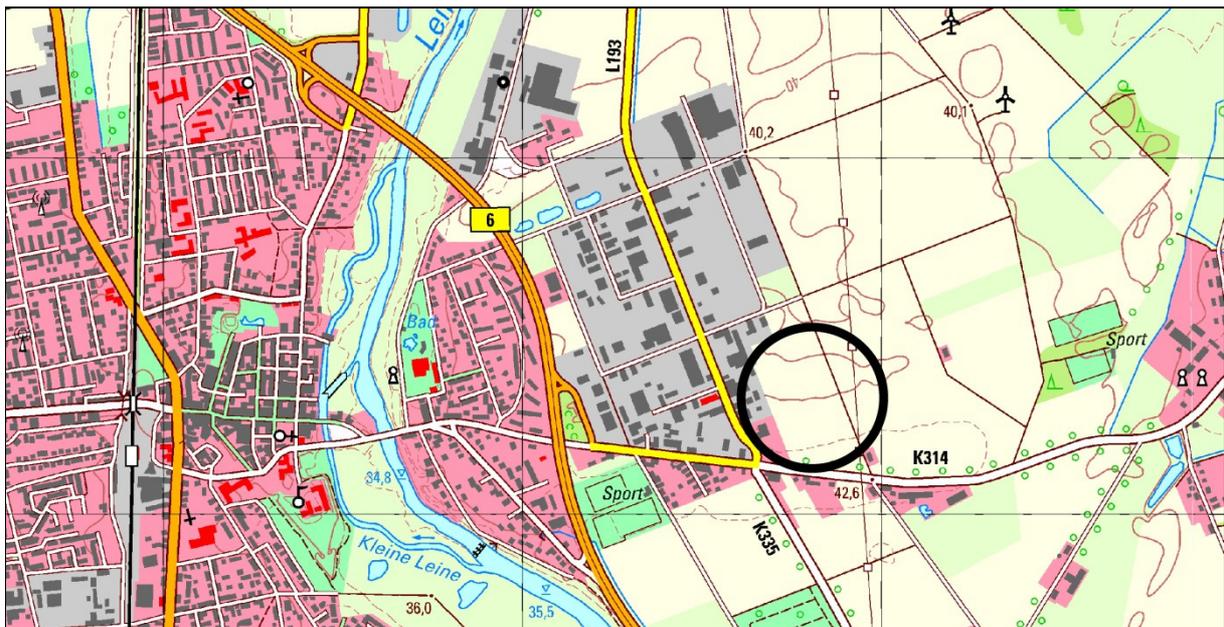


Begründung

Bebauungsplan Nr. 128 H „Gewerbegebiet Ost – Am Mecklenhorster Wege“, 1. beschleunigte Änderung

Stadt Neustadt a. Rbge.

Kernstadt



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2013 LGLN

Inhaltsverzeichnis

Teil A	4
1. Allgemeines	4
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	4
1.2 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	6
1.3 Ablauf des Planverfahrens und erhebliche Änderungen	7
1.4 Größe des Plangebietes.....	7
2 Rahmenbedingungen für die Änderung des Bebauungsplanes	7
2.1 Anpassung an die Raumordnung.....	7
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	7
2.3 Bebauungsplan.....	8
2.4 Landschaftsplan	10
2.5 Verfahren	10
3 Begründung der wesentlichen Festsetzungen	10
3.1 Art der baulichen Nutzung	10
3.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe).....	10
3.1.2 Einzelhandel.....	11
3.1.2.1 Neustädter Sortimentskonzept	12
3.1.2.2 Neustädter Standortkonzept	14
3.1.2.3 Zentrenrelevante Randsortimente.....	16
3.1.2.4 Werkstatt- bzw. produktionsgebundener Verkauf.....	16
3.1.3 Ausnahmsweise im GEe zulässige Nutzungen	19
3.1.4 Bordelle und vergleichbare Einrichtungen.....	20
3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Geschossigkeit, Überbaubarkeit.....	20
3.3 Gestalterische Festsetzungen.....	21
3.4 Verkehrsflächen	21
3.4.1 Straßenverkehrsflächen und Wendeanlage	21
3.4.2 Park- und Stellplatzflächen.....	23
3.4.3 Gehweg nördlich Mecklenhorster Straße	23
3.5 Sonstige Festsetzungen	23
3.5.1 Öffentliche Grünfläche (Teil-Kompensationsfläche)	23
3.5.2 Regenrückhaltebecken.....	24
4 Grundsätzliche Belange	25
4.1 Schallschutz.....	25
4.2 Immissionsschutz: 110kV-Bahnstromleitung	25
4.3 Versorgung und Entsorgung	26
4.3.1 Abfallentsorgung	26
4.3.2 Versorgung mit elektrischer Stromenergie	26
4.3.3 Erdgasversorgung / Ferngasleitung.....	26
4.3.4 Wasserversorgung	26
4.3.4.1 Trinkwasser	26
4.3.4.2 Löschwasser	27
4.3.5 Bodenbeschaffenheit, Schmutzwasser- und Oberflächenwasser	27

4.3.5.1 Bodenbeschaffenheit.....	27
4.3.5.2 Schmutzwasser	27
4.3.5.3 Oberflächenentwässerung	27
4.4 Natur- und Landschaftsschutz / Eingriffsregelung.....	28

5 Durchführung der Planung 34

5.1 Flächenbilanz	34
5.2 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen.....	34
5.3 Kosten für die Gemeinde	34

Anlage

Gutachten

Die in der Begründung angeführten Fachgutachten liegen auch dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 128 H zugrunde. Die dort getroffenen Aussagen konnten unverändert übernommen werden. Aus diesem Grund sind die Gutachten dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 H nicht noch einmal beigefügt. Es wird auf die Anlagen 1 bis 6 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 128 H verwiesen, die bei Bedarf bei der Stadt Neustadt a. Rbge., Sachgebiet Stadtplanung, Theresenstraße 4, 31535 Neustadt a. Rbge. eingesehen werden können.

Es handelt sich dabei um folgende Gutachten:

- Anlage 1: Baugrunduntersuchung zum geplanten Bebauungsplan Nr. 128 H im Gewerbegebiet Ost – Versickerung von Oberflächenwasser. 16.06.2003 (Rode Umweltschutz GmbH)
- Anlage 2: Gutachten zum kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Neustadt a. Rbge. März 2009 - Kurzfassung - (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH - GMA)
- Anlage 3: Ergänzung des GMA-Gutachtens zum kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Neustadt a. Rbge. Dezember 2009 (GMA)
- Anlage 4: Schalltechnische Untersuchung. 07.05.2012 (TÜV-Nord Umweltschutz GmbH & Co.KG)
- Anlage 5: Immissionsschutz-Messungen neben einer 110-kV-Freileitung. 26.04.2002(EMV Services GmbH)
- Anlage 6: Verkehrstechnische Untersuchung. 20.02.2012 (Zacharias Verkehrsplanungen)

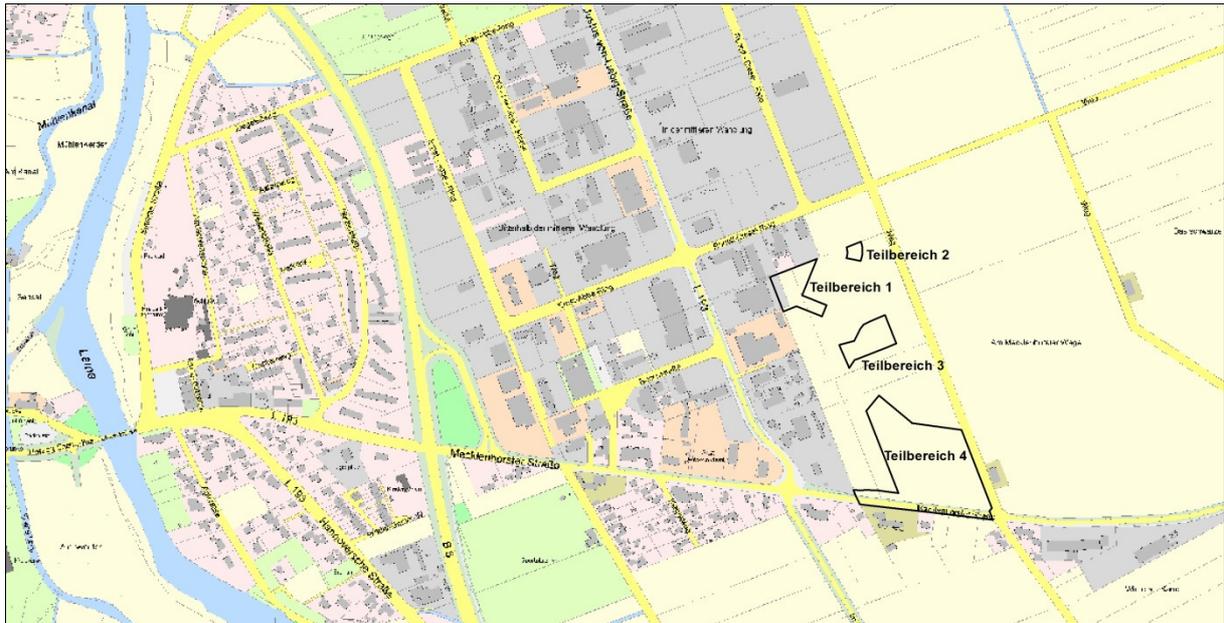
TEIL A

1. Allgemeines

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht aus vier Teilbereichen. Die Teilbereiche befinden sich östlich der L 193 und nördlich der Mecklenhorster Straße im dortigen Gewerbegebiet Ost der Stadt Neustadt a. Rbge.

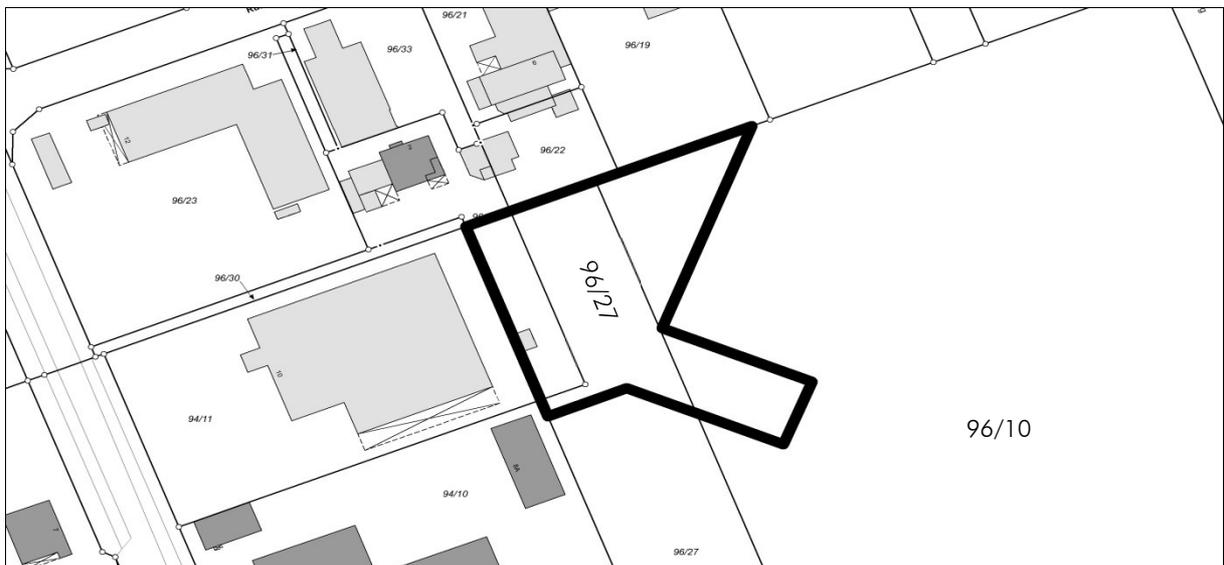
Abbildung 1: Lage der Teilbereiche des Geltungsbereiches



