

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 128 E „Gewerbegebiet Ost – Heinrich-Goebel-Straße/Justus-von-Liebig-Straße“, 2. Änderung

Stadt Neustadt a. Rbge.

Kernstadt



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Teil A	4
1. Allgemeines.....	4
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	4
1.2 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	5
1.3 Größe des Plangebietes.....	6
2 Rahmenbedingungen für die Änderung des Bebauungsplanes.....	6
2.1 Anpassung an die Raumordnung	6
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	6
2.3 Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 128 E (1. Änderung).....	7
3 Begründung der wesentlichen Festsetzungen.....	7
3.1 Art der baulichen Nutzung	7
3.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe).....	7
3.1.2 Einzelhandel.....	8
3.1.2.1 Neustädter Sortimentskonzept	8
3.1.2.2 Neustädter Standortkonzept	11
3.1.2.3 Zentrenrelevante Randsortimente.....	13
3.1.2.4 Werkstatt- bzw. produktionsgebundener Verkauf	14
3.1.2.5 Grundstücksnutzung und Abwägung von Nutzungsinteressen	14
3.1.3 Wohnungen	19
3.1.4 Bordelle und vergleichbare Einrichtungen.....	19
3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Geschossigkeit, Überbaubarkeit.....	20
3.3 Verkehrsflächen	20
3.3.1 Verkehrserschließung.....	20
3.4 Gestalterische Festsetzungen	20
3.5 Sonstige Festsetzungen	20
3.5.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	20
3.5.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	20
3.5.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	20
3.5.4 Regenrückhaltebecken.....	21
4 Grundsätzliche Belange.....	21
4.1 Immissionsschutz: Lärm.....	21
4.2 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen.....	21
4.3 Ver- und Entsorgung.....	21
4.3.1 Versorgung mit elektrischer Stromenergie	21
4.3.2 Erdgasversorgung	21
4.4 Wasserversorgung.....	21
4.4.1 Trinkwasser	21
4.4.2 Löschwasser	21
4.5 Baugrund, Abwasser- und Oberflächenwasser	21

4.5.1 Baugrund.....	21
4.5.2 Schmutzwasser	22
4.5.3 Niederschlagswasser	22
4.6 Abfallentsorgung.....	22
5 Kosten für die Gemeinde	22
Teil B - Umweltbericht	23
6 Einleitung	23
6.1 Kurzdarstellung des Inhalts.....	23
6.1.1 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	23
7 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen	23
7.1 Bestandaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	23
7.1.1 Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie.....	23
7.1.2 Boden.....	24
7.1.3 Wasser	24
7.1.4 Luft und Klima	25
7.1.5 Tiere und Pflanzen	25
7.1.6 Landschaft.....	25
7.1.7 Mensch.....	25
7.1.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	25
7.1.9 Bewertung des derzeitigen Umweltzustands.....	26
7.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	26
7.2.1 Boden, Bodenschutzgebot	26
7.2.2 Wasser	26
7.2.3 Luft und Klima	27
7.2.4 Tiere und Pflanzen	27
7.2.5 Landschaft.....	27
7.2.6 Menschen	27
7.2.7 Bewertung des geplanten Umweltzustands.....	28
7.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	28
7.2.9 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	28
7.2.10Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	28
7.3 In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten.....	28
8 Zusätzliche Angaben	29
8.1 Verfahren, fehlende Kenntnisse.....	29
8.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	29
8.3 Zusammenfassung	29

