

URSCHRIFT

Zusammenfassende Erklärung

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

Stadt Neustadt a. Rbge.

Kernstadt



1. Anlass und Ziel der Planänderung

Anlass für die Änderung 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.

2. Verfahrensablauf

2.2 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 07.02. bis 21.02.2011 in der Stadtverwaltung. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht. Von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden Äußerungen zu folgenden Themen vorgebracht:

- Schmälerung Wert sowie Verwertungsmöglichkeit der Grundstücke
- Lärmschutzmaßnahmen
- Möglicher Steinkohleabbau
- Abfallentsorgung

2.3 Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) sowie Planungserörterung mit der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung mit Umweltbericht wurden in der Zeit vom 05.09. bis einschließlich 06.10.2011 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB). Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen und Hinweise vorgebracht.

Die Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) und die Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung erfolgte mit Schreiben vom 23.08.2011. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Äußerungen zu folgenden Themen vorgebracht:

- Schmälerung Wert sowie Verwertungsmöglichkeit der Grundstücke
- Lärmschutzmaßnahmen
- Möglicher Steinkohleabbau
- Abfallentsorgung

2.4 Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) sowie Planungserörterung mit der Öffentlichkeit

1 Beurteilung der Umweltbelange

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

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.

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

Nach den Ergebnissen von Baugrunduntersuchungen aus dem Jahr 1989 sowie 2003 für benachbarte Bereiche und den bisher gesammelten Erfahrungen im Plangebiet ist es weiterhin sinnvoll, das anfallende Oberflächenwasser in die außerhalb des Plangebietes gelegenen Regenrückhaltebecken beidseitig der Heinrich-Göbel-Straße abzuleiten.

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.

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.

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

3. Abwägungsvorgang

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.

Alle übrigen Anregungen und Hinweise haben nicht zu Planänderungen geführt.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen durch die geplante Nutzung zu erwarten sind.

4. In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten

Mit der Bebauungsplanänderung soll eine effektive gemeindliche Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklungen in Neustadt a. Rbge. und damit die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erzielt werden. Um dies zu erreichen, wird in einer sog. Negativliste der Ausschluss von Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten festgesetzt. Damit sollen negative städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt und die wohnortnahe Versorgung ausgeschlossen werden und sichergestellt werden, dass die Entwicklung an diesem als dezentral einzustufenden Standort nicht zu Lasten der Innenstadt (= zentraler Versorgungsbereich) der Stadt Neustadt a. Rbge. geht. Das Gewerbegebiet soll neben der Ansiedlung mit Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zur Vorhaltung und Sicherung der eigentlichen Funktion als Gewerbefläche – insbesondere für Produktions- und Handwerksbetriebe – vorgesehen sein.

Andere sinnvolle Planungsmöglichkeiten kommen daher nicht in Betracht.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird der derzeitige (Umwelt-) Zustand 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.

Neustadt a. Rbge., den 01.03.2012

Stadt Neustadt a. Rbge.

- Team Stadtplanung -

Im Auftrag

Nülle