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (verändert), © 2013 LGLN

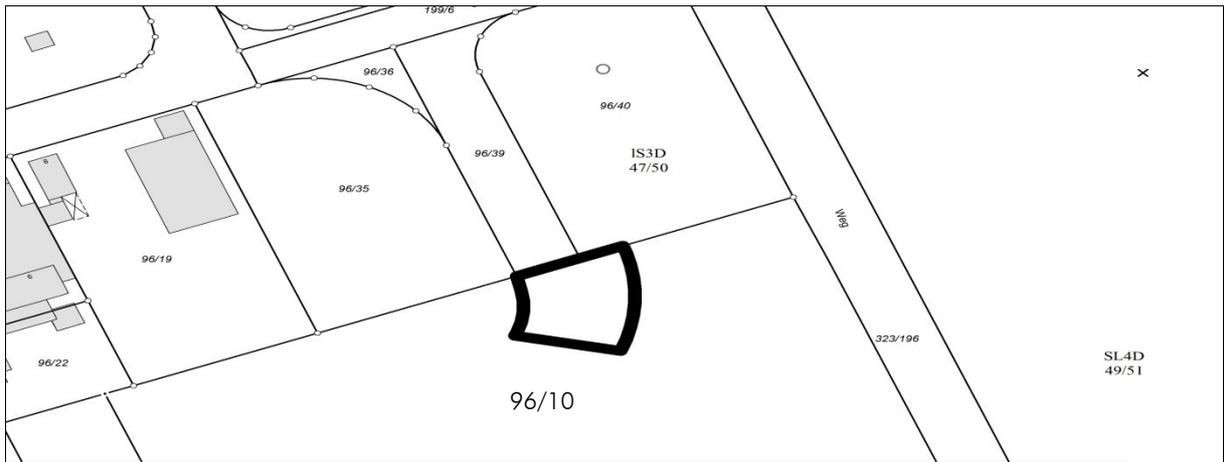
Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus den nachfolgenden Abbildungen für die Teilbereiche.

Abbildung 2: Abgrenzung des Plangebietes für den Teilbereich 1



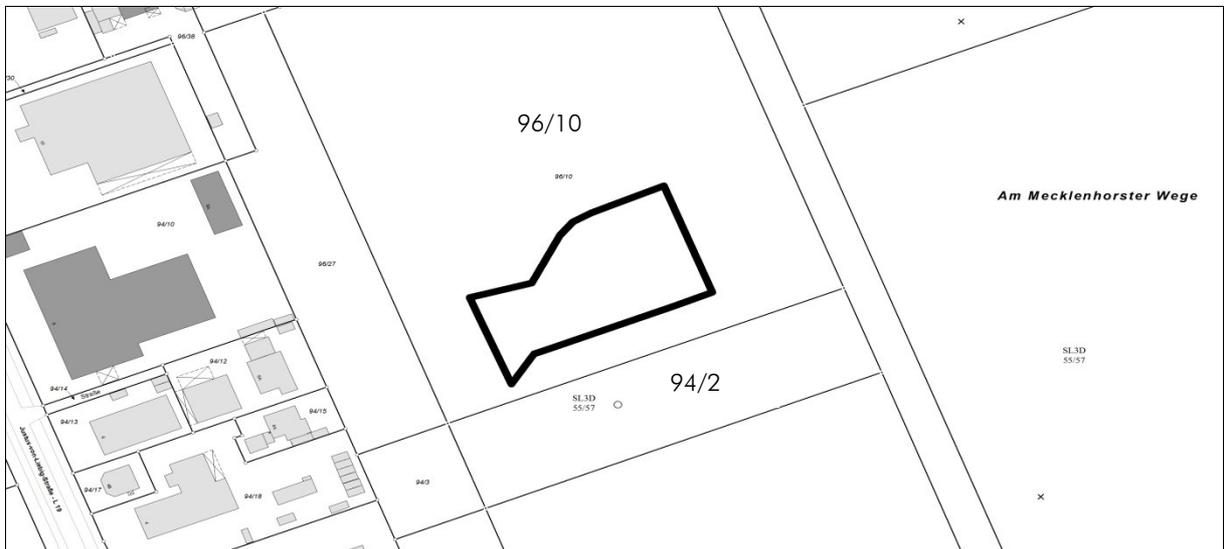
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (verändert), © 2013 LGLN

Abbildung 3: Abgrenzung des Plangebietes für den Teilbereich 2



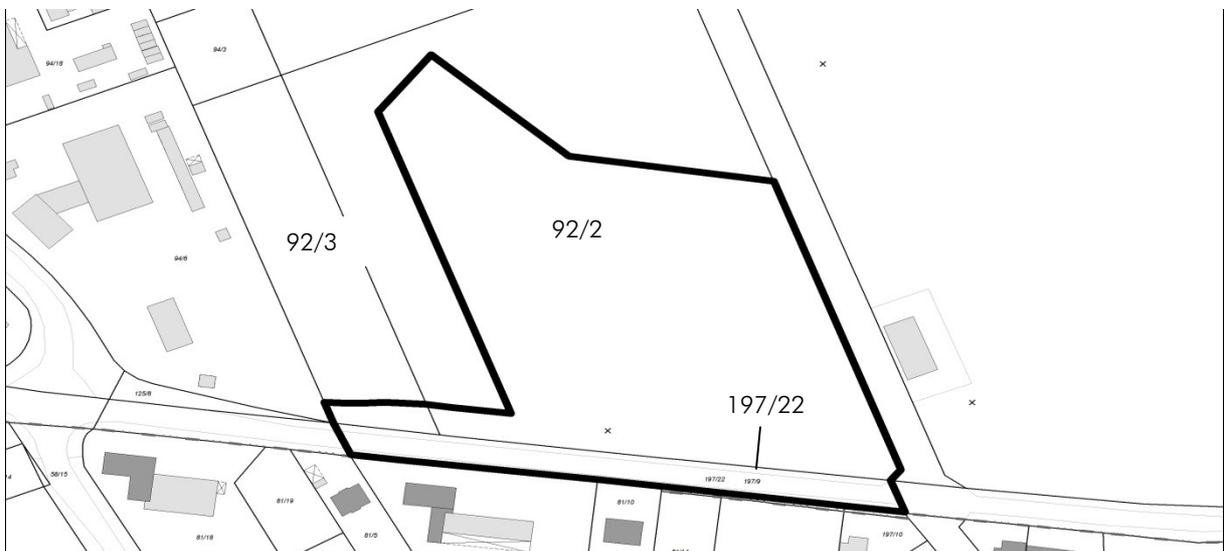
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (verändert), © 2013 LGLN

Abbildung 4: Abgrenzung des Plangebietes für den Teilbereich 3



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (verändert), © 2013 LGLN

Abbildung 5: Abgrenzung des Plangebietes für den Teilbereich 4



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (verändert), © 2013 LGLN

1.2 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 H¹ mit dieser 1. Änderung ist für Teilbereich 1 die Festsetzung gewerblicher Baufläche anstatt des nicht erforderlichen Regenrückhaltebeckens. Anlass für den Teilbereich 2 ist die notwendige Anpassung des Anschlusses der Planstraße im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes. Der Teilbereich 3 sieht eine Optimierung des Wendehammers und daraus folgend eine Festsetzung gewerblicher Baufläche für den nicht mehr erforderlichen Teil der öffentlichen Verkehrsfläche vor. Für den Teilbereich 4 wird dem Wunsch einiger Gewerbetreibender gefolgt, großflächige unmittelbar am südlichen Bereich der Planstraße liegende Gewerbegrundstücke mit besonderem Grundstückszuschnitt entwickeln zu können.

Ziel ist neben der Modifizierung der Erschließung auch die Bereitstellung geeigneter (großflächiger) städtischer gewerblicher Bauflächen. Darüber hinaus ist weiterhin die Entflechtung des immer stärker werdenden Kraftfahrzeugverkehrs im Gewerbegebiet Ost durch eine zweite Anbindung an die Mecklenhorster Straße relevant.

Der Beschluss des Rates der Stadt Neustadt a. Rbge. vom 18.06.2009 über ein Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Neustadt a. Rbge. findet dabei Beachtung. Bestandteil dieses Konzeptes ist u.a. eine Erfassung der für den zentralen Versorgungsbe- reich der Stadt relevanten Einzelhandelsortimente.

Ziel der Bauleitplanung ist daher auch 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:

- Schaffung städtischer gewerblicher Baufläche
- Entflechtung des Kraftfahrzeugverkehrs im Gewerbegebiet Ost
- 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 Der Ursprungsplan mit Rechtskraft am 04.07.2013 wird im Folgenden stets als Bebauungsplan Nr. 128 H bezeichnet.

1.3 Ablauf des Planverfahrens und erhebliche Änderungen

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	Beschluss: Bekanntmachung:
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	Frist: bis Bekanntmachung:
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: Frist:
Satzungsbeschluss gemäß § 6 BauGB	Beschluss:

Erhebliche Planänderungen während des Verfahrens:
-Bislang keine

1.4 Größe des Plangebietes

Das Plangebiet (Teilbereiche 1 bis 4) umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 2,92 ha.

2 Rahmenbedingungen für die Änderung des Bebauungsplanes

2.1 Anpassung an die Raumordnung

Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm 2005 (RROP 2005) ist die bestehende raum- und siedlungsstrukturelle Arbeitsteilung zu sichern bzw. zu verbessern. Dazu gehört insbesondere die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten.

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

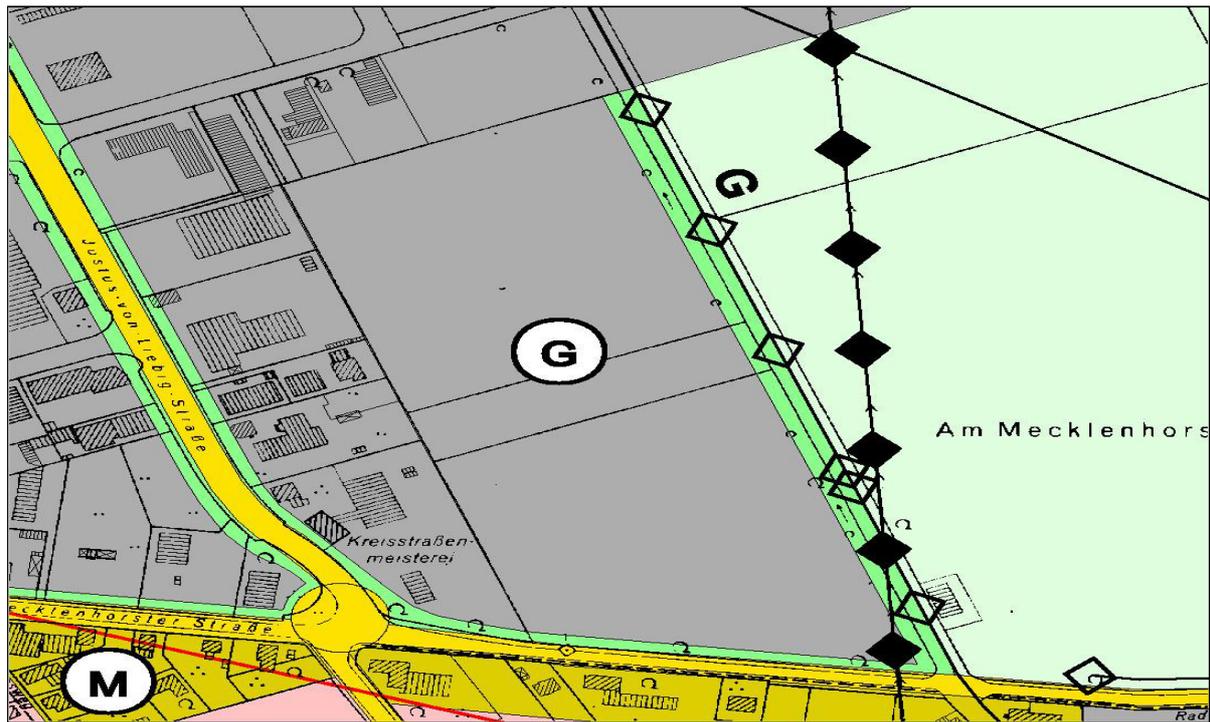
Die Bebauungsplanänderung wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt. Dieser ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Ziele, die eine darüber hinausgehende Anpassung erfordern, bestehen für diesen Bebauungsplan nicht.