Anlagen 1a bis 3

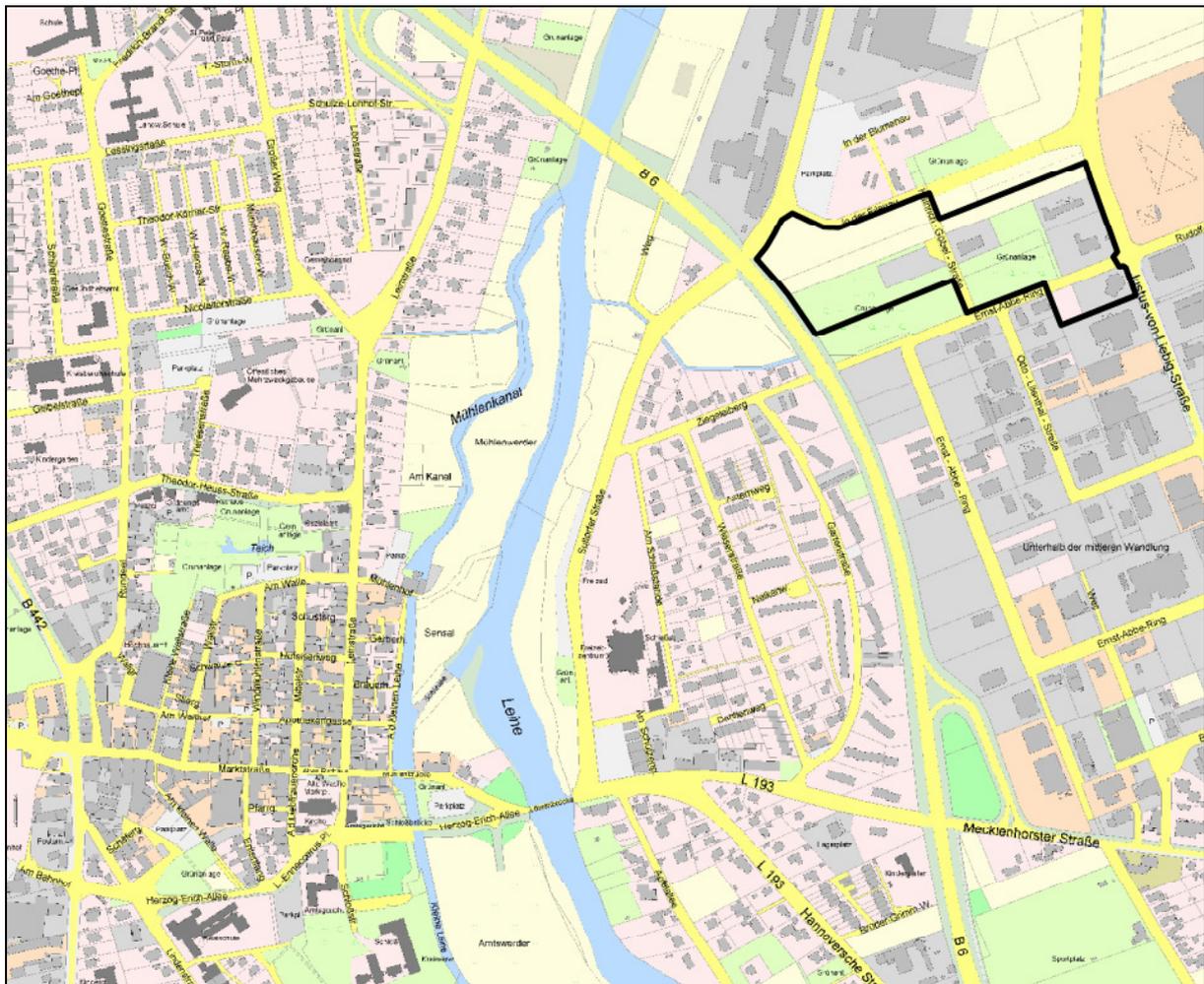
TEIL A

1. Allgemeines

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

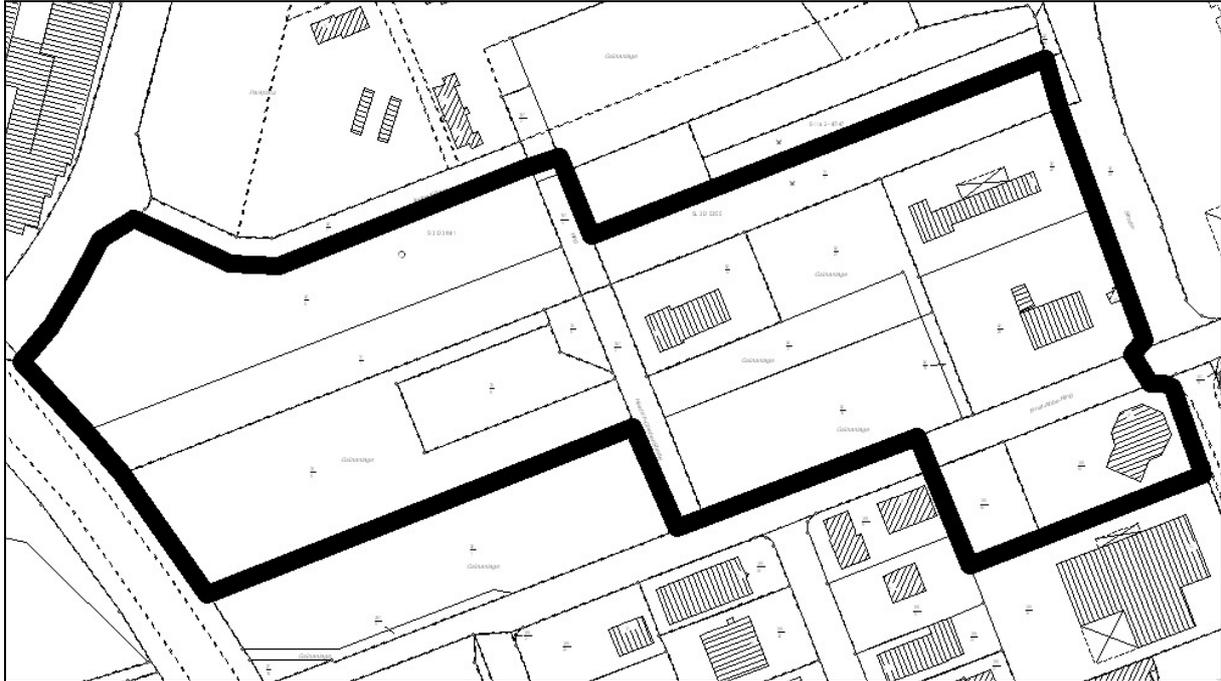
Das Plangebiet befindet sich östlich der Bundesstrasse 6 und hauptsächlich nördlich des Ernst-Abbe-Ringes, beidseits der Heinrich-Goebel-Straße im dortigen Gewerbegebiet Ost der Stadt Neustadt a. Rbge.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes



Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der nachfolgenden Abbildung 2.

Abbildung 2: Abgrenzung des Geltungsbereiches



1.2 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Anlass für die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 128 E 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 Einzelhandelsortimente.

Ziel der Bauleitplanung ist eine effektive gemeindliche Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklungen in Neustadt a. Rbge. und damit die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Um dies zu erreichen, wird in einer sog. Negativliste der Ausschluss von Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten festgesetzt. Damit sollen negative städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt und die wohnortnahe Versorgung ausgeschlossen werden und sichergestellt werden, dass die Entwicklung an diesem als dezentral einzustufenden Standort nicht zu Lasten der Innenstadt (= zentraler Versorgungsbereich) der Stadt Neustadt a. Rbge. geht. Das Gewerbegebiet soll 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. 49.800 m².

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.

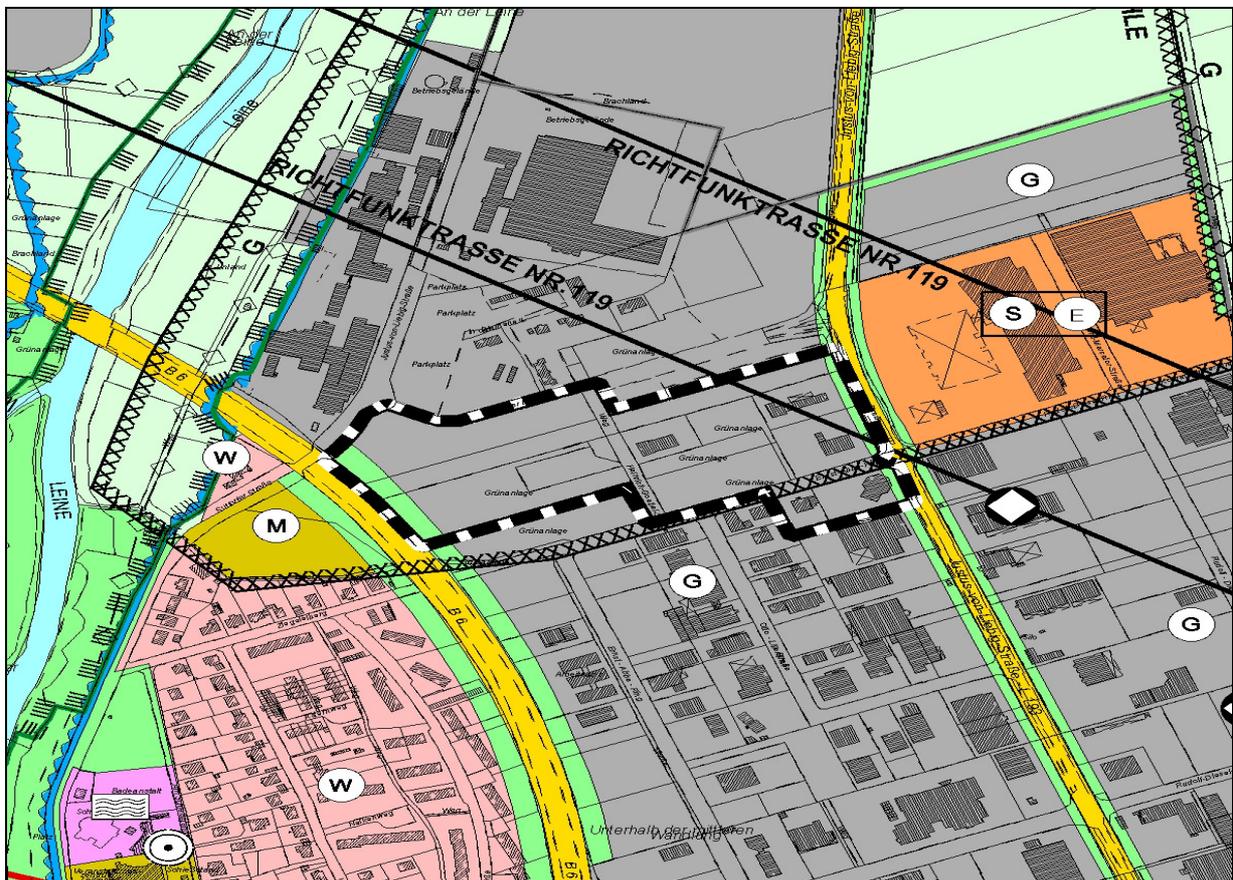
Weiter ist als Ziel der Raumordnung aufgeführt, dass für Betriebsverlagerungen und Neuansiedlungen entsprechend den sich verändernden Standortanforderungen qualitativ unterschiedliche Gewerbeflächen vorzuhalten und geeignete Standorte vorrangig an den Orten mit Schwerpunktaufgaben für Wohn- und Arbeitsstätten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

Die Bebauungsplanänderung wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt. Dieser ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Ziele, die eine darüber hinausgehende Anpassung erfordern, bestehen für diesen Bebauungsplan nicht.

