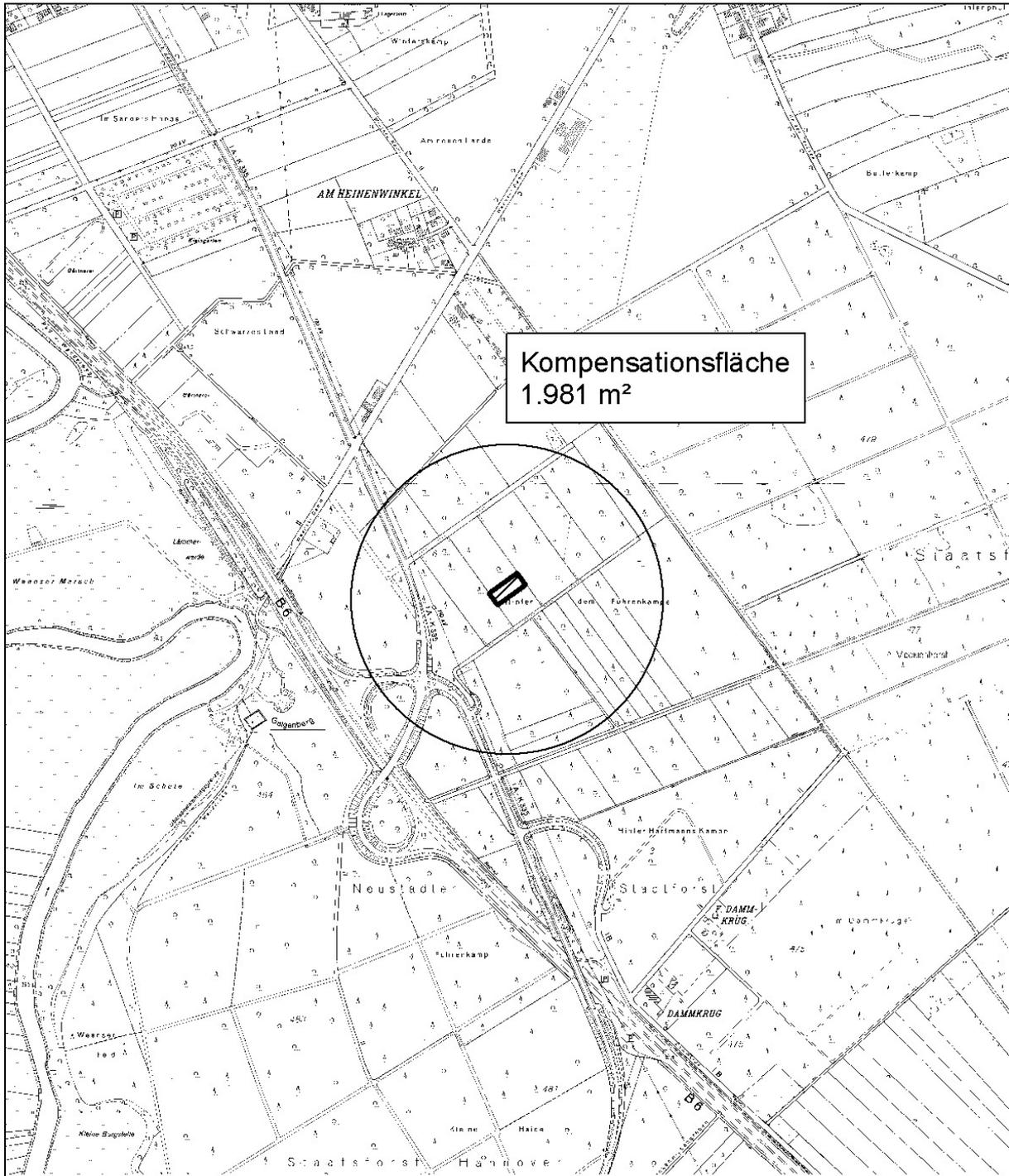
Mit der Bebauungsplanänderung soll eine effektive gemeindliche Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklungen in Neustadt a. Rbge. und damit die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erzielt werden. Um dies zu erreichen, wird in einer sog. Negativliste der Ausschluss von Einzelhandelsansiedlungen 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 Versorgungsbe- reich) 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.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird der derzeitige Umweltzustand 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.

