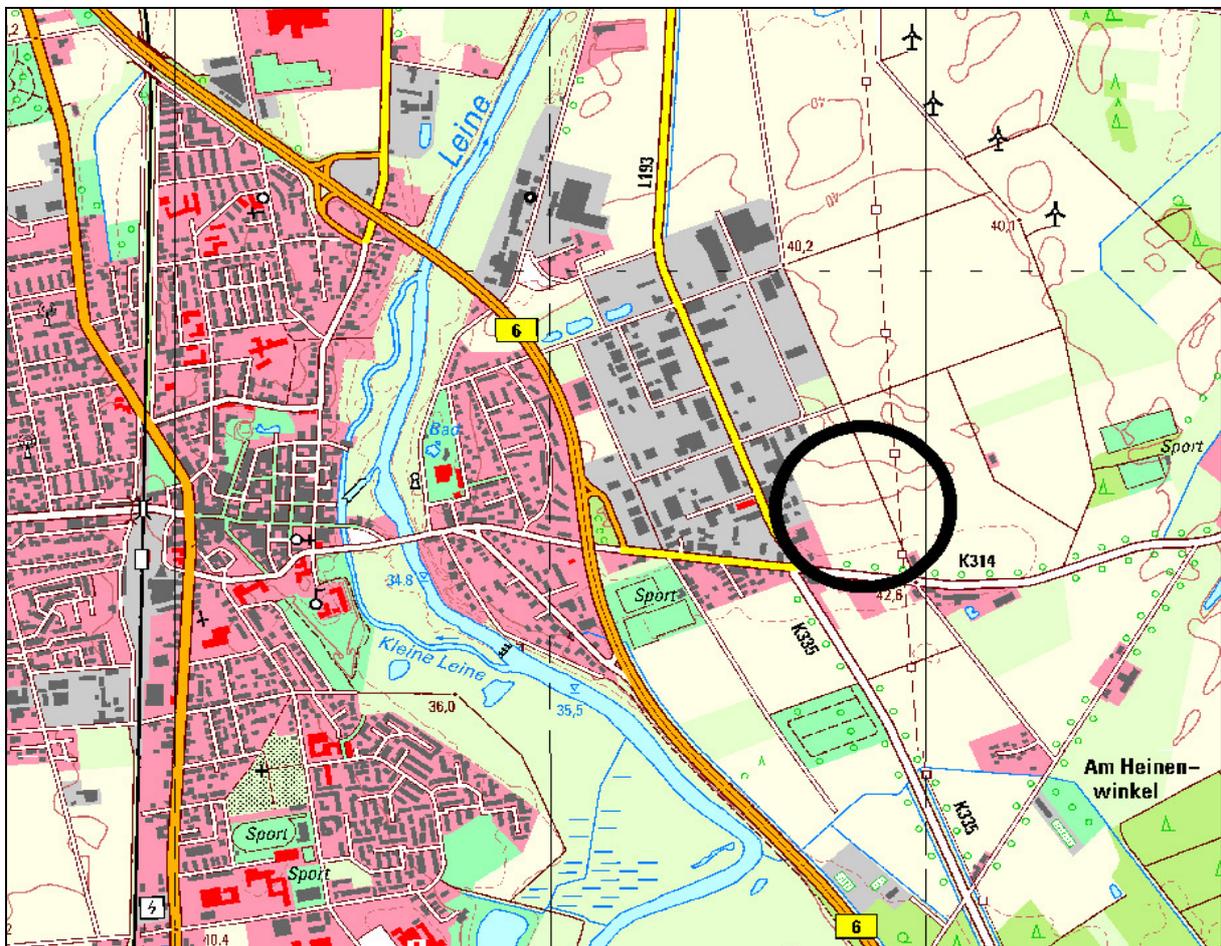


# Begründung

**Bebauungsplan Nr. 128 H „Gewerbegebiet Ost – Am Mecklenhorster Wege“**

**Stadt Neustadt a. Rbge.**

**Kernstadt**



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2008 LGLN

## Inhaltsverzeichnis

<b>Teil A .....</b>	<b>4</b>
<b>1. Allgemeines.....</b>	<b>4</b>
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	4
1.2 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes .....	5
1.3 Größe des Plangebietes.....	5
<b>2 Rahmenbedingungen für die Änderung des Bebauungsplanes.....</b>	<b>5</b>
2.1 Anpassung an die Raumordnung .....	5
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	6
<b>3 Begründung der wesentlichen Festsetzungen.....</b>	<b>7</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung .....	7
3.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe).....	7
3.1.2 Einzelhandel.....	7
3.1.2.1 Neustädter Sortimentskonzept .....	8
3.1.2.2 Neustädter Standortkonzept .....	10
3.1.2.3 Zentrenrelevante Randsortimente.....	12
3.1.2.4 Werkstatt- bzw. produktionsgebundener Verkauf .....	13
3.1.3 Ausnahmsweise im GE zulässige Nutzungen .....	16
3.1.4 Bordelle und vergleichbare Einrichtungen.....	16
3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Geschossigkeit, Überbaubarkeit.....	17
3.3 Gestalterische Festsetzungen .....	17
3.4 Verkehrsflächen .....	18
3.4.1 Straßenverkehrs- und Wegeflächen.....	18
3.4.2 Park- und Stellplatzflächen.....	19
3.4.3 Gehweg nördlich Mecklenhorster Straße .....	19
3.5 Sonstige Festsetzungen .....	20
3.5.1 Öffentliche Grünfläche (Teil-Kompensationsfläche) .....	20
3.5.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	21
<b>4 Grundsätzliche Belange.....</b>	<b>22</b>
4.1 Schallschutz.....	22
4.2 Immissionsschutz: 110kV-Bahnstromleitung .....	22
4.3 Versorgung und Entsorgung .....	23
4.3.1 Abfallentsorgung .....	23
4.3.2 Versorgung mit elektrischer Stromenergie .....	23