2.2 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.

Abbildung 3: Auszug aus der Fortschreibung des Flächennutzungsplans

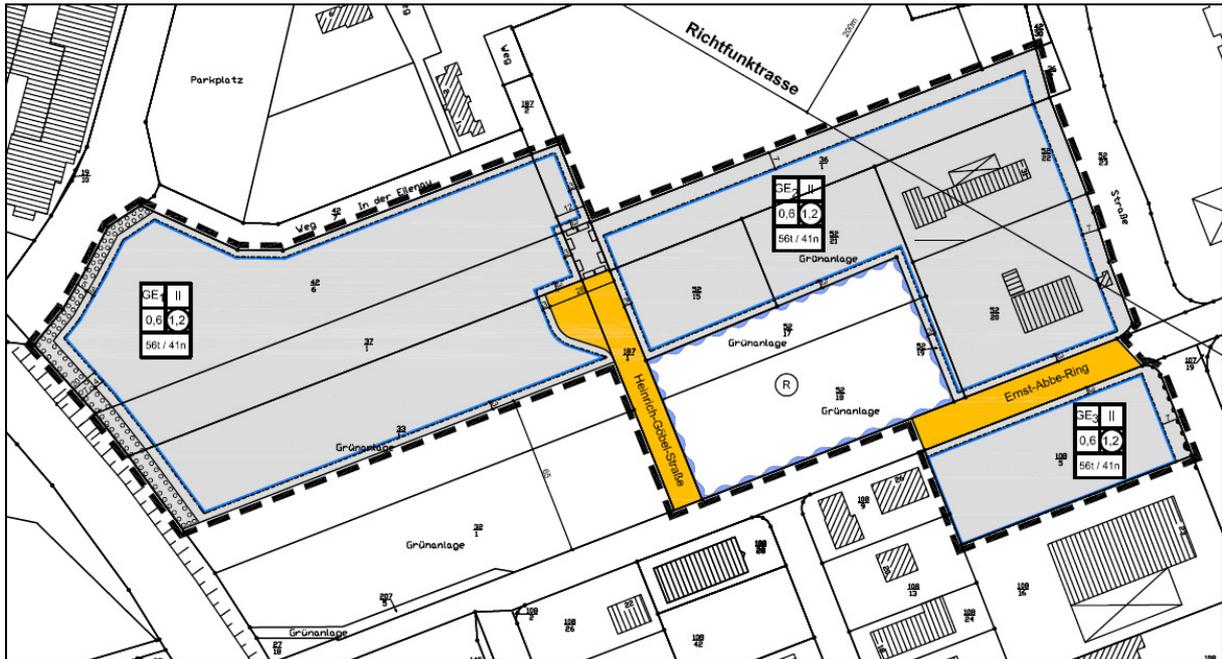


Darüber hinaus befindet sich das Gebiet im Bauschutzbereich des Heeresflugplatzes Wunstorf sowie im Bereich einer Fläche, unter welcher der Bergbau umgeht (Steinkohle). Durch das Plangebiet verläuft die Richtfunktrasse Nr. 119 „Hannover/gr. Buchholz – Linsburg“ der Deutschen Telekom (vgl. Abb. 3).

2.3 Planzeichnung Bauungsplan Nr. 128 E (1. Änderung)

Die Planzeichnung des Bauungsplan Nr. 128 E, 1. Änderung bleibt unverändert bestehen und ist weiterhin gültig.

Abbildung 4: Planzeichnung Bauungsplan Nr. 128 E (1. Änderung)



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 Bauungsplans (vgl. Kap. 1.2). Danach soll eine effektive gemeindliche Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklungen in Neustadt a. Rbge. und damit die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erreicht werden.

3.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Die gewerblichen Flächen im Geltungsbereich des Bauungsplanes werden als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen, da die Flächen heute durch nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe geprägt sind.

Für die Ansiedlung von Industriebetrieben gem. § 9 BauNVO werden Flächen nordöstlich des Plangebietes bereitgehalten.

Die Gewerbegebietsflächen 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 eingeschränktes Gewerbegebiet mit der Bezeichnung „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 Einzelhandelsortimente 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 Einzelhandelsnutzungen aller Bedarfsbereiche (kurz-, mittel-, langfristiger Bedarf) sind hier weitere zentrentypische Nutzungen wie öffentliche und private Dienstleistungen, Gastgewerbe, Kirche etc. vorhanden. Eine parzellenscharfe Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs ist der als Anlage 2 zu dieser Begründung beigefügten Kurzfassung des Einzelhandelskonzeptes zu entnehmen.

Darüber hinaus sind Sortimente zu erwähnen, die vorwiegend der Nahversorgung der Bevölkerung dienen (v.a. Lebensmittel, Lebensmittelhandwerk, Drogeriewaren, Apotheke, Schnittblumen, Schreibwaren, Zeitschriften). Dabei handelt es sich um Angebote des kurzfristigen Bedarfs, die regelmäßig (täglich bzw. mehrmals in der Woche) nachgefragt werden. In Folge dessen sollten sich diese Angebote in räumlicher Nähe zu den Wohngebieten befinden; die Sortimente sind als nahversorgungsrelevant zu bezeichnen. Da diese Sortimente auch Zentrenrelevanz besitzen, wurden sie den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet.

Das Angebot von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten stellt nach Einschätzung der Gutachter hingegen auch an Standorten außerhalb der Zentren keine wesentliche Gefährdung für die zentralen Versorgungsbereiche dar; sie sind an solchen Standorten aus planerischer Sicht auf Grund ihres großen Platzbedarfs und der durch sie hervorgerufenen Verkehrsfrequenz unter Umständen sogar erwünscht. Dies gilt insbesondere auch für den Sonderstandort Gewerbegebiet Ost.