8.2.10 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Um Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes so weit wie möglich zu vermeiden, erfolgt die geringe Erweiterung des Gewerbegebiets auf Flächen, die keine Bedeutung für den Naturschutz haben. Bei allen Flächen im Bebauungsplan handelt es sich um bereits bebaute Gewerbegebietsflächen.

Abbildung 13: Lage der Kompensationsfläche (Übersicht)



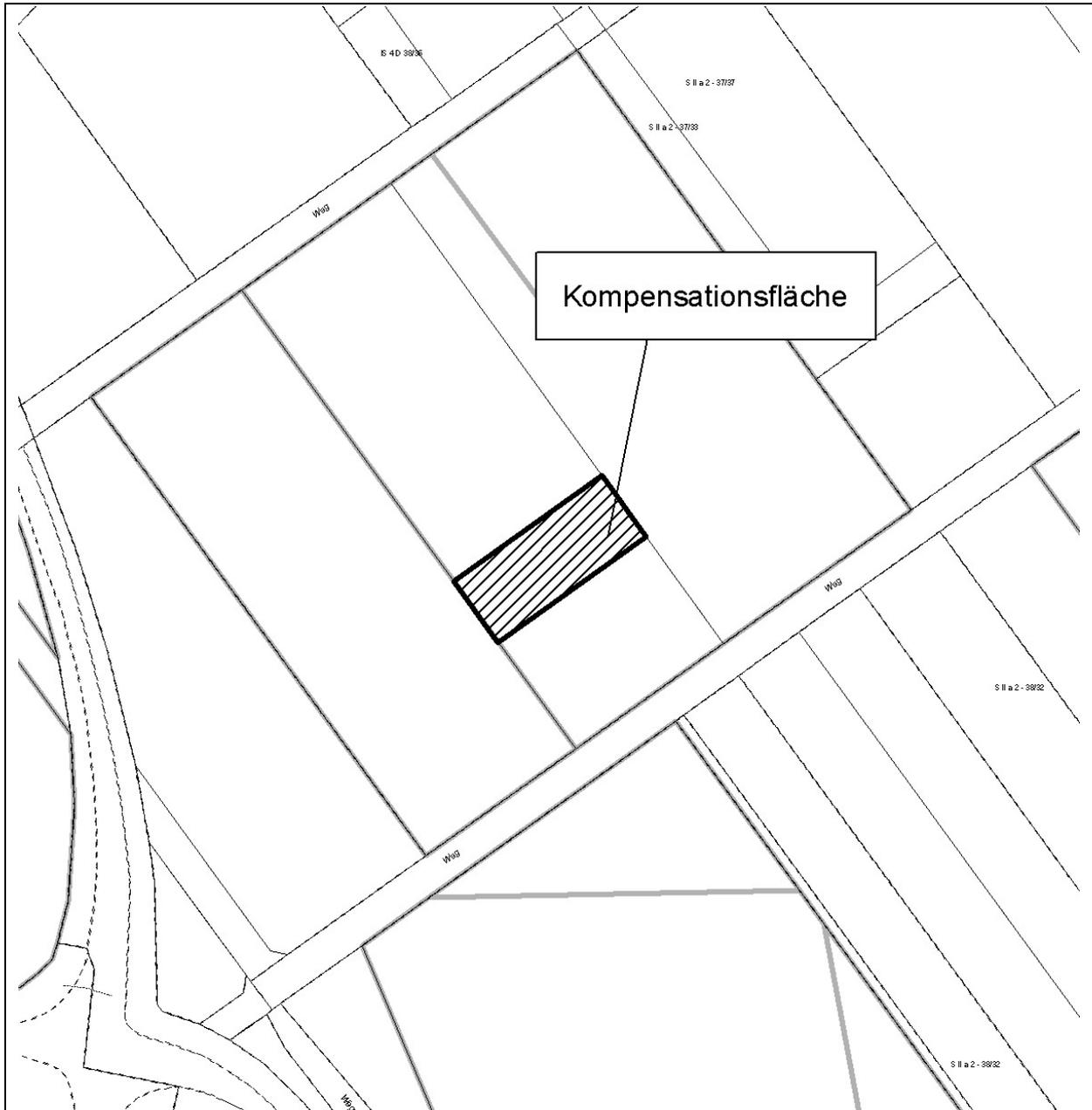
Lageplan der Kompensationsfläche für den Bauungsplan Nr. 128 C, 4. Änderung "Gewerbegebiet Ost" in der Gemarkung Neustadt a. Rbge.