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 (vgl. Abbildung 6).

Darüber hinaus befindet sich das Gebiet im Bauschutzbereich des Heeresflugplatzes Wunstorf. Im Südöstlichen Bereich wird das Plangebiet von einer elektrischen Hochspannungsleitung gequert).

Abbildung 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



2.3 Bauungsplan

Diese Bauungsplanänderung umfasst drei Teilbereiche des seit 04.07.2013 rechtskräftigen Bauungsplanes Nr. 128 H, dessen Festsetzungen durch die 1. beschleunigte Änderung in diesen Teilbereichen mit Rechtskraft außer Kraft treten.

Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Bauungsplan Nr. 128 H für den Teilbereich 1

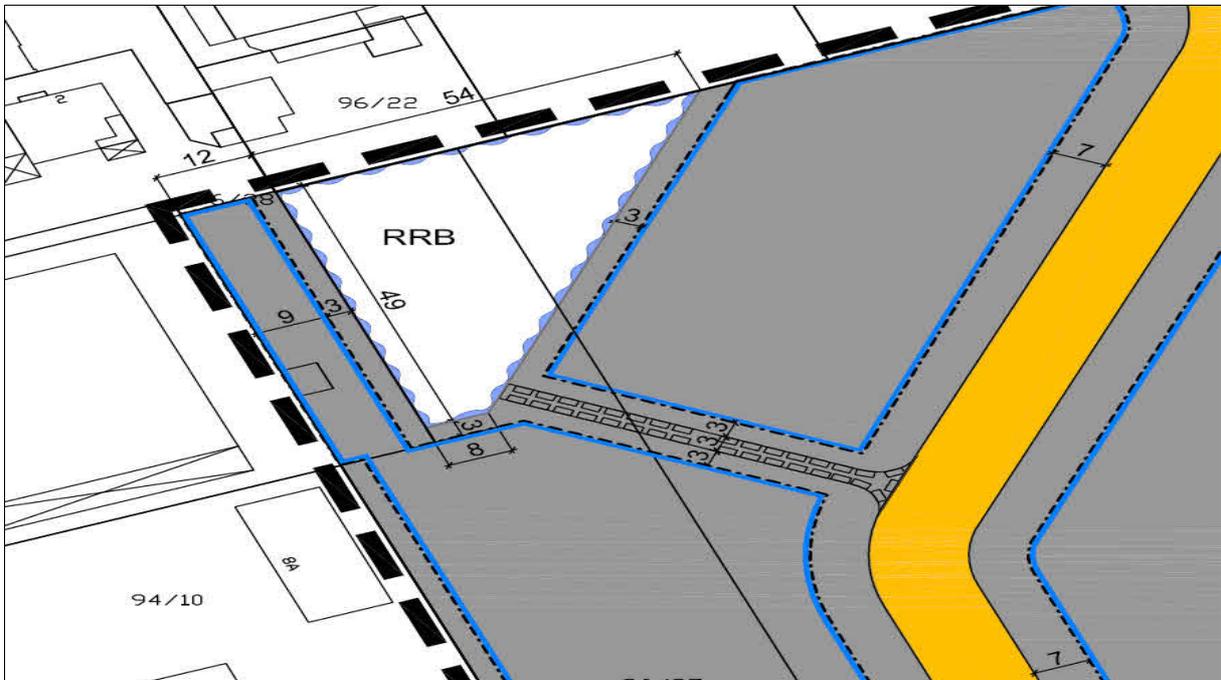


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 128 H für den Teilbereich 2

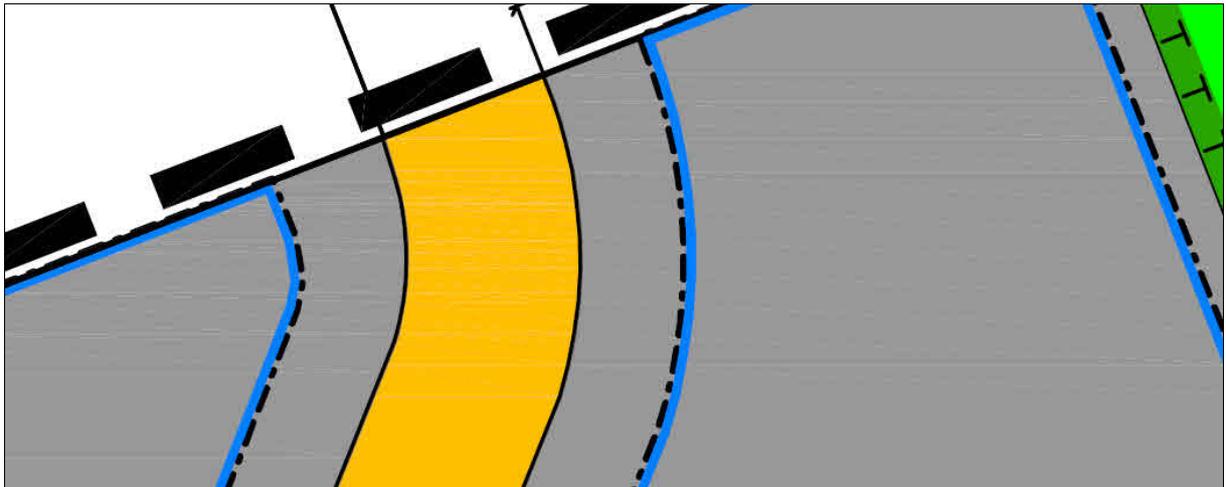
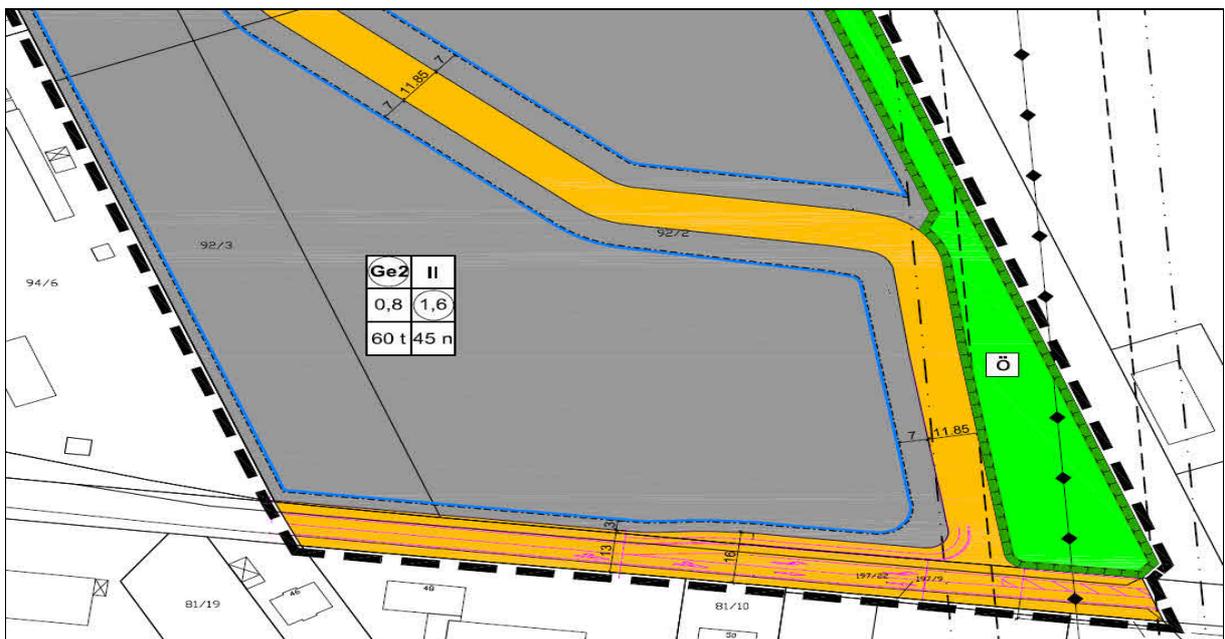


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 128 H für den Teilbereich 3



Abbildung 10: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 128 H für den Teilbereich 4



2.4 Landschaftsplan

Die Aussagen des Landschaftsplanes als gutachterlicher Fachplan für den Flächennutzungsplan wurden beachtet.

2.5 Verfahren

Dieser Bebauungsplan wird im "beschleunigten Verfahren" gemäß § 13a BauGB geändert. Das beschleunigte Verfahren kann angewendet werden bei Bebauungsplänen für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Das ist hier der Fall.

Der Bebauungsplan hat weniger als 20.000 m² zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, sodass gemäß § 13 a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalles nach der Anlage 2 zum BauGB, ob voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen entstehen, nicht erforderlich ist.

Ein Vorhaben, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder dem NUVPG unterliegt, wird nicht begründet.

FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Das bedeutet u. a., dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 abgesehen wird. § 4 c BauGB, der die Überwachung der erheblichen Auswirkungen regelt, ist nicht anzuwenden.

Von der Regelung, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig angesehen werden, soll jedoch aufgrund des errechneten „theoretischen“ Kompensationsdefizites abgewichen werden.

3 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung ergeben sich aus den allgemeinen Zielen und Zwecken des Bebauungsplans (vgl. Kap. 0). Danach soll vorrangig eine Modifizierung des Planstraßenverlaufes und die Bereitstellung geeigneter (großflächiger) städtischer gewerblicher Baufläche erfolgen. Ferner soll eine Entflechtung des Kraftfahrzeugverkehrs im Gewerbegebiet Ost sowie 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 Bebauungsplanes werden als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen, da eine Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben ermöglicht werden soll.

Für die Ansiedlung von Industriebetrieben gem. § 9 BauNVO werden Flächen nördlich des Bebauungsplanes Nr. 128 H bereitgehalten.

Die Gewerbegebietsflächen werden vor dem Hintergrund der Ergebnisse aus dem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept sowie auf der Grundlage der Empfehlungen in der schalltechnischen Untersuchung 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 Einzelhandels assortimente 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 Kurzfassung des Einzelhandelskonzeptes zu entnehmen².

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 Standort-

² s. Hinweise für die Gutachten unter dem Inhaltsverzeichnis dieser Begründung.

anforderungen (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>* Weiße Ware: z.B. Haus- und Küchengeräte; braune Ware: z. B. Radio-, TV-, Videogeräte ** Die Auflistung für die nicht-zentrenrelevanten Sortimente ist nicht abschließend.</p> <p style="text-align: right;">Quelle: EHK Stadt Neustadt a. Rbge. 2009</p>	

Im Hinblick auf die Sicherstellung einer ausgewogenen und wohnortnahen Versorgungsstruktur innerhalb Neustadt a. Rbge. ist folglich die Zulassung von Neuansiedlungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs im Einzelfall zu prüfen; die Stadt Neustadt a. Rbge. hat dementsprechend in den letzten Jahren integrierte wohnortnahe Standorte (z.B. Auenland) entwickelt. Dieser allgemeine Abwägungsspielraum gilt nicht gleichermaßen für den Sonderstandort Gewerbegebiet Ost, da es sich dabei eben nicht um einen integrierten wohnortnahen Standort im Sinne des Gutachtens handelt. Für das Gewerbegebiet Ost entscheidet sich die Stadt Neustadt a. Rbge. daher dafür, auch die Nahrungs- und Genussmittel zu den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu zählen.