Die nachfolgende Tabelle gibt die Einstufung der Sortimente in zentren- und nicht-zentrenrelevante Sortimente wieder. Die Sortimentsliste berücksichtigt dabei sowohl die aktuelle räumliche Verteilung des Einzelhandels in Neustadt a. Rbge. als auch die städtebauliche Bedeutung einzelner Sortimente. Die Sortimentsliste ist daher an die lokale Situation angepasst und somit ortsspezifisch. 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**
<p><u>nahversorgungsrelevant</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke) ▪ Reformwaren ▪ Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika ▪ Pharmazie, Sanitätswaren ▪ Schnittblumen ▪ Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Briefmarken <p><u>zentrenrelevant</u></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. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tiere, Zooartikel, Tierpflegemittel, 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**
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Optische und feinmechanische Erzeugnisse ▪ Musikalienhandel ▪ Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger ▪ Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware)*, Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf, Computer, Geräte der Telekommunikation 	
<p><small>* Weiße Ware: z.B. Haus- und Küchengeräte; braune Ware: z. B. Radio-, TV-, Videogeräte ** Die Auflistung für die nicht-zentrenrelevanten Sortimente ist nicht abschließend.</small></p> <p style="text-align: right;"><small>Quelle: EHK Stadt Neustadt a. Rbge. 2009</small></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 Solitäranlagen 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.

► Sonderstandort Gewerbegebiet Ost

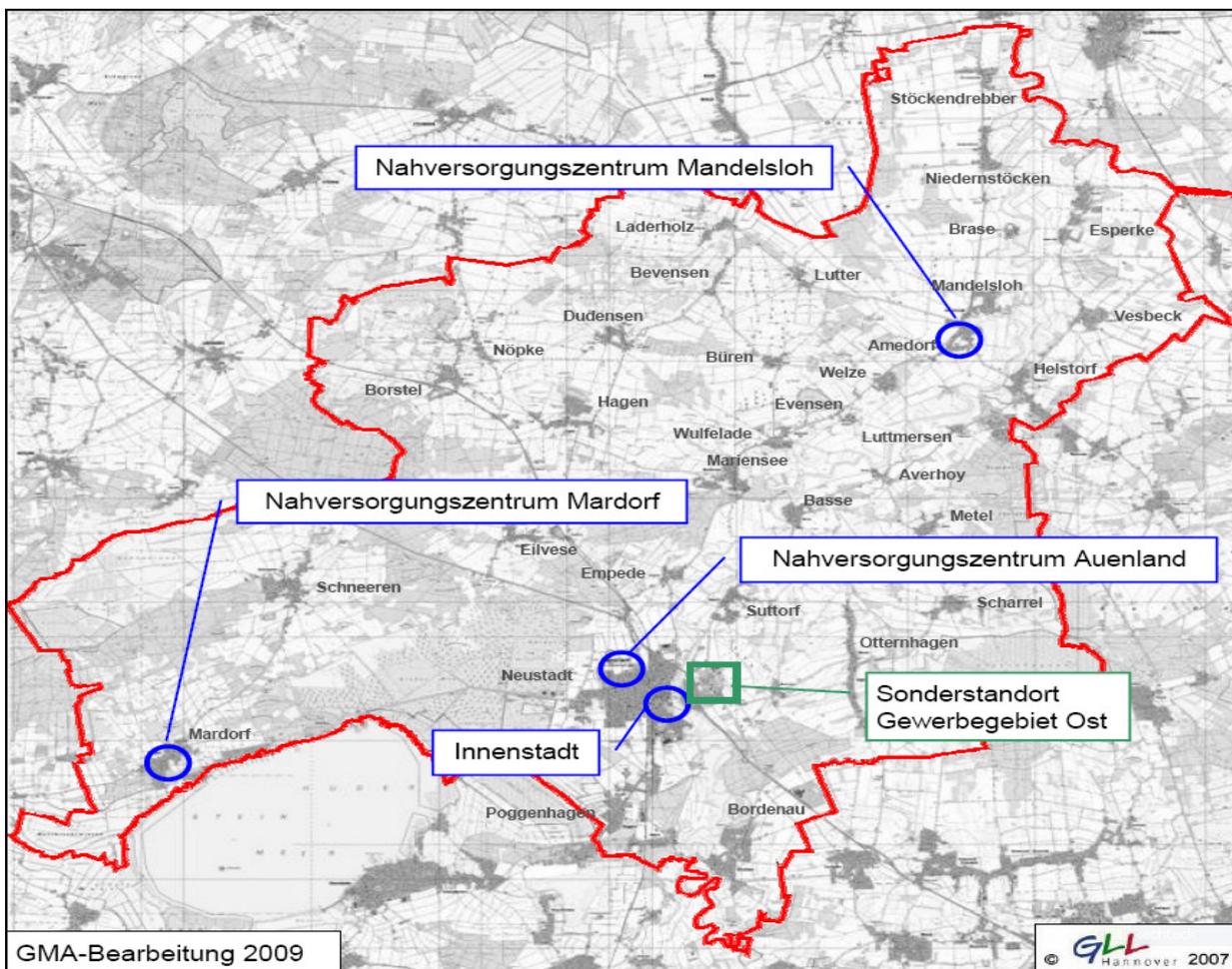
Der Sonderstandort Gewerbegebiet Ost liegt im Osten der Neustädter Kernstadt, im Bereich der Justus-von-Liebig-Straße. Im Süden wird er begrenzt durch die Mecklenhorster Straße und im Westen durch die Bundesstraße B 6.

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.

Abbildung 4: Standortkonzept



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 50m² sind, so dass diese Flächengröße als strukturprägend für die Innenstadt angesehen werden muss. Zwar umfassen diese Betriebe nur knapp 9% der Verkaufsfläche in der Innenstadt, aber dies verdeutlicht um so mehr den Schutzcharakter dieser Betriebe. Von daher lassen sich 50m² 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 50m² 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 Realität widerspricht. 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 3) zu ihrem Einzelhandelsgutachten die oben beschriebene Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente.

3.1.2.4 Werkstatt- bzw. produktionsgebundener Verkauf

Ausnahmsweise können gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Verkaufsflächen mit Zentrenrelevanz für Produktions- und Handwerksbetriebe zugelassen werden, sofern das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung am Standort (Grundstück) stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist. Die Verkaufsfläche muss im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche untergeordnet sein. Dabei geht die Stadt nach erhobener Datenlage der GMA mbH (bzw. CIMA GmbH) davon aus, dass eine untergeordnete Verkaufsfläche nicht größer als 50m² bzw. bei kleinen Betriebsflächen nicht mehr als 20% der genehmigten Geschossfläche ausmachen kann (vgl. Anlage 3).

Diese Regelung ist nach Auffassung der Stadt geeignet, das Plangebiet als Standort des produzierenden Gewerbes zu stärken, indem sie solchen Betrieben, die aus Immissionschutzgründen nur in einem Gewerbegebiet zulässig sind und die Waren aus eigener Produktion vor Ort absetzen wollen, eine wirtschaftliche Betriebsführung ermöglicht und sie nicht dazu zwingt, an anderer Stelle eine Verkaufsstelle einzurichten. Dies soll nicht für Betriebe 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- bzw. Handwerksbetriebe und sonstige Dienstleistungen.