4.3.3 Erdgasversorgung / Ferngasleitung.....	23
4.3.4 Wasserversorgung .....	23
4.3.4.1 Trinkwasser .....	23
4.3.4.2 Löschwasser .....	23
4.3.5 Bodenbeschaffenheit, Schmutzwasser- und Oberflächenwasser .....	24
4.3.5.1 Bodenbeschaffenheit.....	24
4.3.5.2 Schmutzwasser .....	24
4.3.5.3 Oberflächenentwässerung und Regenrückhaltebecken.....	24

<b>5 Durchführung der Planung .....</b>	<b>25</b>
5.1 Flächenbilanz .....	25
5.2 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen.....	25
5.3 Kosten für die Gemeinde .....	25
<b>Teil B - Umweltbericht .....</b>	<b>26</b>
<b>6 Einleitung .....</b>	<b>26</b>
6.1 Kurzdarstellung des Inhalts.....	26
6.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes .....	26
6.3 Klimaschutz .....	27
<b>7 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen .....</b>	<b>27</b>
7.1 Bestandaufnahme des derzeitigen Umweltzustands .....	27
7.1.1 EU-Schutzgebiete.....	27
7.1.2 Artenschutz.....	27
7.1.3 Boden.....	27
7.1.4 Wasser .....	28
7.1.5 Luft und Klima .....	28
7.1.6 Tiere und Pflanzen .....	28
7.1.7 Landschaft.....	29
7.1.8 Mensch.....	29
7.1.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	30
7.1.10 Bewertung des derzeitigen Umweltzustands.....	30
7.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands .....	30
7.2.1 Boden, Bodenschutzgebot .....	30
7.2.2 Wasser .....	31
7.2.3 Luft und Klima .....	31
7.2.4 Tiere und Pflanzen .....	31
7.2.5 Landschaft.....	32
7.2.6 Menschen .....	32
7.2.7 Bewertung des geplanten Umweltzustands.....	33
7.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes .....	39
7.2.9 Bei Nichtdurchführung der Planung .....	39
7.3 In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten.....	39
<b>8 Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>39</b>
8.1 Verfahren, fehlende Kenntnisse.....	39
8.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen .....	40
8.3 Zusammenfassung .....	40