3.1.2.2 Neustädter Standortkonzept

Das Standortkonzept dient als räumliche Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung. Insbesondere liegt hier ein wesentliches Augenmerk auf der Bewertung von Ansiedlungsbegehren großflächiger Einzelhandelsbetriebe, sowohl bei Ansiedlungen innerhalb Neustadt a. Rbge. als auch bei Planungen in den Nachbarkommunen.

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

Die zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt, Nahversorgungszentren) sind als schutzwürdige Bereiche im Sinne des BauGB einzustufen. Die sonstigen Einzelhandelsstandorte sind als Solitärlagen bzw. als dezentrale Standorte (Sonderstandort für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel) einzustufen, die nicht die Kriterien eines zentralen Versorgungsbereiches erfüllen. Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche erfolgte – in Abstimmung mit der Stadt Neustadt a. Rbge. und einem projektbegleitenden Arbeitskreis – anhand der örtlichen Gegebenheiten mittels einer Bestandsaufnahme der Erdgeschossnutzungen sowie intensiver Vor-Ort-Besichtigungen.

► Sonderstandort Gewerbegebiet Ost

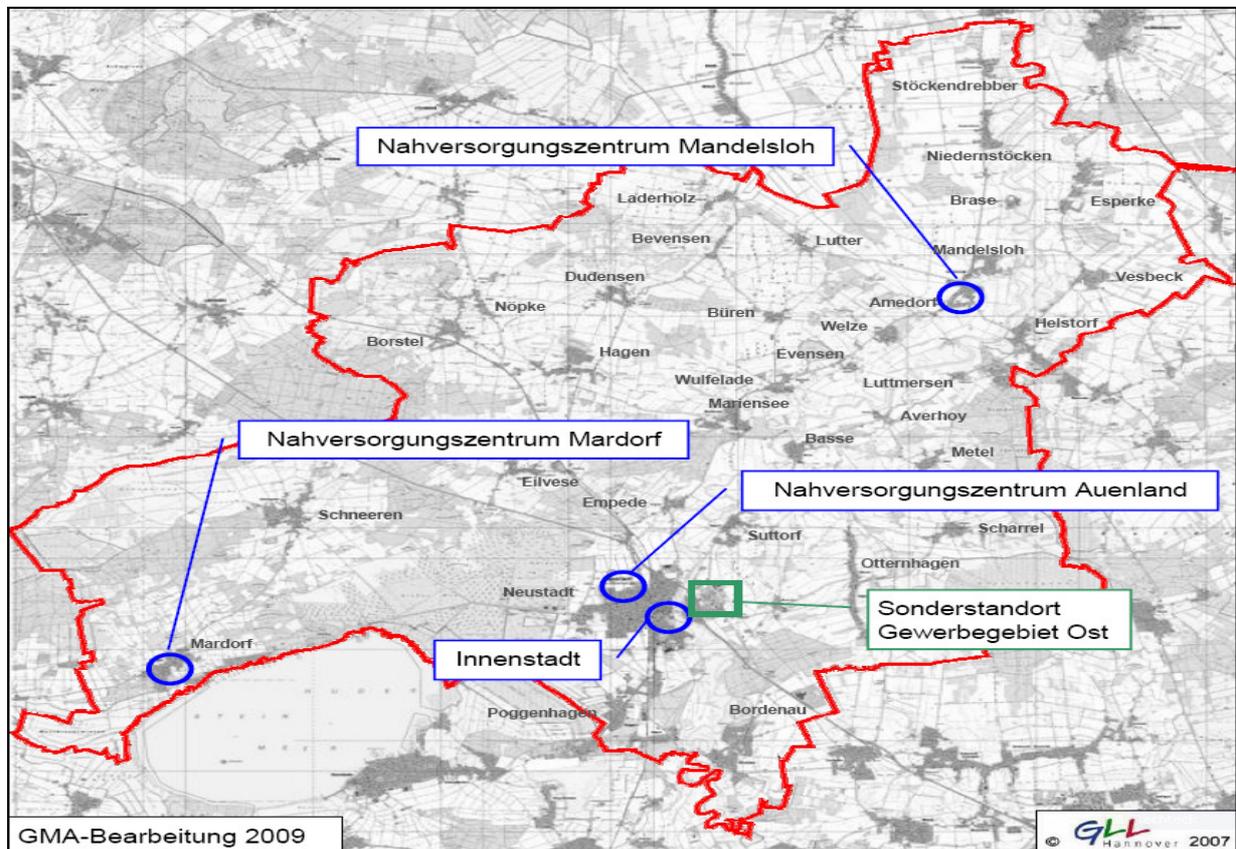
Der Sonderstandort Gewerbegebiet Ost liegt im Osten der Neustädter Kernstadt, im Bereich der Justus-von-Liebig-Straße. Im Süden wird er begrenzt durch die Mecklenhorster Straße und im Westen durch die Bundesstraße B 6.

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 11: 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.

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 zu ihrem Einzelhandelsgutachten³ 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) da-

³ s. Hinweise für die Gutachten unter dem Inhaltsverzeichnis dieser Begründung.

von aus, dass eine untergeordnete Verkaufsfläche nicht größer als 50m² bzw. bei kleinen Betriebsflächen nicht mehr als 20% der genehmigten Geschossfläche ausmachen kann.

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.

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 ABC Schuhcenter.

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.

Darüber hinaus soll der 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 nun für diesen Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen für den Einzelhandel, sollen zukünftig für alle Bebauungspläne mit der Festsetzung „Gewerbegebiet“ bzw. „Indust-

riegebiet“ im Gewerbegebiet Ost gelten, soweit die Situation städtebaulich vergleichbar ist. Dafür sind bzw. werden derzeit die entsprechenden Bebauungspläne geändert. Dem Gleichheitsgrundsatz ist auch Genüge getan, da für alle Grundstücke im Plangebiet die gleichen Festsetzungen gelten.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben findet seine Grundlage in § 1 Abs. 5 BauNVO und kann weiterhin falls – wie hier – zusätzlich eine Differenzierung nach Sortimenten vorgenommen wird, auf § 1 Abs. 9 BauNVO gestützt werden. Diese Ausschlussmöglichkeiten kommen dann in Betracht, wenn – wie in diesem Fall – städtebauliche Gründe den Ausschluss insgesamt bzw. besondere städtebauliche Gründe eine sortimentsbezogene Differenzierung rechtfertigen und ihr Gewicht insbesondere das Gewicht der betroffenen Eigentümerbelange überwiegt.

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. verfolgt vornehmlich das Ziel, eine funktionale Schwächung der Innenstadt durch die weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Sortiment am Sonderstandort „Gewerbegebiet Ost“ zu vermeiden. Explizit hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. bereits die Attraktivierung und Weiterentwicklung der Innenstadt, eine Stärkung der Innenstadt im Vergleich zum Gewerbegebiet Ost und den Ausschluss von Ansiedlungen großflächiger Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der Innenstadt beschlossen. Nunmehr sollen gemäß der planerischen Absicht der Stadt Neustadt a. Rbge. zur effektiven Steuerung des Einzelhandels und gestützt auf das Gutachten der GMA auch nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden.

Insgesamt stehen den Grundstückseigentümern 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, Grundeigentümern die – aus ihrer Sicht – lukrativste Verwertungsmöglichkeit des Grundeigentums zu ermöglichen.

Auch im Rahmen der Sicherung der Altersversorgung gilt nichts anderes. Die Nutzbarkeit eines Grundstückes zu Zwecken der Altersversorgung, 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. 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 einer möglicherweise späteren Einkommenserzielung aus den Grundstücken zu anderen Zwecken als zur Sicherung der Altersversorgung sowie für die evtl. eintretenden Erschwernisse bei Verkauf der Grundstücke oder der später dort angesiedelten Unternehmen, welche die Stadt Neustadt

a. Rbge. bei ihrer planerischen Entscheidung berücksichtigt und als Folge der getroffenen Festsetzung in Kauf nimmt.

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.

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.

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.

3.1.3 Ausnahmsweise im GEE zulässige Nutzungen

Von den in § 8 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen sollen 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

Betriebe des Erotikgewerbes sind grundsätzlich als „Gewerbebetriebe besonderer Art“ in Gewerbe- und Industriegebieten allgemein zulässig. Unter bestimmten Bedingungen können sie auch in Kern- und Mischgebieten zulässig sein. An diese Zulässigkeit werden jedoch hohe Anforderungen gestellt. Umgekehrt bedarf der Ausschluss in Gewerbe- und Industriegebieten ebenfalls besonderer Begründungen.

Derzeit sind Bordelle und vergleichbare Einrichtungen lediglich im Gewerbegebiet Ost (mit Ausnahme des Bebauungsplanes 128G) und im Bereich des Bebauungsplanes 162 ausgeschlossen. Damit verbleiben eine Reihe gewerblicher Standorte, in denen Bordelle derzeit zulässig sind (Gewerbegebiet Siemensstraße, B-Pläne 112,113,118, 129, 156 sowie GE-Bebauungspläne in den Ortsteilen).

In städtebaulicher Hinsicht sollte Erotikgewerbe auf Teilbereiche des Gewerbegebietes Ost konzentriert werden (B-Pläne 128 B, C, E) und an allen anderen gewerblichen Standorten ausgeschlossen werden. Dies begründet sich vor allem mit der Nähe zu Wohngebieten (Gewerbegebiet Siemensstraße, B-Plan 112) bzw. zu Schulen (B-Pläne 113, 129).

Der Ausschluss von Bordellen und vergleichbaren Einrichtungen soll – wie im Ursprungsbebauungsplan auch – erfolgen, da befürchtet wird, dass von Bordellen und bordellartigen Nutzungen ein sog. „Trading-Down-Effekt“ ausgehen kann, der sich negativ auf die außerhalb des Plangebietes bereits vorhandene und im Plangebiet gewünschte Struktur 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 Stadt Neustadt a. Rbge. erarbeitet derzeit ein Vergnügungsstättenkonzept, in dem auch für Betriebe des Erotikgewerbes Regelungen aufgenommen werden sollen, die sich voraussichtlich an den obigen Ausführungen orientieren 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 wie im Bebauungsplan Nr. 128 H im GEE durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der zulässigen maximalen Geschossigkeit geregelt.

Für die westlich der Planstraße gelegenen Gewerbegrundstücke wird eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,6 festgesetzt, die maximal zweigeschossig bebaut werden dürfen. Es ist städtebauliches Ziel, im „Inneren“ des Gewerbegebietes eine hohe Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu ermöglichen. Diese Festsetzungen werden aus dem unmittelbar westlich angrenzenden Bebauungsplan übernommen. Für die östlich der Planstraße gelegenen Gewerbegrundstücke wird eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt, die ebenfalls maximal zweigeschossig bebaut werden dürfen. Diese begrenzte Ausnutzbarkeit der Grundstücke entspricht den Festsetzungen des nördlich und nordwestlich bereits vorhandenen Gewerbegebietes, so dass insgesamt ein homogenes Gesamtbild dieser Entwick-

lungsbereiche gewährleistet wird. Ferner ermöglicht die festgesetzte maximale Zweigeschossigkeit mit der zulässigen Geschossflächenzahl hinreichend Flexibilität für das betriebliche Gebäudemanagement auf den jeweiligen Grundstücken.

Auf die Festsetzung einer Bauweise ist verzichtet worden, um den Betrieben die Möglichkeit zu geben, bauliche Anlagen entsprechend ihres Bedarfes zu erstellen. Dadurch können auch Baukörper von einer größeren Länge als der in der offenen Bauweise maximal zulässigen entstehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind weiterhin ausgesprochen großzügig festgesetzt worden, um Betrieben mehr Spielraum z.B. bei der Ausrichtung Ihrer Baukörper zu geben.