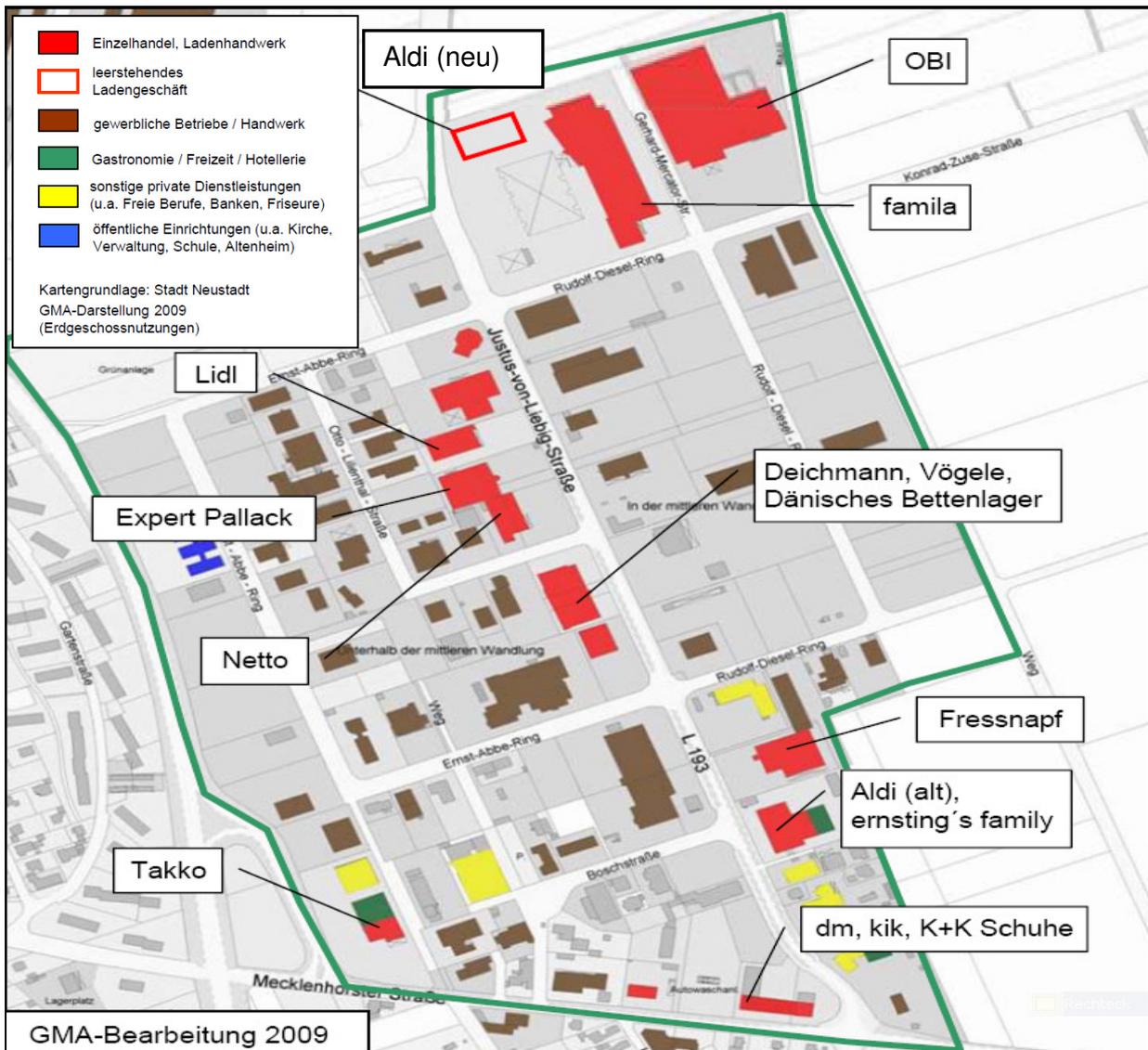
Der bisherige Bebauungsplan Nr. 128 A, 2. Änderung beinhaltet bereits Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Durch die nun beabsichtigte modifizierte Differenzierung der Zulässigkeit nach Sortimenten erfolgt eine Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten für die jeweiligen 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 im Plangebiet überwiegend vorhandenen Handwerks- und Gewerbebetriebe (vgl. Abb. 5b) 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. Einschränkungen der Eigentümerbefugnisse dürfen nicht weiter gehen, als der Schutzzweck reicht, dem die Regelung dient. Der Kernbereich der Eigentumsgarantie darf dabei nicht ausgehöhlt werden. Insbesondere bei bauplanerischen Festsetzungen, die den Entzug baulicher Nutzungsmöglichkeiten nach sich ziehen, ist die Gemeinwohlerforderlichkeit zu beachten. Grundsätzlich rechtfertigen sich bauplanerische Festsetzung durch städtebaulichen Gründe, die auch dazu führen, dass dem Gleichheitsgrundsatz Genüge getan wird. Anderes gilt jedoch dann, wenn für vergleichbare Bebauungsplangebiete dieselben städtebaulichen Ziele angestrebt werden. Hier verlangt Art. 3 GG eine gleichmäßige Verteilung der Einschränkungen zur baulichen Nutzbarkeit. Will die Gemeinde von diesem Prinzip der Lastengleichheit abweichen, müssen besondere Rechtfertigungsgründe vorliegen und in der Begründung zum Bebauungsplan – wie hier geschehen – dokumentiert werden.

Abbildung 5a: Sonderstandort Gewerbegebiet Ost mit Erdgeschossnutzungen



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. Expli-

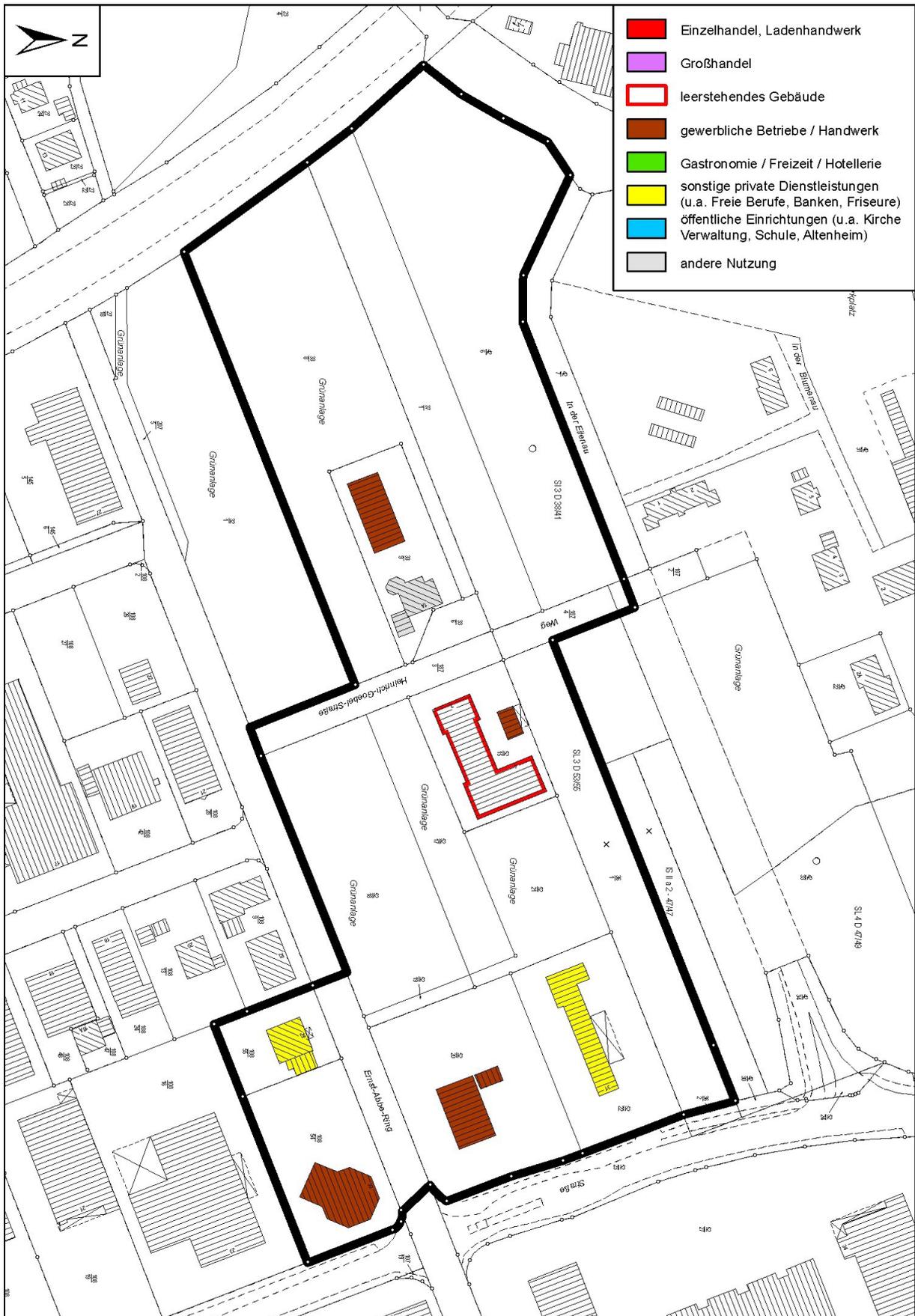
zit hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. bereits die Attraktivierung und Weiterentwicklung der Innenstadt, eine Stärkung der Innenstadt im Vergleich zum Gewerbegebiet Ost und den Ausschluss von Ansiedlungen großflächiger Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der Innenstadt beschlossen. 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 Bebauungsplan 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 5b: Überwiegende Erdgeschossnutzung im Plangebiet



