

Begründung
zur vereinfachten 5. Änderung des
Bebauungsplan Nr. 128C
**„Gewerbegebiet Ost,
2. Erweiterung“**
der Stadt Neustadt a. Rbge.,
Neustadt Kernstadt
- beglaubigte Abschrift -

Ausgearbeitet
Hannover, im Juli 2015

■ Susanne **Vogel** ■
■ Architektin
■ Bauleitplanung

Konkordiastr.14 A
30449 Hannover
Tel.: 0511-21 34 98 80
Fax: 0511-45 34 40
Internet: www.eike-geffers.de
E-Mail: vogel@eike-geffers.de

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung.....	3
2. Anlass der Planung	3
3. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB	4
4. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	4
5. Abgrenzung des Änderungsbereichs	4
6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
7. Rahmenbedingungen für die 5. Änderung des Bebauungsplans	5
8. Begründung der geänderten Festsetzungen	6
9. Abwägung: öffentliche Belange ohne die Belange des Umweltschutzes	7
10. Abwägung: Belange des Umweltschutzes	7
11. Private Belange	10
Verfahrensvermerke	10

1. Vorbemerkung

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 128C „Gewerbegebiet Ost, 2. Erweiterung“ ist am 01.12.2011 in Kraft getreten. Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 128C umfasst zwei Teilflächen im „Gewerbegebiet Ost“ der Kernstadt von Neustadt a. Rbge. Die Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungspläne in diesem Bereich ergeben sich aus der folgenden Übersichtskarte:



© 2014 | Fachdaten: Stadt Neustadt a. Rbge. | Hintergrund: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Übersichtskarte mit den Bebauungsplanabgrenzungen

2. Anlass der Planung

Anlass für die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 128C „Gewerbegebiet Ost, 2. Erweiterung“ sind Erweiterungspläne der Fa. Thorns Event Location 2322, Ernst-Abbe-Ring 10. Die Firma stellt die Räumlichkeiten auf ihrem Grundstück für Veranstaltungen Feiern und Seminare zur Verfügung. Außerdem vermietet das Unternehmen Lagerflächen auf seinem Grundstück. Der Betrieb möchte sich an seinem Standort erweitern. Das ist aufgrund der angrenzenden, bebauten Grundstücke nur in östlicher Richtung auf das stadteigene Flurstück 114/48 möglich.

Eine Nutzung dieser Fläche als Gewerbegrundstück ist nach den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht möglich. Der Bebauungsplan setzt auf dem Flurstück 114/48 eine öffentliche Grünfläche, mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ fest. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Nachverdichtung im Gewerbegebiet zu befürworten. Die Grünfläche wird nur teilweise überplant, so dass insbesondere die Fußwegbindung zwischen Otto-Lilienthal-Straße und dem Ernst-Abbe-Ring erhalten werden kann. Die Stadt hat sich daher entschlossen, im Interesse der Erhaltung und Entwicklung der mittelständischen Wirtschaft die Änderung des Bebauungsplans durchzuführen.

3. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Bei der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 128C „Gewerbegebiet Ost, 2. Erweiterung“ handelt es sich um eine Änderung im Sinne von § 13 BauGB.

Das vereinfachte Verfahren kann angewandt werden, wenn durch die Änderung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Das ist bei der 5. Änderung offensichtlich der Fall. Es handelt sich um eine geringe Erweiterung der gewerblichen Nutzung innerhalb eines Gewerbegebiets auf eine bislang als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzte Fläche. Die Grünfläche bleibt zum Teil erhalten und wird in ihren Funktionen nicht wesentlich beeinträchtigt.

Im vereinfachten Verfahren kann nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB:

- Von der frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.
- Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von den Angaben in der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, und von der zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen.

4. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Allgemeines Ziel der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 128C ist ein attraktiver und leistungsfähiger mittelständischer Gewerbebetrieb auf den Flächen im Änderungsbereich.

Die Planung hat den Zweck, Bestand und Entwicklung des Betriebs und Arbeitsplätze im Änderungsbereich zu sichern. Eine maßvolle Nachverdichtung wirkt flächensparend und bodenschonend, indem der „Landverbrauch“ durch Ausweisung neuer Gewerbegrundstücke vermieden wird.