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

3.3 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. Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden keine gestalterischen Festsetzungen formuliert, da die sich ansiedelnden Betriebe Gebäude entsprechend ihrer Erfordernisse realisieren können sollen. Zudem wird davon ausgegangen, dass eine Diversifikation von Stil, Form und Materialien der Baukörper der Attraktivität des Gewerbegebietes Ost zuträglich ist.

3.4 Verkehrsflächen

3.4.1 Straßenverkehrsflächen und Wendeanlage

Die äußere Erschließung der Teilbereiche 1, 2 und 3 erfolgt im Süden über die Planstraße des Bebauungsplanes Nr. 128 H, im Norden über eine vorgesehene Verkehrsfläche im Bebauungsplan Nr. 128 C, 4. Änderung an die östliche Verlängerung des Rudolf-Diesel-Ringes. Teilbereich 4 wird im Süden von der Mecklenhorster Straße (K 314), im Norden über die Planstraße des Bebauungsplanes Nr. 128 H aus erschossen. Im weiteren Verlauf werden die Teilbereiche im Westen über die Justus-von-Liebig-Straße (L 193), die wiederum über einen Kreis im Süden in die Mecklenhorster Straße mündet, angebunden. Im weiteren Verlauf der Mecklenhorster Straße Richtung Westen befindet sich der Anschluss an die Bundesstraße 6.

Der Abstand der Einmündung der Planstraße im Plangebiet des Teilbereiches 4 zum vorhandenen Kreisverkehrsplatz an der Mecklenhorster Straße/L 193 beträgt etwa 165 m und ist damit größer als der in der RAS-K-1 Tabelle 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen – Teil: Knotenpunkte, Abschnitt 1: Plangleiche Knotenpunkte“) für 50 km/h vorgesehenen Abstand von 140 m. Der Fachbereich „Verkehr“ der Region Hannover wurde im Vorfeld beteiligt und hat darauf hingewiesen, dass ein Überholverbot auf der K 314 zwischen den Knoten eingerichtet werden müsse.

Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 128 H von der Stadt Neustadt a. Rbge. beauftragte verkehrstechnische Untersuchung durch das Büro Zacharias

Verkehrsplanungen⁴ kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der zu erwartenden geringeren Verkehrsströme (im Vergleich zum bestehenden Kreisverkehr im Bereich der Mecklenhorster Straße/Justus-von-Liebig-Straße) eine Kreuzung mit vorfahrtsregelnden Verkehrszeichen angemessen wäre.

Bei den zu erwartenden Verkehrsstärken und aufgrund des errechneten Schwerverkehranteils mit Bezug zum Gewerbegebiet wird die Anlage eines Linksabbiegestreifens empfohlen. Zudem sollte nach Einschätzung des Gutachters geprüft werden, ob der Standort der Ortschaft weiter nach Osten vor die geplante Anbindung verschoben werden kann, um das Geschwindigkeitsniveau im Knotenpunkt zu senken. Die Stadt hält diesen Vorschlag vor dem Hintergrund möglicher Fahrbahnquerungen von Fußgängern und Radfahrern im Bereich der Planstraße ebenfalls für sehr sinnvoll (vgl. Kap. 3.4.3).

Die Anlage eines Kreisverkehrs wird in diesem Fall aufgrund der auch ohne Abbiegehilfen bzw. Signalanlage sehr guten Verkehrsqualität des Knotenpunktes nicht als sinnvoll erachtet, zumal auch keine weitere Anbindung in südlicher Richtung geplant ist (4-ter Knotenpunktarm). Zudem sind die Verkehrsmengen der Gewerbeanbindung im Vergleich zur Kreisstraße K 314 als deutlich untergeordnet anzusehen. Die Einmündung der Planstraße in die Mecklenhorster Straße soll jedoch weiterhin möglichst weit östlich liegen, um die hinsichtlich der Vermarktung wichtige Gewerbelage entlang der Mecklenhorster Straße beizubehalten.

Im Teilbereich 2 des Bebauungsplanes wird der Anschluss der Planstraßen aus zwei Bebauungsplänen (128 H und 128 C) mit der nun nur noch einseitigen Führung des Gehweges im Bebauungsplangebiet Nr. 128 H optimiert.

Mit dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 H wird im Planbereich 3 der ursprünglich auch mit Parkflächen vorgesehene Wendehammer kostentechnisch optimiert und entsprechend modifiziert. Der Flächenbedarf konnte durch den Verzicht auf die Parkflächen verringert werden.

Im Planbereich 4 dieser 1. Änderung wird der ursprünglich nach Osten verschwenkende Verlauf der Planstraße modifiziert. Die neue Führung der Planstraße orientiert sich an dem Wunsch einiger Grundstücksinteressenten, große zusammenhängende Gewerbegrundstücke mit besonderem Zuschnitt entlang der Planstraße erwerben und nutzen zu können. Dies macht es erforderlich, die Planstraße im südlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 128 H etwa mittig durch das Gebiet zu führen.

Der Verlauf der Planstraße im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 128 H soll in Abstimmung mit der städtischer Wirtschaftsförderung unverändert bleiben, da dieser Bereich der gewerblichen Entwicklungsfläche jenen Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben soll, die Grundstücksgrößen von 1.000 m² bis 5.000 m² bevorzugen. So kann ein solides Grundstücksportfolio mit unterschiedlich nachgefragten Grundstücksgrößen am Markt angeboten werden.

Die Straßenflächen, Geh- und Radwege sowie Verkehrsgrünflächen und in diesem Zusammenhang anzulegende sonstige Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Der Ausbau der Planstraße wird für die gesamte Planstraße in Anlehnung an die Vorschriften der RAST 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) als 11,85 m breite öffentliche

⁴ s. Hinweise für die Gutachten unter dem Inhaltsverzeichnis dieser Begründung.

Verkehrsfläche vorgesehen, um Raum für einen Fuß- und Radweg sowie eine ausreichende sonstige Gestaltung zu gewährleisten.

3.4.2 Park- und Stellplatzflächen

Die Belange des ruhenden Verkehrs sind in den Bebauungsplan eingeflossen. Die erforderlichen privaten Stellplätze werden auf den Grundstücken, die erforderliche Anzahl der öffentlichen Stellplätze im Straßenraum der Planstraße (s.o.) nachgewiesen.

3.4.3 Gehweg nördlich Mecklenhorster Straße

Nördlich der Mecklenhorster Straße sollte ursprünglich im gesamten Bereich des Gewerbegebietes Ost eine sichere, ausgebaute Fußwegeverbindung realisiert werden. Die Region Hannover hält als Straßenbaulastträger einen Gehweg auf der Nordseite der Mecklenhorster Straße vom bestehenden Kreisverkehr bis zur Planstraße jedoch für nicht erforderlich. Anstatt des ursprünglich vorgesehenen Gehweges soll die Fläche zur Anpassung der bereits bestehenden Straßenentwässerung über Entwässerungsmulden erfolgen.

Östlich der Planstraße wird auch von der Region Hannover aufgrund der vorhandenen Bushaltestelle eine Erforderlichkeit für einen Gehweg nördlich der Mecklenhorster Straße gesehen. Dieser Gehweg an der Mecklenhorster Straße wird weiter entlang der Planstraße nach Norden durch das Plangebiet bis zum Rudolph-Diesel-Ring geführt.

Für fußläufige Anbindung von der Planstraße Richtung Westen ist die Querung der Mecklenhorster Straße erforderlich. Wie in Kap. 3.4.1 ausgeführt, ist vorgesehen, das Ortseingangsschild weiter nach Osten etwa in den Bereich des Wirtschaftsweges zu verschieben, u.a. damit Fußgänger (und ggf. Radfahrer) im Bereich der Planstraße innerhalb geschlossener Ortschaft (zulässige Höchstgeschwindigkeit 50km/h) sicher die Mecklenhorster Straße queren können.

Der Einsatz einer Lichtsignalanlage oder spezieller Querungshilfen ist im Rahmen der Ausführungsplanung mit dem zuständigen Baulastträger weiter abzustimmen.

3.5 Sonstige Festsetzungen

3.5.1 Öffentliche Grünfläche (Teil-Kompensationsfläche)

Im östlichen Bereich des Teilgebietes 4 bleibt die öffentliche Grünfläche, die als Kompensationsfläche für den Bebauungsplan Nr. 128 H⁵ festgesetzt worden ist, weiterhin erhalten. Die Festsetzung erfolgte als öffentliche Grünfläche mit der Sekundärfestsetzung „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“.

► Schutzstreifen Bahnstromleitung

Im östlichen Plangebiet der Teilfläche 4 ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt worden. Diese Fläche soll als Kompensationsfläche einen Teil des nicht vermeidbaren Eingriffs in Natur und Landschaft ausgleichen (s. Kap. 3.5.1). Da dieser Bereich mit dem vorhandenen Schutzstreifen der 110 KV-Bahnstromleitung für eine sinnvolle gewerbliche Nutzung ungeeignet wäre, ist dieses Areal als festgesetzte Teilkompensationsfläche zweckmäßig. Für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern usw. gilt innerhalb des 30m breiten Schutzstreifens als Vorgabe der Deutschen Bahn AG eine Aufwuchshöhe von maximal 3,5m.

⁵ s. Fußnote Ziff. 1

► Heckenstreifen mit Bäumen

Zur freien Landschaft hin wird wie schon im Bebauungsplan Nr. 128 H im Osten des Plangebietes der Teilfläche 4 nördlich der Teil-Kompensationsfläche (s. Kap. 3.5.1) eine 10m breite öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Neben einer ökologischen Bedeutung schafft diese Fläche Raum für eine sinnvolle landschaftsgerechte Gestaltung und Bepflanzung des Siedlungsrandes und stellt somit gleichzeitig einen sinnvollen Übergang zur freien Landschaft dar. Ferner soll so ein ausreichend großer Abstand zu dem östlich des Plangebietes vorhandenen bislang ungesicherten Heckenaltbestand gehalten und eine langfristige Ergänzung dieser Hecken auf dem angrenzenden Wegegrundstück geschaffen werden. Standortheimische mittelgroße und große Bäume sollen Bestandteil der Gehölzanpflanzung sein.

Es sollen Arten aus folgender Liste verwendet werden:

Liste der standortheimischen Gehölzarten für trockene sandig-lehmige Böden

Es sind grundsätzlich Gehölze mit gesicherter autochthoner (gebietsheimischer) Herkunft zu verwenden, da es sich um eine Kompensationsfläche handelt.

I. Ordnung: Großbäume über 25 m Höhe

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Wald-Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>

II. Ordnung: Bäume bis 25 m Höhe

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Echte Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Eberesche, Traubenkirsche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Großsträucher: große Sträucher über 4 m Höhe, z. T. baumartig

Roter Hartriegel	<i>Comus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Zweigniffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gewöhnl. Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

Sträucher bis 4 m Höhe

Schlehe, Schwarzdorn	<i>Prunus spinosa</i>
Purgier-Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>

Niedrige Sträucher: 2 – 3 m Höhe

Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
------------	--------------------

Wildobstgehölze

Holz-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>
Wild-Birne	<i>Pyrus communis</i>

Rankende Gehölze

Gewöhnliche Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Wald-Geißblatt	<i>Lonicera periclymenum</i>

3.5.2 Regentrückhaltebecken

Siehe hierzu Kap. 4.3.5.3 der Begründung.

4 Grundsätzliche Belange

4.1 Schallschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 128 H wurden auf der Grundlage einer beim TÜV Nord Umweltschutz in Auftrag gegebenen schalltechnischen Untersuchung vom 07.05.2012⁶ Emissionskontingente festgesetzt. Diese Emissionskontingente wurden festgesetzt, um auf der Ebene der Bauleitplanung ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu gewährleisten. Die festgesetzten Emissionskontingente regeln den zulässigen Lärmausstoß in Bezug auf die Grundfläche der verschiedenen Teilflächen innerhalb der Gewerbegebiete im Bebauungsplan, um die Einhaltung der zulässigen Geräuschpegel an den nächstgelegenen Wohnhäusern zu gewährleisten. Damit ist sichergestellt, dass bei den Wohnhäusern die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Die Prüfung der Einhaltung dieser Emissionskontingente im Genehmigungsverfahren erfolgt nach Abschnitt 5 der DIN 45691 (Ausgabe 12/2006).