Stand: November 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.

An keinem der in Abb. 5b dargestellten Standorte im Plangebiet, an denen Einzelhandel betrieben wird, werden oder wurden bei Aufstellung des Bebauungsplanes zentrenrelevante Sortimente angeboten. Somit widerspricht derzeit kein Betriebe den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Willkürlichkeit und Widersprüchlichkeit der Festsetzungen zum Einzelhandel kann nicht erkannt werden, da der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben seine Grundlage in § 1 Abs. 5 BauNVO findet und weiterhin falls – wie hier – zusätzlich eine Differenzierung nach Sortimenten vorgenommen wird, auf §1 Abs. 9 BauNVO gestützt werden kann. Diese Ausschlussmöglichkeiten kommen dann in Betracht, wenn städtebauliche Gründe den Ausschluss insgesamt bzw. besondere städtebauliche Gründe eine sortimentsbezogene Differenzierung rechtfertigen und ihr Gewicht insbesondere das Gewicht der betroffenen Eigentümerbelange überwiegt. Die besonderen städtebauliche Gründe ergeben sich aus dem vom Rat der Stadt formulierten Ziel, eine funktionale Schwächung der Innenstadt durch die weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Sortiment am Sonderstandort „Gewerbegebiet Ost“ zu vermeiden. Explizit hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. die Attraktivierung und Weiterentwicklung der Innenstadt, eine Stärkung der Innenstadt im Vergleich zum Gewerbegebiet Ost und den Ausschluss von Ansiedlungen großflächiger Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der Innenstadt beschlossen.

Die räumliche Verteilung von Einzelhandelsansiedlungen innerhalb des Stadtgebietes ist eine Frage, die der bauleitplanerischen Abwägung der Stadt unterliegt, die innerhalb der gesetzlichen Grenzen frei ist.

Die Stadt verfügt über ein schlüssiges und widerspruchsfreies Einzelhandelskonzept und sieht die in das Planaufstellungsverfahren eingebrachten gutachterlichen Erkenntnisse und sonstigen Ermittlungsergebnisse als hinreichende Grundlage für eine Abwägungsentscheidung an.

3.1.3 Wohnungen

Von den in § 8 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen sollen nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (Betriebswohnungen) ausnahmsweise zulässig sein. Immissionskonflikte sind hier nicht zu erwarten. Betriebswohnungen können im „Gewerbegebiet“ auch nicht ausgeschlossen werden. Das würde vermutlich gegen die Grundsätze der Bauleitplanung verstoßen (Bielenberg in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauNVO, Stand: Nov. 1995, § 8 Rdnr. 26). Dies würde allgemein hin wohl den Bedürfnissen der Betriebe widersprechen. Betriebswohnungen werden daher ausnahmsweise zugelassen.

Die übrigen in § 8 Abs. 3 aufgeführten Nutzungen sollen ebenfalls ausnahmsweise zulässig sein.

3.1.4 Bordelle und vergleichbare Einrichtungen

Der Ausschluss von Bordellen und vergleichbaren Einrichtungen soll – wie in den angrenzenden Gewerbegebietsplänen auch – erfolgen, da befürchtet wird, dass von Bordellen

und bordellartigen Nutzungen ein sog. „Trading-Down-Effekt“ ausgehen kann, der sich negativ auf die vorhandene und gewünschte Struktur im Plangebiet auswirken könnte. Da prostitutive Einrichtungen regelmäßig bei eher geringem Investitionsbedarf vergleichsweise hohe Gewinnerwartungen begründen, sind dieser geeignet, andere Betriebe mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke zu verdrängen. Eine derartige Entwicklung soll im Plangebiet vermieden werden.

Die Zielsetzung des Ausschlusses von Bordellen und vergleichbaren Einrichtungen besteht unabhängig von den sonstigen Zielen des Bebauungsplans.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Geschossigkeit, Überbaubarkeit

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

Die Festsetzung wird nicht verändert. Es gilt hier weiterhin die Planzeichnung für den Bebauungsplan Nr. 128E, 1. Änderung.

3.3 Verkehrsflächen

3.3.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung für diesen Gewerbegebietsabschnitt erfolgt schon heute über die die Justus-von-Liebig-Straße (L 193), die Heinrich-Goebel-Straße und den Ernst-Abbe-Ring. Diese Verkehrserschließung soll weiterhin bestehen bleiben.

3.4 Gestalterische Festsetzungen

Durch gestalterische Festsetzungen werden besondere Anforderungen an die Gestaltung der geplanten Bebauung gestellt. Es soll üblicherweise erreicht werden, dass Gebäude im Plangebiet eine gestalterische Qualität bekommen, die sich harmonisch in das umgebende Ortsbild einfügt.

Da sich der Bestand hinsichtlich der Gestaltung bereits heute als ausgesprochen heterogen präsentiert, wird auf gestalterische Festsetzungen weiterhin verzichtet.

3.5 Sonstige Festsetzungen

3.5.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Festsetzung wird nicht verändert. Es gilt hier weiterhin die Planzeichnung für den Bebauungsplan Nr. 128E, 1. Änderung.

3.5.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Festsetzung aus dem bisherigen Bebauungsplan wurde an die aktuellen Flurstücksnummern angepasst.