**Anlagen 1 bis 7**

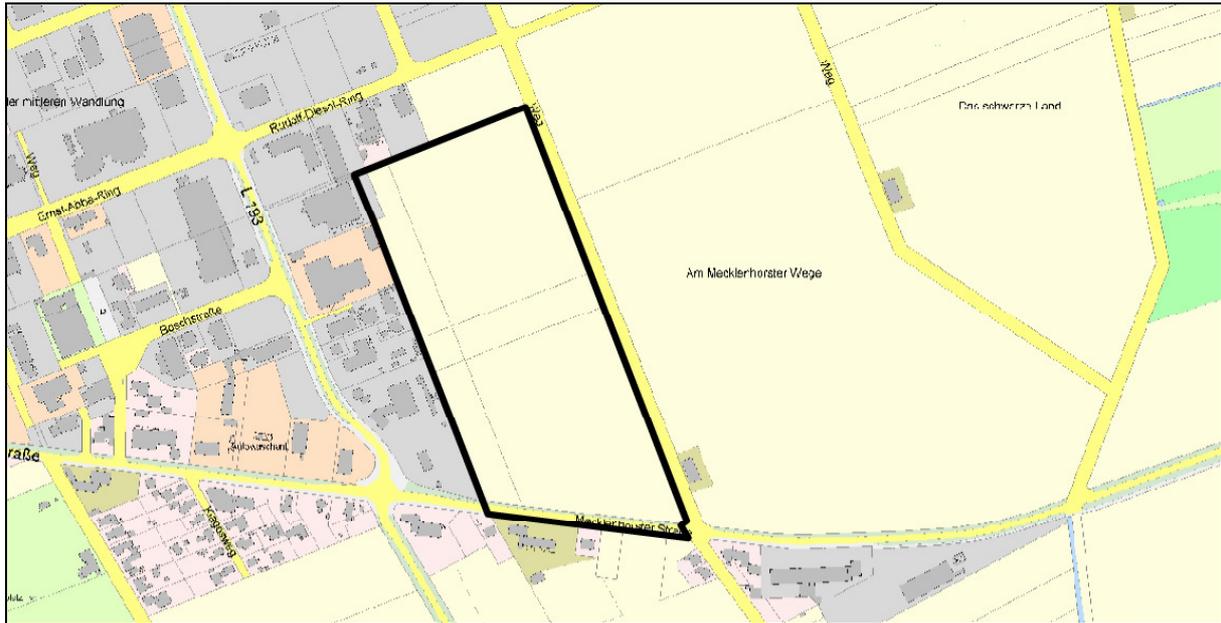
# TEIL A

## 1. Allgemeines

### 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich östlich der L 193, nördlich der Mecklenhorster Straße und südlich des Rudolf-Diesel-Ringes im dortigen Gewerbegebiet Ost der Stadt Neustadt a. Rbge.