Die schalltechnische Untersuchung hat unter anderem die Ausgangsbedingungen, das heißt die lärmtechnischen Vorbelastungen durch benachbarte Gewerbebetriebe, die Genehmigungslage derselben und die am nächsten gelegenen Wohnnutzungen überprüft. Die Schutzbedürftigkeit der Wohnnutzungen wurde nach der planungsrechtlichen Gebietseinstufung gemäß Baunutzungsverordnung vorgenommen. Die Ergebnisse und Ausführungen dieser schalltechnischen Untersuchung werden zum Inhalt der Planbegründung gemacht.

Die durchgeführten Berechnungen haben ergeben, dass für die einzelnen Flächen im Plangebiet die nachstehenden Emissionskontingente festgesetzt werden können:

- GEE1a tagsüber 63 dB(A) und nachts 48 dB(A)
- GEE1b tagsüber 63 dB(A) und nachts 48 dB(A)
- GEE1c tagsüber 63 dB(A) und nachts 48 dB(A)
- GEE1d tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A)
- GEE2a tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A)
- GEE2b tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A)

► Fluglärm

Die Wehrbereichsverwaltung Nord hat im Rahmen des Planverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 128 H darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Dies gilt auch für diese 1. Änderung des Bebauungsplanes.

4.2 Immissionsschutz: 110kV-Bahnstromleitung

Über den östlichen Planbereich der Teilfläche 4 verläuft eine Bahnstrom-Freileitungstrasse (110kV, 16 2/3 Hz), deren größter Durchhang sich am Süden des Geländes, d.h. an der Mecklenhorster Straße befindet.

⁶ s. Hinweise für die Gutachten unter dem Inhaltsverzeichnis dieser Begründung.

Um hinsichtlich eines möglichen Immissionsschutzes Festsetzungen treffen und/oder Schadensersatzforderungen von vorneherein ausschließen zu können, wurde im Rahmen des Planverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 128 H⁷ ein Gutachten zur Immissionsschutzmessung in Auftrag gegeben. Der Bereich wurde auf gesundheitlich bedenkliche elektrische oder magnetische Felder der Niederfrequenz 16 2/3 Hz untersucht.

Aus den Messungen ergibt sich, dass die Grenzwerte der zur Zeit gültigen Personenschutz-Spezifikationen (EU-Empfehlung 1999/519/EG und 26. BImSchV sowie für Implantatträger die E DIN VDE 0848-3-1) im Frequenzbereich von 16 2/3 Hz auch beim doppelten Wert der im Messzeitraum beobachteten Maximallast an keinem Messort überschritten werden.

Die für die Allgemeinbevölkerung gültigen Grenzwerte werden auch beim Doppelten der im Messzeitraum beobachteten Maximallast am ungünstigsten Messort (5m Höhe) um den Faktor 7,8 (elektrische Feldstärke) bzw. um den Faktor 60 (magnetische Flussdichte) unterschritten.

Die für medizinische Implantatträger gültigen Grenzwerte werden auch beim Doppelten der im Messzeitraum beobachteten Maximallast am ungünstigsten Messort (5m Höhe) um den Faktor 13,4 (elektrische Feldstärke) bzw. um den Faktor 53 (magnetische Flussdichte) unterschritten.

In den Bebauungsplan dieser 1. Änderung ist der Hinweis übernommen worden, dass handelsübliche Kathodenstrahl-Monitore in Gebäudeteilen, die dichter als ca. 35 m an die Freileitungstrasse heranreichen, unter maximalen Stromlastbedingungen der Trasse ein störendes Flimmern aufweisen können. In diesem Fällen wird dazu geraten, Flachbildschirme zu verwenden.

4.3 Versorgung und Entsorgung

4.3.1 Abfallentsorgung

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

4.3.2 Versorgung mit elektrischer Stromenergie

Die Versorgung mit elektrischer Stromenergie wird von den Stadtwerken der Stadt Neustadt a. Rbge. sichergestellt.

4.3.3 Erdgasversorgung / Ferngasleitung

Das Plangebiet kann an die Erdgasversorgung angeschlossen werden.

Östlich (außerhalb) des Plangebietes verläuft die Ferngasleitung Nr. 91/1/1, deren 8m Schutzstreifen ebenfalls außerhalb des Geltungsbereiches liegt.

4.3.4 Wasserversorgung

4.3.4.1 Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes wird von den Stadtwerken Neustadt a. Rbge. sichergestellt.

^{7 7} s. Fußnote Ziff. 1

4.3.4.2 Löschwasser

Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet ist aus vorhandenen Hydranten mit 3.200 l/min. über zwei Stunden entsprechend der W 405 des DVGW aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sichergestellt.

4.3.5 Bodenbeschaffenheit, Schmutzwasser- und Oberflächenwasser

4.3.5.1 Bodenbeschaffenheit

Die im Plangebiet herrschenden geologischen Verhältnisse wurden auf der Grundlage von zehn direkten Aufschlüssen, die durch Rammkernsondierungen (RKS) gewonnen werden konnten, ermittelt und sind in einem Bodengutachten detailliert dargestellt.

Bei allen zehn RKS, die praktisch gleichmäßig über das Plangebiet verteilt durchgeführt worden sind, ergibt sich die grundsätzliche Schichtabfolge humoser Oberboden, Geschiebelehm und Tonstein. Die einzelnen Schichten, insbesondere die Geschiebelehme, können bei einigen RKS weiter differenzieren.

Der humose Oberboden besitzt eine Mächtigkeit von 0,20m bis 0,70m. Er besteht im Wesentlichen in der Hauptfraktion aus Feinsanden, die mit Schluffen und Tonen gemischt sind. Unterhalb des humosen Oberbodens schließen sich bis in eine Tiefe von maximal 3m unter Geländeoberkante (GOK) die eiszeitlichen Geschiebelehme an. Ihre Mächtigkeit lag bei den zehn Sondierungen zwischen 1,4m und 2,8m. Die Geschiebelehme werden in der Hauptfraktion aus Tonen gebildet, die mit Schluffen und Feinsanden vermischt sind und mit Kiesen aller Fraktionen durchsetzt sind. Bei einigen Sondierungen wurde oberhalb des Tonsteins nicht Ton als Hauptfraktion angetroffen, sondern Schluffe oder Feinsande. Aufgrund ihrer größeren Wasserdurchlässigkeit gegenüber dem Ton waren diese Schichten grundwasser- bzw. stauwassergesättigt. Unterhalb der Geschiebelehme wurde bei allen zehn Sondierungen der Tonstein aus der Unterkreide erbohrt. Bei fast allen RKS war der Tonstein in den oberen 0,50m bis 1m stark verwittert und zerklüftet.

4.3.5.2 Schmutzwasser

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist die Stadt Neustadt a. Rbge. Durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation wird die Reinhaltung der Gewässer gewährleistet. Das Plangebiet ist bereits heute an die vorhandene Abwasserrohrleitung angeschlossen.

4.3.5.3 Oberflächenentwässerung

Nach den Ergebnissen einer Baugrunduntersuchung der Rode Umweltschutz GmbH vom 16.06.2003 für den Bebauungsplan Nr. 128 H⁸ sowie den bisher gesammelten Erfahrungen im Plangebiet ist es sinnvoll, das anfallende Oberflächenwasser weiterhin in die außerhalb des Plangebietes gelegenen Regenrückhaltebecken (beidseitig der Heinrich-Göbel-Straße abzuleiten. Die genehmigte Einleitmenge in die Leine wird dadurch nicht überschritten.

Da die ermittelte Grundwasserdeckschicht mit durchschnittlich 2m relativ geringmächtig ist, wird der Mindestabstand bei einer Versickerung über Schächte unterschritten. Im Plangebiet kommt daher theoretisch nur eine oberflächennahe Versickerung von Regenwasser

⁸ s. Fußnote Ziff. 1

(z.B. über Mulden) in Frage. Aufgrund der geringen Kf-Werte (Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte) sowie der geringen Infiltrationsraten, die im Rahmen der Infiltrationsmessungen für das Bodengutachten bestimmt wurden, kann eine Versickerung von Regenwasser am Untersuchungsstandort grundsätzlich jedoch nicht empfohlen werden.

Die im Bebauungsplan Nr. 128 H zunächst vorgesehene Fläche für ein offenes Regenrückhaltebecken ist nicht mehr erforderlich, da die Einzugsgebietsfläche des Regenwasser-Entwässerungssystems bis zu den Regenrückhaltebecken beidseits der Heinrich-Goebel-Straße gemäß der aktuellen Entwässerungssituation neu abgegrenzt wurde und kleiner ist als in der Genehmigungsplanung von 1989 ermittelt. Darüber hinaus ist eine exakte Vermessung bzw. eine Bestandsaufnahme der Regenrückhaltebecken beidseits der Heinrich-Goebel-Straße vorgenommen worden. Darauf aufbauend konnte eine Flächen- und Volumenbestimmung der Regenrückhaltebecken erfolgen, die ein um ca. 31% größeres Volumen ergab als in der Genehmigungsplanung von 1989 ausgewiesen wurde.

Auf Grundlage dieser aktuellen Randbedingungen erfolgte eine hydrodynamische Kanalnetzsimulation sowie eine hydrologische Langzeitsimulation zum Nachweis der Beckenvolumina unter Berücksichtigung der Flächen aus dem Bebauungsplan Nr. 128 H.

Aus diesem Grund ist im Teilbereich 1 dieser 1. Änderung auf der Fläche des ursprünglich vorgesehenen Regenrückhaltebeckens Gewerbefläche festgesetzt worden.

Die Entwässerung der Mecklenhorster Straße ist westlich der Planstraße zur Anpassung der bereits bestehenden Straßenentwässerung über Entwässerungsmulden vorgesehen (vgl. Kap. 3.4.3).

4.4 Natur- und Landschaftsschutz / Eingriffsregelung

Das Untersuchungsgebiet wird derzeit überwiegend noch ackerbaulich genutzt, da die Rechtskraft des Bebauungsplan Nr. 128 H erst kürzlich erfolgt ist und mit der Erschließung des Gebietes daher noch nicht begonnen wurde.

Es stehen überwiegend Geschiebelehme (Tone mit teilweise schluffigen Beimengungen) an. Durch den geringen Grundwasserflurabstand sind die Böden teilweise vergleht. Seltene oder naturnahe Böden kommen nicht vor.

Oberflächengewässer gibt es im Plangebiet nicht. Das Grundwasser im Plangebiet wird nicht für die Trinkwassergewinnung genutzt. Das Grundwasser steht durchschnittlich 2m unter Geländeoberkante an. Da die filternden Deckschichten nur gering ausgebildet sind, besteht eine hohe Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen.

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

Am östlich angrenzenden Wirtschaftsweg befindet sich außerhalb des Plangebietes im nördlichen Bereich eine alte Obstbaumreihe. Im weiteren östlichen Umfeld (außerhalb des Plangebietes) dominieren ebenfalls Ackerflächen, die durch ein relativ dichtes Netz landwirtschaftlicher Wege gegliedert werden. Entlang der Wege (und vereinzelt auch der Vorfluter) befinden sich breite Schlehens- und Weißdornhecken.

Im östlichen Bereich des Plangebietes der Teilfläche 4 ist weiterhin eine öffentliche Grünfläche als Kompensationsfläche für den Bebauungsplan Nr. 128 H festgesetzt, die einen Teil des nicht vermeidbaren Eingriffs in Natur und Landschaft für den Bebauungsplan Nr.

128 H⁹ ausgleicht. Die Festsetzung erfolgte als öffentliche Grünfläche mit der Sekundärfestsetzung „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“.