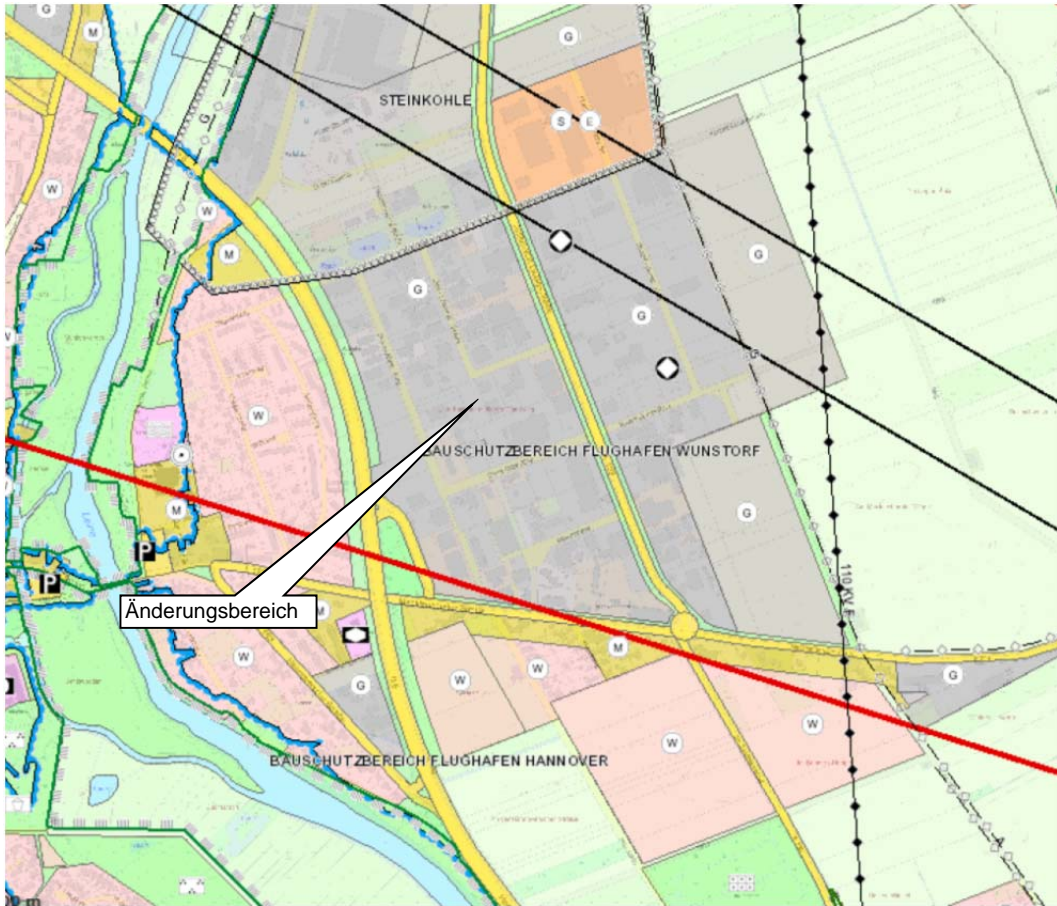
Die 5. Änderung des Bebauungsplans ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Betriebserweiterung zu schaffen.

5. Abgrenzung des Änderungsbereichs

In den räumlichen Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans (=Änderungsbereich) werden zunächst die Teilflächen des Flurstücks 114/48 einbezogen, die für die geplante Betriebserweiterung benötigt werden. Das ist der westlich des Fußwegs liegende Teil der öffentlichen Grünfläche bis zur Südgrenze des Flurstücks 114/43 (vgl. den Luftbildausschnitt auf Seite 6). Außerdem wird ein 3 m breiter Streifen am Ostrand der Flurstücke 114/47, 114/42 und 114/13 sowie am Südrand des Flurstücks 114/12 einbezogen. Diese Teilflächen liegen bislang außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Mit der Erweiterung des Gewerbegebiets können sie Teil der überbaubaren Grundstücksfläche werden.