3.5.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Die Festsetzung wird nicht verändert. Es gilt hier weiterhin die Planzeichnung für den Bebauungsplan Nr. 128E, 1. Änderung.

3.5.4 Regenrückhaltebecken

Die Festsetzung „Regenrückhaltebecken“ wird nicht verändert. Es gilt hier weiterhin die Planzeichnung für den Bebauungsplan Nr. 128E, 1. Änderung.

4 Grundsätzliche Belange

4.1 Immissionsschutz: Lärm

Die Festsetzung wird nicht verändert. Es gelten hier weiterhin die bereits für den Bebauungsplan Nr. 128E, 1. Änderung festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel.

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 Baugrund, Abwasser- und Oberflächenwasser

4.5.1 Baugrund

In den Jahren 1989 und 2003 wurden zwei Baugrunduntersuchungen (vgl. Anlagen 1a und 1b) durchgeführt. Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB darauf hingewiesen, dass im Bereich des Bebauungsplanes der Abbau von Steinkohle umgegangen sein könnte und über diese Grube „Friederike“ aber kaum Unterlagen vorlägen. Aufgrund der unvollständigen Informationen wird daher von der Landesbehörde empfohlen, den Baugrund durch ein erfahrenes Ingenieurbüro bis in eine Tiefe von mindestens 25m zu erkunden, zu bewerten und ggfs. geeignete bauliche Maßnahmen für die Standsicherheit der Gebäude zu treffen.

Dieser Hinweis wird als Nachrichtlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Eigentümer der bereits vorhandenen Gebäude werden darüber schriftlich informiert.

4.5.2 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.

4.5.3 Niederschlagswasser

Nach den Ergebnissen von Baugrunduntersuchungen aus dem Jahr 1989 (vgl. Anlage 1a) sowie 2003 (vgl. Anlage 1b) für Bereiche im südlichen Teil des Gewerbegebietes Ost und den bisher gesammelten Erfahrungen im Plangebiet ist es sinnvoll, das anfallende Oberflächenwasser weiterhin in die Regenrückhaltebecken beidseitig der Heinrich-Goebel-Straße abzuleiten. Es kann von einer gewissen Homogenität des gesamten Gewerbegebietes hinsichtlich der in den beiden Gutachten nachgewiesenen Bodenverhältnisse ausgegangen werden.

Aufgrund der geringen kf-Werte sowie der geringen Infiltrationsraten, die im Rahmen der Infiltrationsmessungen bestimmt wurden, kann eine Versickerung von Regenwasser vom Gutachter nicht empfohlen werden.

Aufgrund der hohen Grundwasserstände im Plangebiet wird darauf hingewiesen, dass wasserrechtliche Erlaubnisse für eine ständige Grundwasserhaltung nicht in Aussicht gestellt werden können. Teile baulicher Anlagen, die mit ihrer Gründung im Schwankungsbereich des Grundwassers zu liegen kommen (z.B. Keller), sind daher in wasserdichter Bauweise zu errichten.

4.6 Abfallentsorgung

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

5 Kosten für die Gemeinde

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

TEIL B - UMWELTBERICHT

6 Einleitung

6.1 Kurzdarstellung des Inhalts

Das Plangebiet befindet sich östlich der Bundesstrasse 6 und hauptsächlich nördlich des Ernst-Abbe-Ringes, beidseits der Heinrich-Goebel-Straße im dortigen Gewerbegebiet Ost der Stadt Neustadt a. Rbge.

Anlass für die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 128 A 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 Einzelhandels assortimente.

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.

6.1.1 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

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

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.

7 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen

7.1 Bestandaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

7.1.1 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.

7.1.2 Boden

Nach den Ergebnissen von Baugrunduntersuchungen aus dem Jahr 1989 (vgl. Anlage 1a) sowie 2003 (vgl. Anlage 1b) für Bereiche im südlichen Teil des Gewerbegebietes Ost und den bisher gesammelten Erfahrungen im Plangebiet ist es sinnvoll, das anfallende Oberflächenwasser weiterhin in die Regenrückhaltebecken beidseitig der Heinrich-Goebel-Straße abzuleiten. Es kann von einer gewissen Homogenität des gesamten Gewerbegebietes hinsichtlich der in den beiden Gutachten nachgewiesenen Bodenverhältnisse ausgegangen werden (vgl. Kap. 4.5.3).

Aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzung im Plangebiet oder der unmittelbaren Umgebung und die dadurch hervorgerufene Überprägung haben die Böden im Plangebiet keine besondere Bedeutung für die Belange von Natur und Landschaft. Die bisher zulässige GRZ bleibt erhalten. Aus diesem Grund wird der ohnehin schon heute zulässige Versiegelungsgrad durch die Bebauungsplanänderung nicht erhöht.

Das Umweltinformationssystem der Region Hannover stellt dar, dass für einige Grundstücke im Plangebiet der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen (potentielle Standorte von Altablagerungen) besteht (vgl. Abb. 6). Geprüfte und bestätigte Altablagerungen sind im Plangebiet nicht vorhanden. In den textlichen Festsetzungen wird der Hinweis aufgenommen, dass die Untere Naturschutzbehörde im Plangenehmigungsverfahren zu beteiligen ist.

Abbildung 6: Potentielle Standorte von Altablagerungen



7.1.3 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) für benachbarte Bereiche und den bisher gesammelten Erfahrungen im Plangebiet ist es weiterhin sinnvoll, das anfallende Oberflächenwasser in die Regenrückhaltebecken beidseitig der Heinrich-Goebel-Straße abzuleiten (vgl. Kap.4.5.3).

7.1.4 Luft und Klima

Die Flächen im Plangebiet grenzen an mehr oder weniger bebaute gewerbliche Grundstücke oder an stark befahrene Straßenverkehrsflächen. 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.

7.1.5 Tiere und Pflanzen

Durch die Änderung der zulässigen Sortimente (vgl. Kap. 0) wird kein Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vorbereitet. Aus diesem Grund wurde auf eine dezidierte Erhebung des Ausgangszustandes im Planungsgebiet verzichtet.

Der überwiegende heute schon als gewerbliche Fläche geprägte Änderungsbereich ist weitgehend den betrieblichen Anforderungen entsprechend stark versiegelt oder aber von der Nutzung der Nachbargrundstücke beeinflusst. Auf die gesonderte Erfassung von Tierarten wurde aufgrund des Versiegelungsgrades bzw. gewerbliche Beeinflussung der Flächen ebenfalls verzichtet.

Es liegen keine Informationen vor, dass im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung besonders geschützte Arten gem. § 42 BNatSchG vorkommen.

7.1.6 Landschaft

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

Abgesehen von den nach wie vor festgesetzten Regenrückhaltebecken haben die Freiflächen im Plangebiet keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung.

7.1.7 Mensch

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 zur Vorhaltung und Sicherung der eigentlichen Funktion als Gewerbefläche, insbesondere für das produzierende Gewerbe, vorgesehen sein.

7.1.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

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

7.1.9 Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

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

Die Flächen im Plangebiet haben vor und nach der Planänderung die gleichen Werte, da durch die Modifizierung der Sortimentsliste kein Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vorbereitet wird. Aus diesem Grund ist auch kein Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes erforderlich.