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

Abbildung 12: Luftbild mit Darstellung der Teilbereiche des Bauungsplanes



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (verändert), © 2013 LGLN

Im beschleunigten Verfahren gelten für Fälle des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass für diese Bauungsplanänderung die Eingriffsregelung grundsätzlich nicht anzuwenden ist. Trotzdem sind die Belange des Natur- und Bodenschutzes sowie Kompensationserfordernisse gegebenenfalls in die Abwägung und in die planerische Entscheidung mit einzu beziehen.

Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, somit wird der Landschafts- und Flächenverbrauch minimiert und die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt.

Insgesamt wurde der Eingriff, der sich aus der notwendigen neuen Führung der Planstraße, des modifizierten Flächenbedarfes für den Wendehammer und der Entbehrlichkeit des Regenrückhaltebeckens ergibt, so weit reduziert wie möglich. Die nachfolgende Aufstellung zeigt jedoch, dass nach der rechnerischen Gesamtbilanz in dem Plangebiet nach den Festsetzungen des Bauungsplans ein nicht unerhebliches „theoretisches“ Kompensationsdefizit besteht.

⁹ s. Fußnote Ziff. 1

► **Teilbereich 1:**

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums (Teilbereich 1, Regenrückhaltebecken)								
1	2	3a	3b	3c	4	5	6	7
Code (<small>lt. Biotoptypenwertliste</small>)	Biotoptyp (<small>lt. Biotoptypenwertliste</small>)	Flächenanteil (<small>in %</small>)	Größe Ausgangsfläche	Fläche	Grundwert A bzw. P (<small>lt. Biotoptypenwertliste</small>)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (<small>Sp 4 x Sp 5</small>)	Einzelflächenwert (<small>Sp 3a x Sp 5</small>)
1.1	Fläche 2: versiegelte Fläche (Gewerbegebiet / 0,8)	80 %	2.128 m ²	1.702 m ²	0	1	0	0
4.5	Fläche 2: Intensivrasen	20 %	2.128 m ²	426 m ²	2	1	2	851
9.1	naturfermes Regenrückhaltebecken		1.521 m ²	1.521 m ²	2	1	2	3.042
Gesamtfläche				3.649 m²				
							Gesamtflächenwert A:	3.893

B. Zustand des Untersuchungsraums gem. den Festsetzungen des Bebauungsplans (Teilbereich 1, Regenrückhaltebecken)								
1	2	3a	3b	3c	4	5	6	7
Code (<small>lt. Biotoptypenwertliste</small>)	Biotoptyp (<small>lt. Biotoptypenwertliste</small>)	Flächenanteil (<small>in %</small>)	Größe Ausgangsfläche	Fläche	Grundwert A bzw. P (<small>lt. Biotoptypenwertliste</small>)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (<small>Sp 4 x Sp 5</small>)	Einzelflächenwert (<small>Sp 3a x Sp 5</small>)
1.1	Fläche 2: versiegelte Fläche (Gewerbegebiet / 0,8)	80 %	3.649 m ²	2.919 m ²	0	1	0	0
4.5	Fläche 2: Intensivrasen	20 %	3.649 m ²	730 m ²	2	1	2	1.460
Gesamtfläche				3.649 m²				
							Gesamtflächenwert B:	1.460

► **Teilbereich 2:**

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums (Teilbereich 2)								
1	2	3a	3b	3c	4	5	6	7
Code (<small>lt. Biotoptypenwertliste</small>)	Biotoptyp (<small>lt. Biotoptypenwertliste</small>)	Flächenanteil (<small>in %</small>)	Größe Ausgangsfläche	Fläche	Grundwert A bzw. P (<small>lt. Biotoptypenwertliste</small>)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (<small>Sp 4 x Sp 5</small>)	Einzelflächenwert (<small>Sp 3a x Sp 5</small>)
1.1	Fläche 1: versiegelte Fläche (Gewerbegebiet / 0,6)	60 %	297 m ²	179 m ²	0	1	0	0
1.1	Fläche 1: versiegelte Fläche (Gewerbegebiet / 0,6)	20 %	297 m ²	59 m ²	0	1	0	0
4.5	Fläche 1: Intensivrasen	20 %	297 m ²	59 m ²	2	1	2	119
1.1	versiegelte Fläche (Straße)		245 m ²	245 m ²	0	1	0	0
Gesamtfläche				543 m²				
							Gesamtflächenwert A:	119

B. Zustand des Untersuchungsraums gem. den Festsetzungen des Bebauungsplans (Teilbereich 2)								
1	2	3a	3b	3c	4	5	6	7
Code (<small>lt. Biotoptypenwertliste</small>)	Biotoptyp (<small>lt. Biotoptypenwertliste</small>)	Flächenanteil (<small>in %</small>)	Größe Ausgangsfläche	Fläche	Grundwert A bzw. P (<small>lt. Biotoptypenwertliste</small>)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (<small>Sp 4 x Sp 5</small>)	Einzelflächenwert (<small>Sp 3a x Sp 5</small>)
1.1	Fläche 1: versiegelte Fläche (Gewerbegebiet / 0,6)	60 %	277 m ²	166 m ²	0	1	0	0
1.1	Fläche 1: versiegelte Fläche (Gewerbegebiet / 0,6)	20 %	277 m ²	55 m ²	0	1	0	0
4.5	Fläche 1: Intensivrasen	20 %	277 m ²	55 m ²	2	1	2	111
1.1	versiegelte Fläche (Straße)		266 m ²	266 m ²	0	1	0	0
Gesamtfläche				543 m²				
							Gesamtflächenwert A:	111

► **Teilbereich 3:**

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums (Teilbereich 3)								
1	2	3a	3b	3c	4	5	6	7
Code (<small>lt. Biotoptypenwertliste</small>)	Biotoptyp (<small>lt. Biotoptypenwertliste</small>)	Flächenanteil (<small>in %</small>)	Größe Ausgangsfläche	Fläche	Grundwert A bzw. P (<small>lt. Biotoptypenwertliste</small>)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (<small>Sp 4 x Sp 5</small>)	Einzelflächenwert (<small>Sp 3a x Sp 5</small>)
1.1	Fläche 1: versiegelte Fläche (Gewerbegebiet / 0,6)	60 %	1.292 m ²	776 m ²	0	1	0	0
1.1	Fläche 1: versiegelte Fläche (Gewerbegebiet / 0,6)	20 %	1.292 m ²	258 m ²	0	1	0	0
4.5	Fläche 1: Intensivrasen	20 %	1.292 m ²	258 m ²	2	1	2	517
1.1	versiegelte Fläche (Straße)		1.954 m ²	1.954 m ²	0	1	0	0
Gesamtfläche				3.247 m²				
							Gesamtflächenwert A:	517

B. Zustand des Untersuchungsraums gem. den Festsetzungen des Bebauungsplans (Teilbereich 3)								
1	2	3a	3b	3c	4	5	6	7
Code (Biotop- typen- wertliste)	Biototyp (Biotypenwertliste)	Flächen- anteil (in %)	Größe Ausgangs- fläche	Fläche	Grund- wert A bzw P (Biotypen- wertliste)	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert (Sp 4 x Sp 5)	Einzel- flächen- wert (Sp 3c x Sp 6)
1.1	Fläche 1: versiegelte Fläche (Gewerbegebiet / 0,6)	60 %	1.932 m ²	1.159 m ²	0	1	0	0
1.1	Fläche 1: versiegelte Fläche (Gewerbegebiet / 0,6)	20 %	1.932 m ²	386 m ²	0	1	0	0
4.5	Fläche 1: Intensivrasen	20 %	1.932 m ²	386 m ²	2	1	2	773
1.1	versiegelte Fläche (Straße)		1.315 m ²	1.315 m ²	0	1	0	0
Gesamtfläche				3.247 m²				773
								Gesamtflächenwert A:

► **Teilbereich 4:**

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums (Teilbereich 4)								
1	2	3a	3b	3c	4	5	6	7
Code (Biotop- typen- wertliste)	Biototyp (Biotypenwertliste)	Flächen- anteil (in %)	Größe Ausgangs- fläche	Fläche	Grund- wert A bzw P (Biotypen- wertliste)	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert (Sp 4 x Sp 5)	Einzel- flächen- wert (Sp 3c x Sp 6)
1.1	Fläche 1: versiegelte Fläche (Gewerbegebiet / 0,8)	80 %	11.439 m ²	9.151 m ²	0	1	0	0
4.5	Fläche 1: Intensivrasen	20 %	11.439 m ²	2.288 m ²	2	1	2	4.576
1.1	Fläche 1: versiegelte Fläche (Gewerbegebiet / 0,6)	60 %	1.685 m ²	1.011 m ²	0	1	0	0
1.1	Fläche 1: versiegelte Fläche (Gewerbegebiet / 0,6)	20 %	1.685 m ²	337 m ²	0	1	0	0
4.5	Fläche 1: Intensivrasen	20 %	1.685 m ²	337 m ²	2	1	2	674
7.2	Hecke, Breite 10 m, >= 50% lebensraumtypische Gehölze		141 m ²	141 m ²	5	1	5	705
7.2	Gebüsch mit >= 50% lebensraumtypische Gehölze		2.705 m ²	2.705 m ²	5	0,75	4	10.145
1.1	versiegelte Fläche (Straße)		5.805 m ²	5.805 m ²	0	1	0	0
Gesamtfläche				21.775 m²				16.100
								Gesamtflächenwert A:

B. Zustand des Untersuchungsraums gem. den Festsetzungen des Bebauungsplans (Teilbereich 4)								
1	2	3a	3b	3c	4	5	6	7
Code (Biotop- typen- wertliste)	Biototyp (Biotypenwertliste)	Flächen- anteil (in %)	Größe Ausgangs- fläche	Fläche	Grund- wert A bzw P (Biotypen- wertliste)	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert (Sp 4 x Sp 5)	Einzel- flächen- wert (Sp 3c x Sp 6)
1.1	Fläche 1: versiegelte Fläche (Gewerbegebiet / 0,8)	80 %	2.305 m ²	1.845 m ²	0	1	0	0
4.5	Fläche 1: Intensivrasen	20 %	2.305 m ²	461 m ²	2	1	2	922
1.1	Fläche 1: versiegelte Fläche (Gewerbegebiet / 0,6)	60 %	11.607 m ²	6.964 m ²	0	1	0	0
1.1	Fläche 1: versiegelte Fläche (Gewerbegebiet / 0,6)	20 %	11.607 m ²	2.321 m ²	0	1	0	0
4.5	Fläche 1: Intensivrasen	20 %	11.607 m ²	2.321 m ²	2	1	2	4.643
7.2	Gebüsch mit >= 50% lebensraumtypische Gehölze		2.557 m ²	2.557 m ²	5	0,75	4	9.589
1.1	versiegelte Fläche (Straße)		5.305 m ²	5.305 m ²	0	1	0	0
Gesamtfläche				21.775 m²				15.154
								Gesamtflächenwert A:

C. Gesamtbilanz (Teilbereich 1)	Gesamtfläche B - Gesamtfläche A	-2.433
--	---------------------------------	--------

C. Gesamtbilanz (Teilbereich 2)	Gesamtfläche B - Gesamtfläche A	-8
--	---------------------------------	----

C. Gesamtbilanz (Teilbereich 3)	Gesamtfläche B - Gesamtfläche A	256
--	---------------------------------	-----

C. Gesamtbilanz (Teilbereich 4)	Gesamtfläche B - Gesamtfläche A	-946
--	---------------------------------	------

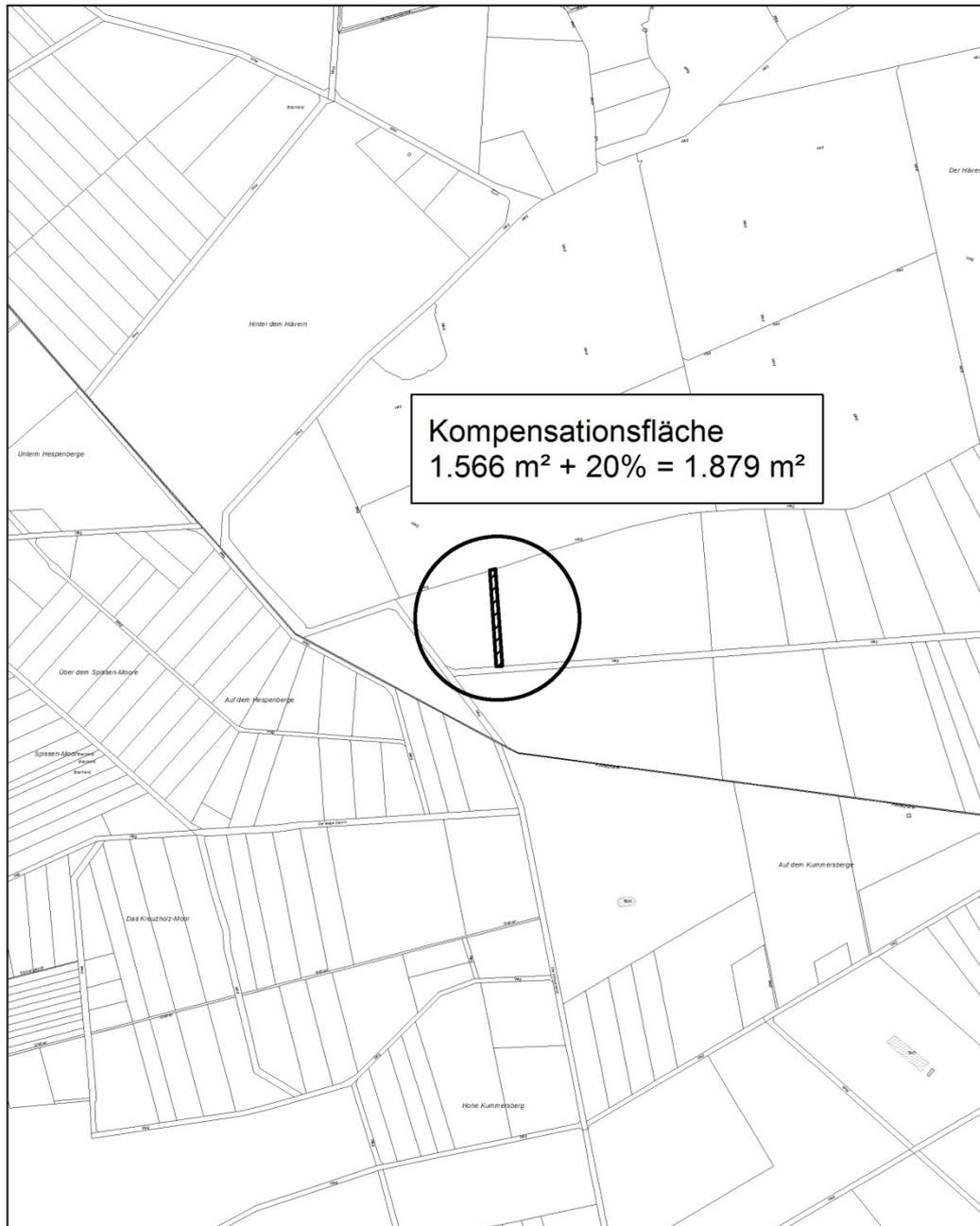
Die Gesamtbilanz ergibt sich aus der Differenz der Gesamtflächenwerte - 3.131

Diese Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts entstehen durch die geplante Bodenversiegelung im Plangebiet.

Die Stadt hat sich trotz der Verfahrensart dazu entschlossen, diese Verschlechterung gegenüber dem bisherigen Zustand zu kompensieren.

Zum Ausgleich soll an anderer Stelle im Stadtgebiet der Stadt Neustadt a. Rbge. eine Fläche ökologisch aufgewertet werden.

Abbildung 13: Lage der Kompensationsfläche



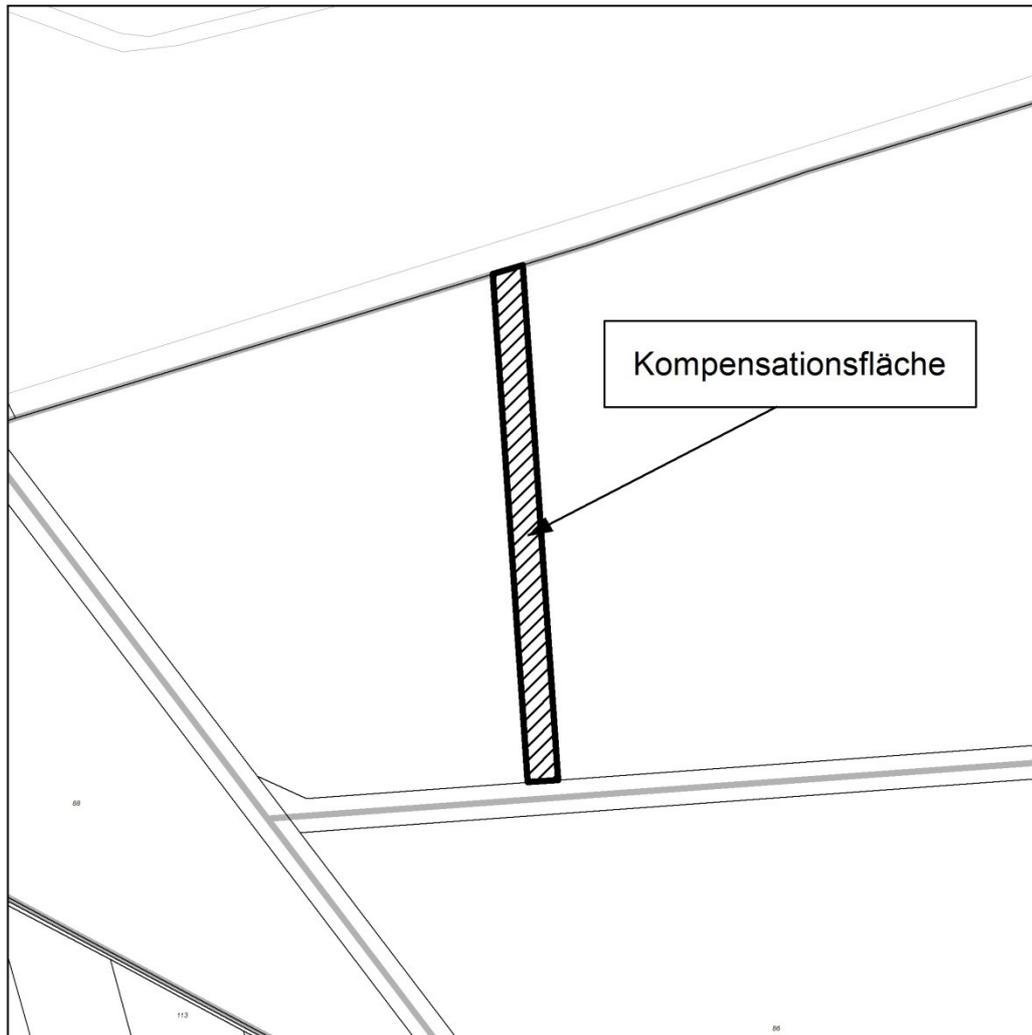
Ersatzmaßnahme für den Eingriff in die Natur und Landschaft für den Bebauungsplan Nr. 128 H "Gewerbegebiet Ost – Am Mecklenhorster Wege", 1. beschl. Änderung, Stadtteil Neustadt a. Rbge.

Planung: S.Gambig
Computerkartographie: 23.08.2013 S.Koch



M. 1 : 10.000

Abbildung 14: Kompensationsfläche im Detail



Kompensationsfläche nach § 18 BNatSchG

Ersatzmaßnahme für den Eingriff in die Natur und Landschaft für den Bebauungsplan Nr. 128 H "Gewerbegebiet Ost – Am Mecklenhorster Wege", 1. beschleunigte Änderung, Stadtteil Neustadt a. Rbge.

Kompensationsfläche: Abteilung 211 b
Gemarkung Schneeren, Flur 11, Flurstück 87,
Flächengröße 1.566 m² + 20% Rückfläche = 1.879 m²

Entwicklungsziel: Umbau eines naturfernen Kiefernwaldes zu einem standortgerechten Buchen-Drahtschmielenwald als Voranbau unter Kieferschirm

Planung: S.Gambig
Computerkartographie: 23.08.2013 S.Koch



M. 1 : 2.000

Zur Kompensation sollen in der Gemarkung Schneeren auf dem Flurstück 87 (Abt. 211b) (Flur 11) ca. 1.566 m² (zzgl. 20% Rückfläche) naturferner Nadelwald in standortgerechten Laubmischwald umgebaut werden.

Bei der Kompensationsfläche handelt es sich um einen naturfernen Kiefernwald (Wert: 5 Punkte) der in einen naturnahen Drahtschmielen-Buchenwald (Wert: 7 Punkte) umgewandelt werden soll. Die Berechnung des Aufwertungspotenzials ist der Anlage 1 zur Begründung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Die erforderliche Größe der Kompensationsfläche von insgesamt 1.879 m² (inkl. Rückfläche für Waldumbaufläche) ergibt sich aus dem möglichen Aufwertungspotential der Waldfläche.

Die Sicherung der Maßnahme wird im Rahmen einer Selbstverpflichtung verbindlich geregelt, da sich alle Flächen in städtischem Eigentum befinden. Die Stadt Neustadt a. Rbge. verpflichtet sich, den Bestand der Maßnahmen durch die Eintragung von Grunddienstbarkeiten (dingliche Sicherungen) zugunsten der Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover im Grundbuch zu sichern.

Zusammenfassend ergibt sich nach Durchführung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

5 Durchführung der Planung

5.1 Flächenbilanz

Bezeichnung	Fläche in m²
Gewerbegebiet Teilbereich 1 (GEe 2a)	3.649
Gewerbegebiet Teilbereich 2 (GEe 1a)	277
Gewerbegebiet Teilbereich 3 (GEe 1b)	1.932
Gewerbegebiet Teilbereich 4 (GEe 1c + 1d + 2b)	13.912
Straßenverkehrsflächen (Teilbereich 2)	266
Straßenverkehrsflächen (Teilbereich 3)	1.315
Straßenverkehrsflächen (Teilbereich 4)	5.305
Öffentliche Grünflächen (Teilbereich 4)	2.557
Summe (Geltungsbereich)	29.213

5.2 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Eine Bodenordnung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches ist nicht erforderlich.

5.3 Kosten für die Gemeinde

Der Stadt Neustadt a. Rbge. entstehen neben den Verwaltungskosten und verwaltungsin-
ternen Planungskosten voraussichtlich weitere Kosten durch den Bau der Planstraße und
des Gehweges nördlich der Mecklenhorster Straße. Darüber hinaus entstehen Kosten für
die Abführung des Schmutz- und Niederschlagswassers sowie Herstellungskosten für die
erforderliche Linksabbiegespur auf der Mecklenhorster Straße.

Durch den Verkauf der Gewerbegebietsgrundstücke werden diese Kosten jedoch voraussichtlich refinanziert werden können.

Neustadt a. Rbge., den TT.MM.JJJJ

Stadt Neustadt a. Rbge.

- Stadtplanung -

Im Auftrag

gez. Nülle

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 128 H „Gewerbegebiet Ost – Am Mecklenhorster Wege“, 1. beschleunigte Änderung; Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

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

Neustadt a. Rbge., den

Stadt Neustadt a. Rbge.

Der Bürgermeister

Erster Stadtrat

Anlage 1
zur Begründung

**Berechnung des Aufwertungspotenzials im Rahmen der
Eingriffsregelung**