6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

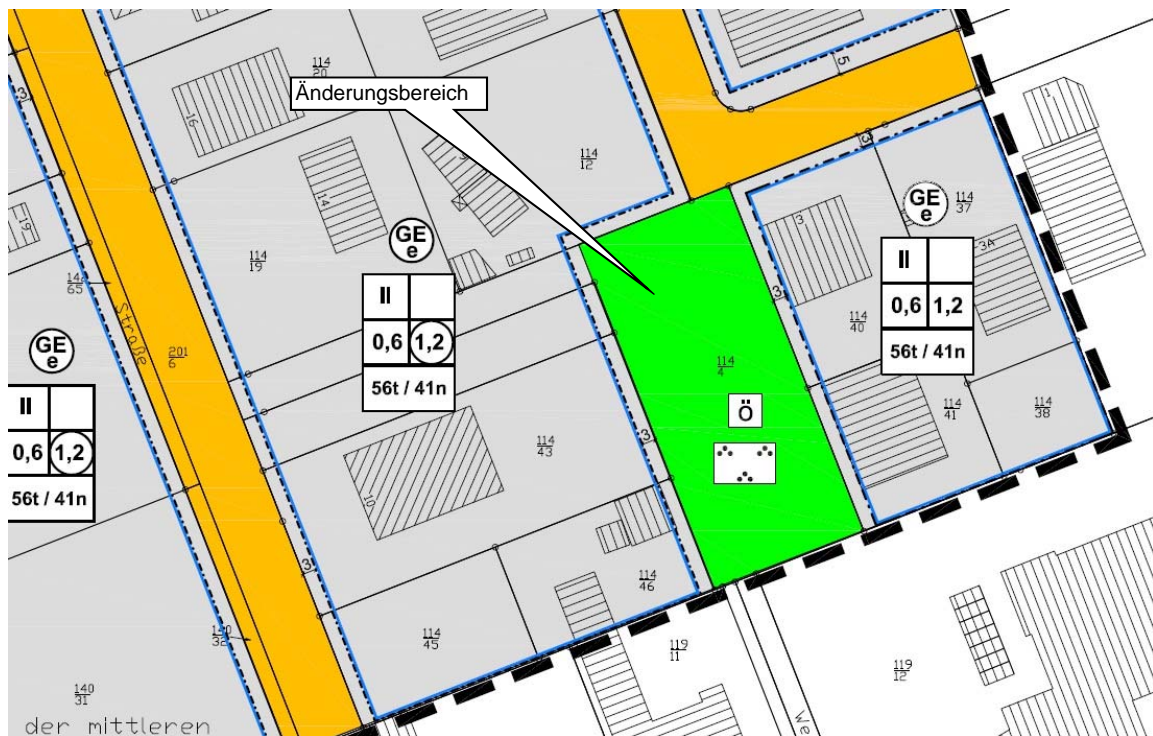
Die 5. Änderung des Bebauungsplans ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt. Der Änderungsbereich ist als „Gewerbliche Baufläche“ (G) dargestellt. Vgl. den folgenden Planausschnitt!