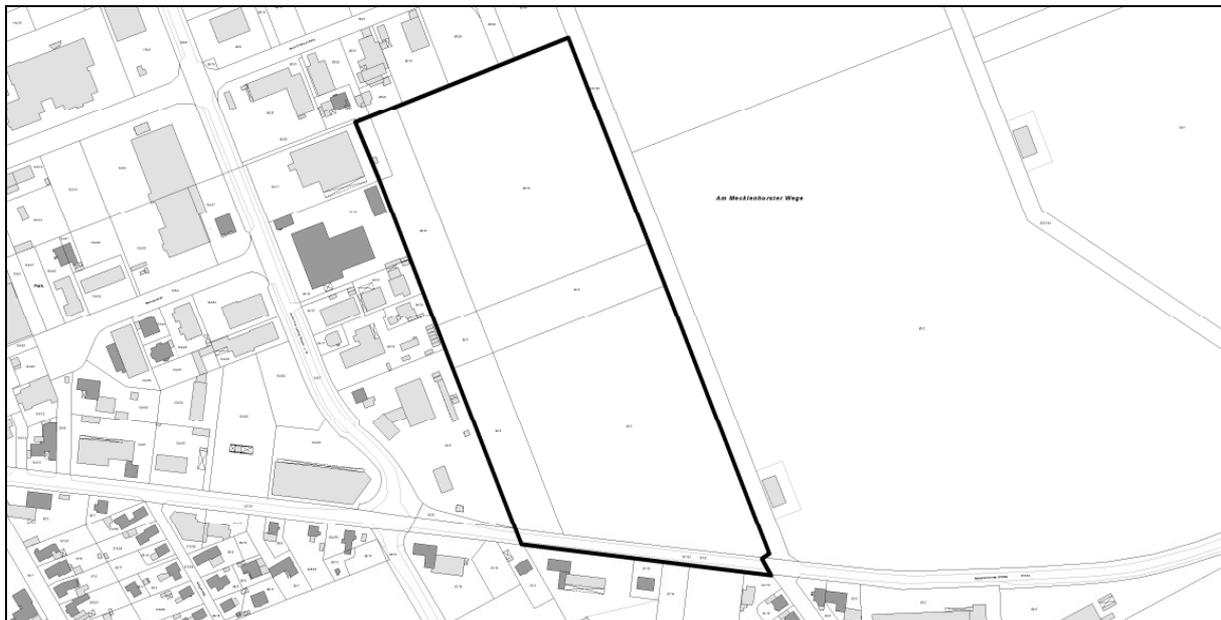
**Abbildung 1: Lage des Plangebietes**



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (verändert), © 2008 LGLN

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der nachfolgenden

**Abbildung 2: Abgrenzung des Geltungsbereiches**



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (verändert), © 2008 LGLN

## **1.2 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes**

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die Sicherung und Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Neustadt a. Rbge. In diesem Zusammenhang sind weitere gewerbliche Bauflächen zu entwickeln und vorzuhalten.

Ziel ist neben der Bereitstellung städtischer gewerblicher Baufläche auch eine Entflechtung des immer stärker werdenden Kraftfahrzeugverkehrs im Gewerbegebiet Ost durch eine zweite Anbindung an die Mecklenhorster Straße.

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 Versorgungsbereich 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.

## **1.3 Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 8 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 Neuan siedlungen 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.