0 125 250 500 Meter

Computerkartographie: 07.05.2010 S.Koch

Abbildung 14: Lage der Kompensationsfläche (Detail)



Kompensationsfläche nach § 21 BNatSchG

Ersatzmaßnahme für den Eingriff in die Natur und Landschaft für den Bebauungsplan Nr. 128 C, 4. Änderung "Gewerbegebiet Ost" Stadtteil Neustadt a. Rbge.

Kompensationsfläche: Abteilung 106a1
Gemarkung Neustadt a. Rbge., Flur 13, Flurstück 23,
Flächengröße 1.981 m²

Entwicklungsziel: ökologische Waldsanierung



0 25 50 100 Meter

Computerkartographie: 07.05.2010 S.Koch

Zum Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs wird die Stadt Neustadt a. Rbge. an anderen Stellen im Stadtgebiet Flächen aus dem Kompensationsflächenpool zur Verfügung stellen (vgl. Kap. 8.2.7).

Zusammenfassend ergibt sich nach Durchführung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen vermutlich keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes.

8.3 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.

9 Zusätzliche Angaben

9.1 Verfahren, fehlende Kenntnisse

Um Immissionskonflikte zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und der geringen Gewerbegebietserweiterung sowie der vorhandenen Bebauung südlich der Mecklenhorster Straße und westlich der B6 zu ermitteln, wurde auf ein bereits bestehendes schalltechnisches Gutachten für den Bebauungsplan Nr. 128 H zurückgegriffen (vgl. Anlage 2).

Nach den Ergebnissen von Baugrunduntersuchungen aus dem Jahr 1989 (vgl. Anlage 1a) sowie 2003 (vgl. Anlage 1b) u.a. 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 (vgl. Kap. 3.5.3).

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 Einzelhandels-sortimente.

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.

9.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB wurde der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung ermittelt.

Die Ausführung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahme erfolgt durch eine ökologische Waldsanierung. Es wird die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen, wodurch die Untere Naturschutzbehörde die Überwachung der Kompensation übernimmt.

Derzeit ist nicht erkennbar, dass im Plangebiet Vorhaben entstehen, für die eine Überwachung der Umweltauswirkungen erforderlich sein wird. Um jedoch unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes frühzeitig ermitteln zu können, soll im Sinne des § 4c BauGB alle zwei Jahre (für einen Zeitraum von 8 Jahren) nach Realisierung des Bauvorhabens das Plangebiet durch die Stadt Neustadt a. Rbge. überprüft werden.

9.3 Zusammenfassung

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.

Außerdem wird durch Einschränkung der zulässigen Nutzung sichergestellt, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen für die schutzbedürftige Nutzung in der Nachbarschaft entsteht.

Neustadt a. Rbge., den 21.11.2011

Stadt Neustadt a. Rbge.

- Team Stadtplanung -

Im Auftrag

Nülle

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 128 C „Gewerbegebiet Ost – 2. Erweiterung“, 4. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, vom **24.05.2011** bis einschließlich **24.06.2011** öffentlich ausgelegen.

Die ursprüngliche Planbegründung zum o.g. Bebauungsplan hat am Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Neustadt a. Rbge. in der Sitzung am **06.10.2011** teilgenommen.

Neustadt a. Rbge., den

STADT NEUSTADT A. RBGE.

Uwe Sternbeck
Bürgermeister