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge., ohne Maßstab, genodet

7. Rahmenbedingungen für die 5. Änderung des Bebauungsplans

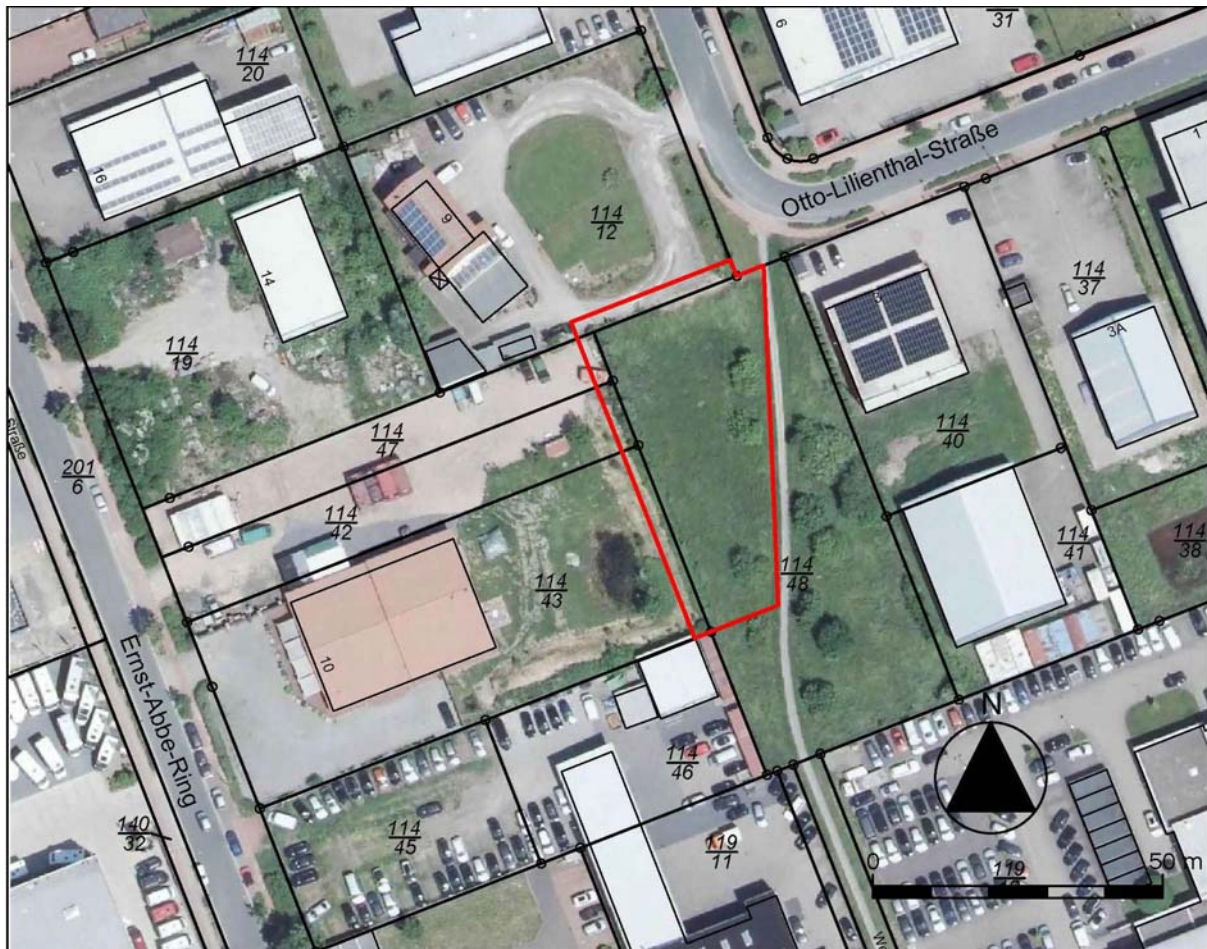
Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 128C im Änderungsbereich und der Umgebung ergeben sich aus dem folgenden Planausschnitt:



Ausschnitt aus der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 128C, ohne Maßstab, genodet

Die auf dem Flurstück 114/48 liegenden Teilflächen im Änderungsbereich werden entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans als öffentliche Grünfläche genutzt. Die im Änderungsbereich liegenden Teilflächen der Flurstücke 114/12, 114/47, 114/42 und 114/13 sind Teil der jeweiligen Betriebsgrundstücke.

Der derzeitige Zustand im Plangebiet ergibt sich aus dem folgenden Luftbildausschnitt:



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2014 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN)

Luftbild vom Plangebiet (rote Linie) und der Umgebung, Bildflug Juni 2013

8. Begründung der geänderten Festsetzungen

Durch die Änderung des Bebauungsplans soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereichs erreicht werden, die die oben dargestellten Zielvorstellungen verwirklicht. Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen geändert:

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die bisher als „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzte Teilfläche des Flurstücks 114/48 wird, wie die westlich angrenzenden Grundstücke als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEe) festgesetzt. § 1 der textlichen Festsetzungen, der die zulässigen Nutzungen im GEe regelt, wird ebenfalls unverändert übernommen.