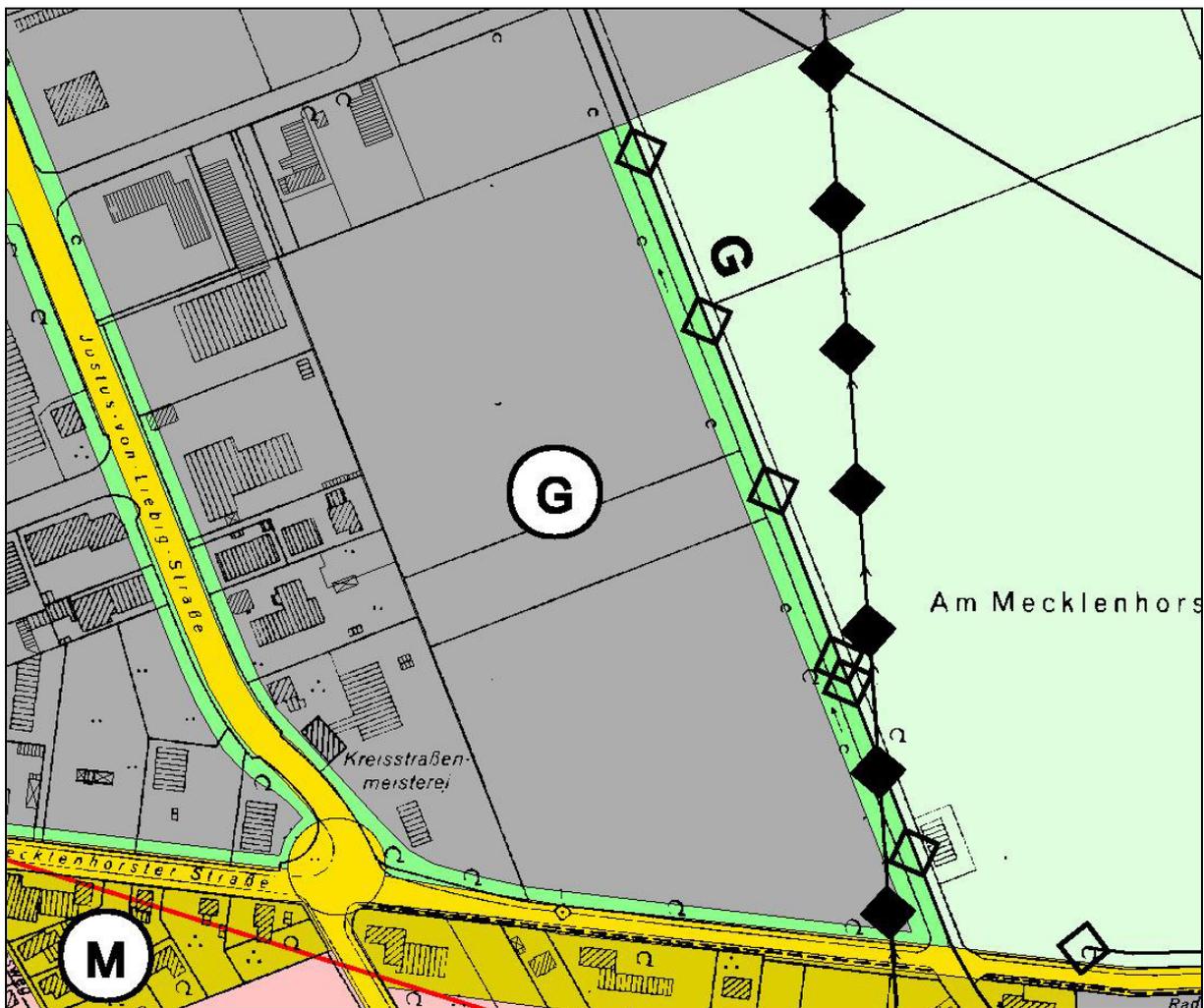
Die Bebauungsplanänderung wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt. Dieser ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Ziele, die eine darüber hinausgehende Anpassung erfordern, bestehen für diesen Bebauungsplan nicht.

## **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.

Darüber hinaus befindet sich das Gebiet im Bauschutzbereich des Heeresflugplatzes Wunstorf. Im Südöstlichen Bereich wird das Plangebiet von einer elektrischen Hochspannungsleitung gequert (vgl. Abbildung 3).

**Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan**



### **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. 1.2). Danach soll eine Schaffung städtischer gewerblicher Baufläche, 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 Plangebietes bereitgehalten.

Die Gewerbegebietsflächen werden vor dem Hintergrund der Ergebnisse aus dem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept sowie auf der Grundlage der Empfehlungen in der schalltechnischen Untersuchung in Anlage 2 als eingeschränktes Gewerbegebiet mit der Bezeichnung „GEE“ festgesetzt.

##### **3.1.2 Einzelhandel**

Im Rahmen des Neustädter Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes wurden von der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH) Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels in Neustadt a. Rbge. entwickelt, welche durch den Ratsbeschluss vom 18.06.2009 die Grundlage der kommunalen Planung für den Einzelhandel in Neustadt a. Rbge. darstellen. Insbesondere wurden Aussagen zum Sortimentskonzept sowie zur Zentren- und Standortstruktur erarbeitet. Versandhandel ist nicht Gegenstand dieses Konzeptes.