7.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

7.2.1 Boden, Bodenschutzgebot

Gem. § 1a Abs. 1 soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Sparsam bedeutet, dass vor allem naturhafter Boden für Zwecke, die mit einer Versiegelung verbunden sind, nur in dem Umfang in Anspruch genommen werden darf, wie es dem Wohl der Allgemeinheit unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander entspricht.

Die bisher zulässige GRZ bleibt erhalten. Aus diesem Grund wird der ohnehin schon heute zulässige Versiegelungsgrad durch die Bebauungsplanänderung nicht erhöht.

Nach den bisherigen Erfahrungen mit der vorhandenen Bebauung im Plangebiet sowie den Ergebnissen des in Anlage 1a und b beigefügten Bodengutachtens geht die Stadt Neustadt a. Rbge. davon aus, dass auch der Untergrund für gewerbliche Nutzungen eine ausreichende Tragfähigkeit besitzt. Das erübrigt nicht die Durchführung sorgfältiger Bodenuntersuchungen vor Baubeginn.

7.2.2 Wasser

Im Plangebiet muss die Reinhaltung des Grundwassers und der Oberflächenwassers gewährleistet bleiben.

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.

Zur Reinhaltung der Gewässer und des Grundwassers muss außerdem gewährleistet sein, dass auf den Grundstücken kein Oberflächenwasser versickert wird, das stark verunreinigt ist. Bei einer gewerblichen Nutzung besteht die Gefahr, dass verunreinigtes Wasser in das Grundwasser gelangt. Dies muss durch Maßnahmen auf den Gewerbegrundstücken 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 wird sich durch die Planänderung nicht verändern.

Nach den Ergebnissen von Baugrunduntersuchungen aus dem Jahr 1989 (vgl. Anlage 1a) sowie 2003 (vgl. Anlage 1b) für Bereiche im südlichen Teil des Gewerbegebietes Ost und den bisher gesammelten Erfahrungen im Plangebiet ist es sinnvoll, das anfallende Oberflächenwasser weiterhin in die Regenrückhaltebecken beidseitig der Heinrich-Goebel-Straße abzuleiten. Es kann von einer gewissen Homogenität des gesamten Gewerbegebietes hinsichtlich der in den beiden Gutachten nachgewiesenen Bodenverhältnisse ausgegangen werden (vgl. Kap. 4.5.3).

7.2.3 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. Es werden weiterhin nur nicht erheblich belastigende Betriebe zugelassen.

7.2.4 Tiere und Pflanzen

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

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

7.2.5 Landschaft

Es entstehen keine höheren Beeinträchtigungen des Landschaftsbildbereichs über die bislang sich durch die zulässige Nutzung ergebende Beeinträchtigungen hinaus.

7.2.6 Menschen

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

Das Plangebiet ist bereits teilweise bebaut und gewerblich genutzt. Die im Bebauungsplan Nr. 128 E, 1. Änderung festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel werden nicht verändert.

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 zur Vorhaltung und Sicherung der eigentlichen Funktion als Gewerbefläche, insbesondere für das produzierende Gewerbe, vorgesehen sein.

7.2.7 Bewertung des geplanten Umweltzustands

Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes entstehen durch die modifizierte Sortimentsliste nicht. Verschlechterungen gegenüber dem bisherigen Zustand im Sinne einer Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes müssen daher nicht ausgeglichen werden.

7.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt.

Die bisher zulässige GRZ bleibt erhalten. Aus diesem Grund wird der ohnehin schon heute zulässige Versiegelungsgrad durch die Bebauungsplanänderung nicht erhöht.

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet daher nicht zu erwarten.

7.2.9 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 Versorgungsbereich) der Stadt Neustadt a. Rbge. geht. Das Gewerbegebiet soll zur Vorhaltung und Sicherung der eigentlichen Funktion als Gewerbefläche, insbesondere für das produzierende Gewerbe, vorgesehen sein.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird der derzeitige Umweltzustand – auf der Grundlage des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 128 E, 1. Änderung – 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.

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

Die Flächen im Plangebiet weisen vor und nach der Planänderung den gleichen ökologischen Zustand auf, da durch die Modifizierung der Sortimentsliste kein Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vorbereitet wird. Aus diesem Grund ist auch kein Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes erforderlich.

7.3 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 zur Vorhaltung und Sicherung der eigentlichen Funktion als Gewerbefläche, insbesondere für das produzierende Gewerbe, vorgesehen sein.

Andere sinnvolle Planungsmöglichkeiten kommen daher nicht in Betracht.

8 Zusätzliche Angaben

8.1 Verfahren, fehlende Kenntnisse

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 weiterhin sinnvoll, das anfallende Oberflächenwasser in die Regenrückhaltebecken beidseitig der Heinrich-Goebel-Straße abzuleiten.

Nach den bisherigen Erfahrungen mit der vorhandenen Bebauung im Plangebiet sowie den Ergebnissen des in Anlage 1a und b beigefügten Bodengutachtens geht die Stadt Neustadt a. Rbge. davon aus, dass auch der Untergrund für gewerbliche Nutzungen eine ausreichende Tragfähigkeit besitzt. Das erübrigt nicht die Durchführung sorgfältiger Bodenuntersuchungen vor Baubeginn.

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 Einzelhandelssortimente.

Die Anwendung weiterer technischer Verfahren war bei der Durchführung der Umweltprüfung nicht erforderlich.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgte anhand der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“, welche die Landesregierung Nordrhein-Westfalen 2008 herausgegeben hat.

8.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Es wurden keine voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt.

8.3 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.

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.

Es wurden keine voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt.

Neustadt a. Rbge., den 01.03.2012

Stadt Neustadt a. Rbge.

- Team Stadtplanung -

Im Auftrag

Nülle

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 128 E „Gewerbegebiet Ost – Heinrich-Goebel-Straße/Justus-von-Liebig-Straße“, 2. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, vom **05.09.2011** bis einschließlich **06.10.2011** öffentlich ausgelegen.

Diese Planbegründung und die Zusammenfassende Erklärung haben am Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in der Sitzung am **01.03.2012** teilgenommen.

Neustadt a. Rbge., den

STADT NEUSTADT A. RBGE.

Uwe Sternbeck
Bürgermeister

Anlage 1a
zur Begründung

Baugrunduntersuchung (26.04.1989)
zum
Gewerbegebiet Ost
Versickerung von Oberflächenwasser
(Dipl.-Ing. Heinrich Möker und Horst Schütte)

Anlage 1b
zur Begründung

Baugrunduntersuchung (16.06.2003)
zum
geplanten Bebauungsplan Nr. 128 H im Gewerbegebiet Ost
Versickerung von Oberflächenwasser
(Rode Umweltschutz GmbH)

Anlage 2
zur Begründung

**Gutachten zum kommunalen Einzelhandelskonzept für
die Stadt Neustadt a. Rbge. (März 2009)**
- Kurzfassung -
**(Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH -
GMA)**

Anlage 3
zur Begründung

**Ergänzung des
GMA-Gutachtens zum kommunalen Einzelhandelskon-
zept für die Stadt Neustadt a. Rbge. (März 2009)
Dezember 2009**

Anlage 4
zur Begründung

Bebauungsplan Nr. 128 E – 1. Änderung
(alte Fassung)