Auch das Maß der baulichen Nutzung wird wie auf den angrenzenden Gewerbegrundstücken festgesetzt: zwei Vollgeschosse als Höchstmaß, Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 und Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird so festgesetzt, dass die Bebauung einen Abstand von mindestens 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und zur öffentlichen Grünfläche einhält.

Immissionsschutz

Die Regelungen zum Immissionsschutz werden aus dem Ursprungsplan unverändert für den Änderungsbereich übernommen.

9. Abwägung: öffentliche Belange ohne die Belange des Umweltschutzes

Eine geordnete Erschließung des Änderungsbereichs ist durch die vorhandenen Anlagen zur Ver- und Entsorgung sowie durch die vorhandene Straße gewährleistet.

Durch die Anbindung des Änderungsbereichs an die Otto-Lilienthal-Straße in einer Breite von 5 m wird eine verkehrliche Erschließung der Erweiterungsfläche auch von dieser Straße aus ermöglicht. Der Fußweg muss dazu geringfügig nach Osten verlegt werden (vgl. den Luftbildausschnitt auf Seite 6). Die Stadt wird dazu mit der Fa. Thorns eine entsprechende Vereinbarung schließen.

Durch die 5. Änderung wird die bauliche Ausnutzbarkeit der Gewerbegrundstücke im Änderungsbereich verbessert. Das fördert die **Belange der Wirtschaft** und die **Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen**. Das ist das wesentliche Ziel der 5. Änderung.

10. Abwägung: Belange des Umweltschutzes

Durch die 5. Änderung werden die Bebauungsmöglichkeiten auf einer innerörtlichen Freifläche geschaffen. Das dient dem Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Durch die Maßnahme der Innenentwicklung wird, wenn auch nur in kleinem Umfang, ein Vorrücken der Bebauung in die freie Landschaft vermieden.

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

Ein Bebauungsplan darf nur Festsetzungen enthalten, die bei seiner Ausführung entweder nicht gegen **Artenschutzrecht** verstoßen oder die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 BNatSchG bzw. einer Befreiung nach § 67 BNatSchG erfüllen. Dabei sind für die artenschutzrechtliche Betrachtung des Eingriffs gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG nur die nach europäischem Recht streng geschützten Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV a und b der FFH-RL und die europäischen Vogelarten relevant.

Die Abschätzung einer eventuellen Betroffenheit der relevanten Arten erfolgt anhand der gegebenen naturräumlichen Situation als potenzieller Lebensraum. Der Geltungsbereich umfasst eine Wiese, die vollständig von Bebauung umgeben ist und inmitten des Gewerbegebiets von Neustadt liegt. Im Hinblick auf die Belange des Artenschutzes gemäß BNatSchG ist angesichts der intensiven baulichen Nutzung, des weit verbreiteten Biotoptyps, der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs und der nutzungsbedingten Störungen davon auszugehen, dass

- ein Vorkommen von Pflanzenarten des Anhangs IVb der FFH-Richtlinie ausgeschlossen ist, da der überwiegende Teil der entsprechenden Arten selten und auf naturnahe, vergleichsweise anspruchsvolle Standorte angewiesen ist,
- der Geltungsbereich für alle Tierarten des Anhangs IVa der FFH-Richtlinie keine geeigneten Habitate bzw. keinen geeigneten Lebensraum bietet und/oder diese naturräumlich nicht zu erwarten sind.

- von den europäischen Vogelarten – alle europäischen Vogelarten sind, soweit nicht streng geschützt, besonders geschützt – ausschließlich ein Vorkommen von ungefährdeten, wenig störungsempfindlichen und zumeist unspezialisierten Vogelarten der Siedlungsgebiete (Gehölzbrüter/Freibrüter, z.B. Amsel) zu rechnen ist. Für durch die Realisierung von künftigen Bauvorhaben ggf. verdrängte Vögel bestehen in direkter Nachbarschaft (z.B. Gärten, Gehölzstreifen) ausreichend Ausweich-Lebensräume. Dabei ist zu beachten, dass Gehölze nur außerhalb der Brutzeit, also von Anfang Oktober bis Ende Februar entfernt werden dürfen.

Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG werden somit nicht erfüllt. Die Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128C verstoßen nicht gegen das Artenschutzrecht.

Unabhängig davon entsteht durch die Überplanung der öffentlichen Grünfläche ein Eingriff, der die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts erheblich beeinträchtigt. Zur Ermittlung der entstehenden Beeinträchtigungen wird zunächst der derzeitige Umweltzustand aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans bewertet. Dabei orientiert sich die Stadt an der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“, die die Landesregierung Nordrhein-Westfalen 1996 herausgegeben hat und die durch die „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (März 2008) ergänzt wurde. Sie wird im Folgenden kurz als „Arbeitshilfe“ bezeichnet.

Bei Ermittlung des Wertes der öffentlichen Grünfläche ist die Kompensationsmaßnahme zu berücksichtigen, die dort für den Bau einer Linksabbiegespur an der Mecklenhorster Straße hergestellt wurde. Nach der „Arbeitshilfe“ (Biotoptypenwertliste A) ergibt sich folgender Wert (vgl. die Tabelle A „Ausgangszustand des Untersuchungsraums“).

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Ausgangssituation)	Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m ²)	Grundwert A (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
	4.6	Extensivrasen in Grünanlage	1.220	4	1	4	4.880
	7.2	Weißdorn-Schlehen-Hecke (Kompensation Linksabbiegespur Mecklenhorster Straße)	100	5	1	5	500
Gesamtfläche			1.220				
Gesamtflächenwert A:							5.380

Nach der Bewertung des Ausgangszustandes erfolgt auf der Grundlage der „Arbeitshilfe“ die Bewertung des geplanten Zustandes, der sich aufgrund der Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt (vgl. die folgende Tabelle B).

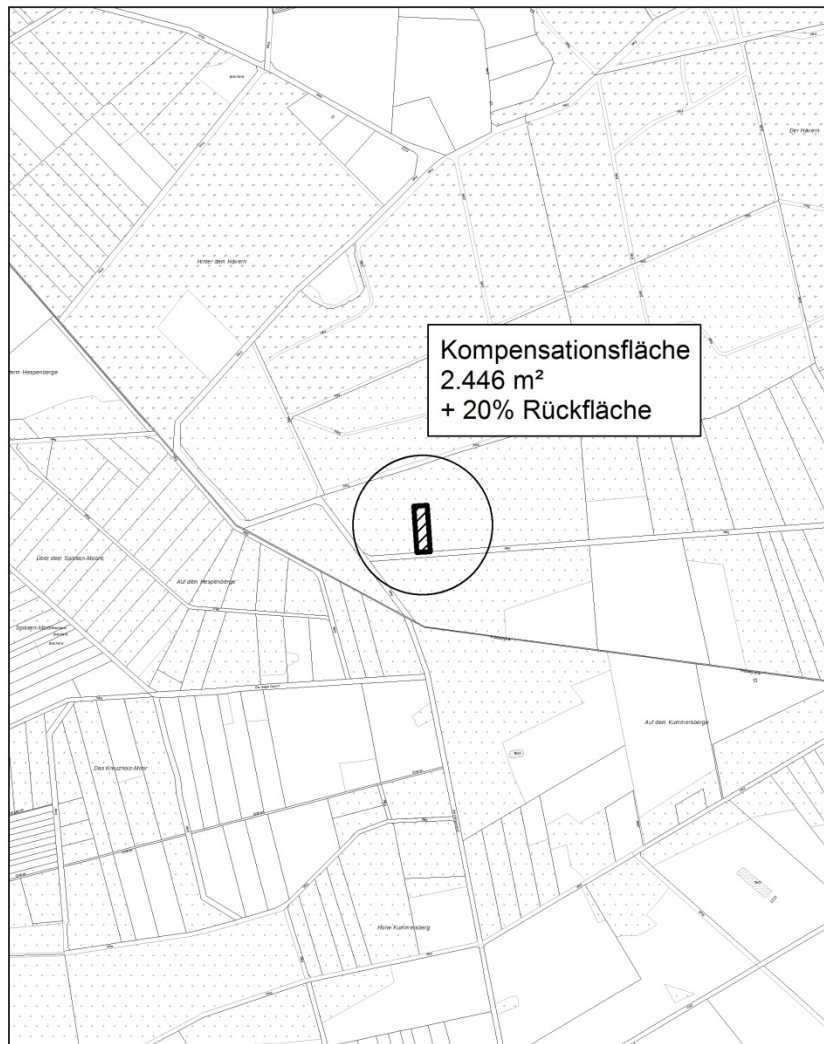
Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts entstehen durch den Verlust an Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie die geplante Bodenversiegelung. Versiegelte Flächen haben den Grundwert 0. Betroffen sind bei der festgesetzten GRZ ca. 0,1 ha, der durch Gebäude, Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen versiegelt werden. Diese Verschlechterung gegenüber dem bisherigen Zustand bedeutet eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Sie muss ausgeglichen werden.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich ein Gesamtflächenwert von rd. 490 Punkten. Die Gesamtbilanz ergibt sich aus der Differenz der beiden Gesamtflächenwerte:

$$\text{Gesamtflächenwert B} - \text{Gesamtflächenwert A: } 488 - 5.380 = - 4.892$$

B. Zustand des Untersuchungsraums gem. den Festsetzungen des B-Plans								
1	2	3	4a	4b	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Ausgangssituation)	Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Flächenanteil (%)	Fläche (m²)	Grundwert A (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
	Gewerbegebiet			1.220				
	1.1	Gebäude, versiegelte Fläche	80	976	0	1	0	0
	4.3	Zier- u. Nutzgarten, strukturarm	20	244	2	1	2	488
Gesamtfläche				1.220				
Gesamtflächenwert B: (Summe Sp8)							488	

Nach der rechnerischen Gesamtbilanz entsteht im Änderungsbereich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ein **Kompensationsdefizit von rd. 4.900 Punkten**. Zum Ausgleich muss an anderer Stelle im Stadtgebiet der Stadt Neustadt a. Rbge. eine Fläche ökologisch aufgewertet werden.



Lageplan der Ersatzmaßnahme für den Eingriff in die Natur und Landschaft für den Bebauungsplan Nr. 128 C "Gewerbegebiet Ost - 2. Erweiterung", vereinfachte 5. Änderung, Stadtteil Kernstadt

Planung: S.Gambig
 Computerkartographie: 06.11.2014 S.Koch



M. 1 : 10.000

Die Kompensation erfolgt auf einer bisher forstwirtschaftlich genutzten Fläche. Es handelt sich eine rd. 2.935 m² große Teilfläche des Flurstücks 87, Flur 11, Gemarkung Schneeren. Die Lage der Fläche ergibt sich aus dem vorstehenden Kartenausschnitt. Hier wird eine Aufwertung um zwei Wertpunkte pro m² durch den Umbau eines naturfernen Kiefernwaldes zu einem standortgerechten Buchen-Drahtschmielenwald als Voranbau unter Kiefernschirm erreicht. Das Aufwertungspotential beträgt 2 Wertpunkte pro m². Für den Ausgleich der Beeinträchtigungen im Plangebiet werden insgesamt 2.935 m² benötigt.

Die Sicherung der Maßnahmen wird in einem Kompensationsvertrag mit dem Käufer der Flächen im Änderungsbereich verbindlich geregelt.

11. Private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes,
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohn- oder Geschäftslage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks.

Das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes und das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben, werden vom Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks wird durch den Bebauungsplan gefördert.

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Die vereinfachte 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 128C „Gewerbegebiet Ost, 2. Erweiterung“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Juli 2015

gez. Vogel

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10. Dez. 2015 die vereinfachte 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 128C „Gewerbegebiet Ost, 2. Erweiterung“ als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 08. Feb. 2016

Siegel

gez. Sternbeck

Der Bürgermeister

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 128C „Gewerbegebiet Ost, 2. Erweiterung“ mit der Urschrift wird beglaubigt.

Neustadt a. Rbge., den _____

Der Bürgermeister