Als wesentliche Zielsetzungen der Neustädter Einzelhandelsentwicklung sind zu nennen:

- Sicherung der Versorgungsfunktion der Stadt Neustadt a. Rbge. als Mittelzentrum
  - Ausbau des Einzelhandelsangebotes
  - Schaffung von Investitionssicherheit
- Attraktivierung und Weiterentwicklung der Innenstadt
  - Stärkung der Innenstadt im Vergleich zum Gewerbegebiet Ost
  - Ausschluss von Ansiedlungen großflächiger Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der Innenstadt
  - Schaffung von Investitionssicherheit
  - Identifikation von Potentialflächen
- Sicherung der wohnortnahen Versorgung
  - Schließung von Versorgungslücken durch Neuansiedlungen / Erweiterungen
  - Aufzeigen von Alternativen der Nahversorgung in den Stadtteilen
- zielgerichtete Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Neustadt a. Rbge.

Das Einzelhandelskonzept umfasst folgende Bausteine:

- Sortimentskonzept: Das sortimentsbezogene Leitbild (sog. „Neustädter Sortimentsliste“) dient als Grundlage für die Beurteilung von zukünftigen Ansiedlungsvorhaben.
- Standortkonzept: Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt die Ermittlung einer Zentren- und Standortstruktur sowie die räumliche und funktionale Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche in Neustadt a. Rbge. im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO.
- Auf dieser Basis wurden im Rahmen des Standortkonzeptes Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung für die Gesamtstadt, die Innenstadt und die Nahversorgung (Kernstadt, Stadtteile) formuliert.

Auf Grund der besonderen Bedingungen des Versandhandels (Onlinehandel, Internethandel) hat diese Handelsform einen sehr weiten Einzugsbereich und betrifft das Gebiet der Stadt Neustadt nicht ausschließlich. Versandhandel wird durch diesen Bebauungsplan daher nicht eingeschränkt.

### **3.1.2.1 Neustädter Sortimentskonzept**

Ausgehend von der Analyse der aktuellen räumlichen Verteilung des Einzelhandels in Neustadt a. Rbge. sowie unter Berücksichtigung der städtebaulichen Bedeutung der Sortimentsbereiche wurde eine Sortimentsliste entwickelt. Es wurde definiert, welche Einzelhandelsortimente hinsichtlich des Angebotscharakters, der Attraktivität der Sortimente sowie der Betriebsstruktur im Wesentlichen dem zentralen Versorgungsbereich in Neustadt a. Rbge. zugeordnet werden können. Da sich auf das Vorhandensein dieser Sortimente und deren Anziehungskraft auch das aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte „Einkaufserlebnis“ bzw. eine zusätzliche Belegung der integrierten Lagen (u.a. durch Verbundkäufe) gründet, werden diese Sortimente als zentrenrelevant bezeichnet. Im Allgemeinen sind zentrenrelevante Sortimente Warengruppen, bei denen von einem besonderen „Gefährdungspotenzial“ für die gewachsenen Zentren auszugehen ist, sobald diese außerhalb der Zentren angeboten werden.

Als zentraler Versorgungsbereich wurde die Innenstadt Neustadts ermittelt, welche derzeit als Hauptzentrum von Neustadt a. Rbge. zur Versorgung der Bevölkerung des gesamten Stadtgebietes dient. Neben Einzelhandelsnutzungen aller Bedarfsbereiche (kurz-, mittel-, langfristiger Bedarf) sind hier weitere zentrentypische Nutzungen wie öffentliche und private Dienstleistungen, Gastgewerbe, Kirche etc. vorhanden. Eine parzellenscharfe Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs ist der als Anlage 2 zu dieser Begründung beigefügten Kurzfassung des Einzelhandelskonzeptes zu entnehmen.

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

Das Angebot von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten stellt nach Einschätzung der Gutachter hingegen auch an Standorten außerhalb der Zentren keine wesentliche Gefährdung für die zentralen Versorgungsbereiche dar; sie sind an solchen Standorten aus planerischer Sicht auf Grund ihres großen Platzbedarfs und der durch sie hervorgerufenen Verkehrsfre-

quenz unter Umständen sogar erwünscht. Dies gilt insbesondere auch für den Sonderstandort Gewerbegebiet Ost.

