

Bebauungsplan Nr. 128 E „Gewerbegebiet Ost – Heinrich-Göbel-Straße/Justus-von-Liebig-Straße“, 2. Änderung; Stadt Neustadt a. Rbge.

PRÄAMBEL UND VERFAHRENSVERMERKE

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) sowie des § 58 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in den z.Z. gültigen Fassungen hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. diesen **Bebauungsplan Nr. 128 E „Gewerbegebiet Ost – Heinrich-Göbel-Straße/Justus-von-Liebig-Straße“, 2. Änderung**, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, bestehend aus den textlichen Festsetzungen beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 14.03.2012

L.S.

gez. Sternbeck

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am **24.01.2011** die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 128 E „Gewerbegebiet Ost – Heinrich-Göbel-Straße/Justus-von-Liebig-Straße“, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **21.01.2011** ortüblich bekannt gemacht worden.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am **26.06.2011** dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind am **24.08.2011** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und Umweltbericht sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen haben vom **05.09.2011** bis **06.10.2011** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat den Bebauungsplan nach Prüfung aller abgegebenen Stellungnahmen und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB in seiner Sitzung am **01.03.2012** als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 hat an dieser Beschlussfassung teilgenommen.

Neustadt a. Rbge., den 14.03.2012

L.S.

gez. Sternbeck

Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 128 E „Gewerbegebiet Ost – Heinrich-Göbel-Straße/Justus-von-Liebig-Straße“, 2. Änderung; Stadt Neustadt a. Rbge.

Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 128 E „Gewerbegebiet Ost – Heinrich-Göbel-Straße/Justus-von-Liebig-Straße“, 2. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt wird hiermit ausgefertigt. Der Inhalt des Bebauungsplanes, bestehend aus den textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Neustadt a. Rbge. vom **01.03.2012** überein.

Neustadt a. Rbge., den 14.03.2012

L.S.

gez. Sternbeck

Bürgermeister

Die Bekanntmachung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Verkündung der Satzung am 29.03.2012 im Gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover Nr. ..1.1. erfolgt. Die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 128 E „Gewerbegebiet Ost – Heinrich-Göbel-Straße/Justus-von-Liebig-Straße“, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt ist damit am 29.03.2012 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den 02.04.2012

L.S.

gez. Wippermann

Bürgermeister

im Auftrag

Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung beim Zustandekommen dieser Satzung sind gemäß § 215 BauGB innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten nicht geltend gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den

L.S.

Bürgermeister

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

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

Bebauungsplan Nr. 128 E „Gewerbegebiet Ost – Heinrich-Goebel-Straße/Justus-von-Liebig-Straße“, 2. Änderung; Stadt Neustadt a. Rbge.

Textliche Festsetzungen

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

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

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

- a) Das Gewerbegebiet wird hinsichtlich seiner zulässigen Nutzungen eingeschränkt (GEe). Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortimenten (zusammengefasst: „zentrenrelevante Sortimente“) sind **nicht** zulässig. Diese zentrenrelevanten Sortimente sind in folgender Sortimentsliste dargestellt:

nahversorgungsrelevant

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren und Getränke)
- Reformwaren
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika
- Pharmazie, Sanitätswaren
- Schnittblumen
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Briefmarken

zentrenrelevant

- 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 Erzeugnisse

Bebauungsplan Nr. 128 E „Gewerbegebiet Ost – Heinrich-Goebel-Straße/Justus-von-Liebig-Straße“, 2. Änderung; Stadt Neustadt a. Rbge.

Textliche Festsetzungen

- Musikalienhandel
- Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger
- Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware*), Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf, Computer, Geräte der Telekommunikation

* *Weißer Ware: z.B. Haus- und Küchengeräte*

Braune Ware: z.B. Radio-, TV-, Videogeräte

Quelle: Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Stadt Neustadt, 2009

- b) Ausnahmsweise können bei zulässigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Sortiment branchentypische zentrenrelevante Randsortimente auf deutlich untergeordneter Verkaufsfläche zugelassen werden, wenn die Summe der Verkaufsflächen der einzelnen zentrenrelevanten Randsortimente 50m² bzw. bei kleineren Flächen 15% der genehmigten Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes nicht überschreiten.
- c) Ausnahmsweise können Verkaufsflächen mit Zentrenrelevanz zugelassen werden, die auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiterverarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist; diese Ausnahme gilt nicht für die Sortimente der „Nahrungs- und Genussmittel“. Insgesamt darf die Summe der Verkaufsfläche der einzelnen Sortimente je Betrieb 50m² bzw. bei kleineren Flächen 20% der genehmigten Geschossfläche nicht überschreiten.
- d) Bordelle und vergleichbare Einrichtungen sind nicht zulässig.
- e) Versandhandel ist nicht Gegenstand dieser Festsetzung.

§ 3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

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

§ 4 Flächenbezogener Schalleistungspegel

Die in der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 128 E, 1. Änderung festgesetzten Werte des flächenbezogenen Schalleistungspegels können im Einzelfall ausnahmsweise überschritten werden, wenn nachgewiesen wird, dass die Überschreitung durch Maßnahmen bzw. Gegebenheiten (z.B. an die Lärmquelle angrenzende Gebäude oder Wände auf dem selben Grundstück) ausgeglichen wird, die eine freie Schallausbreitung behindert.

Bebauungsplan Nr. 128 E „Gewerbegebiet Ost – Heinrich-Goebel-Straße/Justus-von-Liebig-Straße“, 2. Änderung; Stadt Neustadt a. Rbge.

Textliche Festsetzungen

§ 5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das Flurstück 187/4 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flurstückes 42/6 (Flur 11, Gemarkung Neustadt am Rübenberge) zu belasten.

Nachrichtliche Hinweise und Übernahmen

1. Über den Planbereich verläuft die Richtfunkverbindung Nr. 119 (Hannover / Gr. Buchholz – Linsburg) der Deutschen Telekom für den Telekommunikationsverkehr.
Die maximale zulässige Bauhöhe von 50m über Grund darf in bestimmten Zonen innerhalb des Schutzbereiches der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden, um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen.
2. Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Heeresflugplatzes Wunstorf.
3. Das Aufstellen von Baukränen ist bei der Wehrbereichsverwaltung Nord zu beantragen. Das zugehörige Aktenzeichen ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.
4. Im östlichen Planbereich befinden sich altlastenverdächtige Flächen (vgl. Abb. 5 der Begründung zum Bebauungsplan). Die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.
5. Die Bauverbots- und Baubeschränkungszone bestehen gemäß §§ 9 FStrG und 24 NStrG. Innerhalb der gesetzlich geltenden Bauverbotszone sind Hochbauten jeder Art (auch Werbeanlagen) und sonstige bauliche Anlagen (auch Garagen, Stellflächen etc.) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges unzulässig.
6. Im Planbereich könnte der Abbau von Steinkohle umgegangen sein. Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Hannover empfiehlt Baugrunderkundungen bis mind. 25 m Tiefe, um ggfs. geeignete bauliche Maßnahmen für die Standsicherheit der Gebäude treffen zu können.

Bebauungsplan Nr. 128 E „Gewerbegebiet Ost – Heinrich-Goebel-Straße/Justus-von-Liebig-Straße“, 2. Änderung; Stadt Neustadt a. Rbge.

Textliche Festsetzungen

Anlage 1