Die nachfolgende Tabelle gibt die Einstufung der Sortimente in zentren- und nicht-zentrenrelevante Sortimente wieder. Die Sortimentsliste berücksichtigt dabei sowohl die aktuelle räumliche Verteilung des Einzelhandels in Neustadt a. Rbge. als auch die städtebauliche Bedeutung einzelner Sortimente. Die Sortimentsliste ist daher an die lokale Situation angepasst und somit ortsspezifisch. Die Liste der nicht-zentrenrelevanten Sortimente ist dabei nicht abschließend.

Bei der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist hinsichtlich einer möglichen Ansiedlung außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs grundsätzlich Abwägungsspielraum gegeben: Diese Warengruppe wird allgemein als nahversorgungs- bzw. zentrenrelevant eingestuft. Allerdings werden Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke üblicherweise in Betriebstypen angeboten, die hinsichtlich ihres Flächenbedarfs sowie sonstiger Standortanforderungen (u.a. verkehrliche Erreichbarkeit für den Kunden- und Lieferverkehr) häufig nur schwer in zentrale Versorgungsbereiche zu integrieren sind (z.B. Supermarkt, Lebensmitteldiscountmarkt, Getränkemarkt).

► **Sortimentsliste**

<b>zentrenrelevante Sortimente</b>	<b>nicht-zentrenrelevante Sortimente**</b>
<p><b><u>nahversorgungsrelevant</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke)</li> <li>▪ Reformwaren</li> <li>▪ Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika</li> <li>▪ Pharmazie, Sanitätswaren</li> <li>▪ Schnittblumen</li> <li>▪ Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Briefmarken</li> </ul> <p><b><u>zentrenrelevant</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bücher, Spielwaren und Bastelartikel</li> <li>▪ Büroorganisationsmittel</li> <li>▪ Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle</li> <li>▪ Kurzwaren / Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien</li> <li>▪ Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tiere, Zooartikel, Tierpflegemittel, Tiernahrung</li> <li>▪ Elektrogroßgeräte, Herde, Öfen (weiße Ware*)</li> <li>▪ Büromaschinen (ohne Computer)</li> <li>▪ Möbel / Kücheneinrichtungen / Büromöbel</li> <li>▪ Matratzen</li> <li>▪ Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel</li> <li>▪ Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeinrichtungen und -ausstattung, Sanitär / Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen</li> <li>▪ Teppiche / Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten,</li> <li>▪ Malereibedarf</li> <li>▪ Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen</li> <li>▪ Sportgroßgeräte</li> </ul>

<b>zentrenrelevante Sortimente</b>	<b>nicht-zentrenrelevante Sortimente**</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>und Schirme, Orthopädie</li> <li>▪ Sportartikel (inkl. Bekleidung, außer Sportgroßgeräte)</li> <li>▪ Fahrräder und –zubehör, Campingartikel</li> <li>▪ Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche, Bettwaren</li> <li>▪ Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten</li> <li>▪ Uhren, Schmuck, Silberwaren</li> <li>▪ Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren u.ä.</li> <li>▪ Optische und feinmechanische Erzeugnisse</li> <li>▪ Musikalienhandel</li> <li>▪ Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger</li> <li>▪ Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware)*, Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf, Computer, Geräte der Telekommunikation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Brennstoffe / Mineralölerzeugnisse</li> <li>▪ Kfz und Fahrzeuge aller Art, Motorräder / Mopeds</li> <li>▪ Kfz-Zubehör, Motorradzubehör</li> <li>▪ Rasenmäher</li> <li>▪ Antennen / Satellitenanlagen</li> </ul>
<p><small>* Weiße Ware: z.B. Haus- und Küchengeräte; braune Ware: z. B. Radio-, TV-, Videogeräte</small></p> <p><small>** Die Auflistung für die nicht-zentrenrelevanten Sortimente ist nicht abschließend.</small></p> <p align="right"><small>Quelle: EHK Stadt Neustadt a. Rbge. 2009</small></p>	

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

### **3.1.2.2 Neustädter Standortkonzept**

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

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

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

### ► **Sonderstandort Gewerbegebiet Ost**

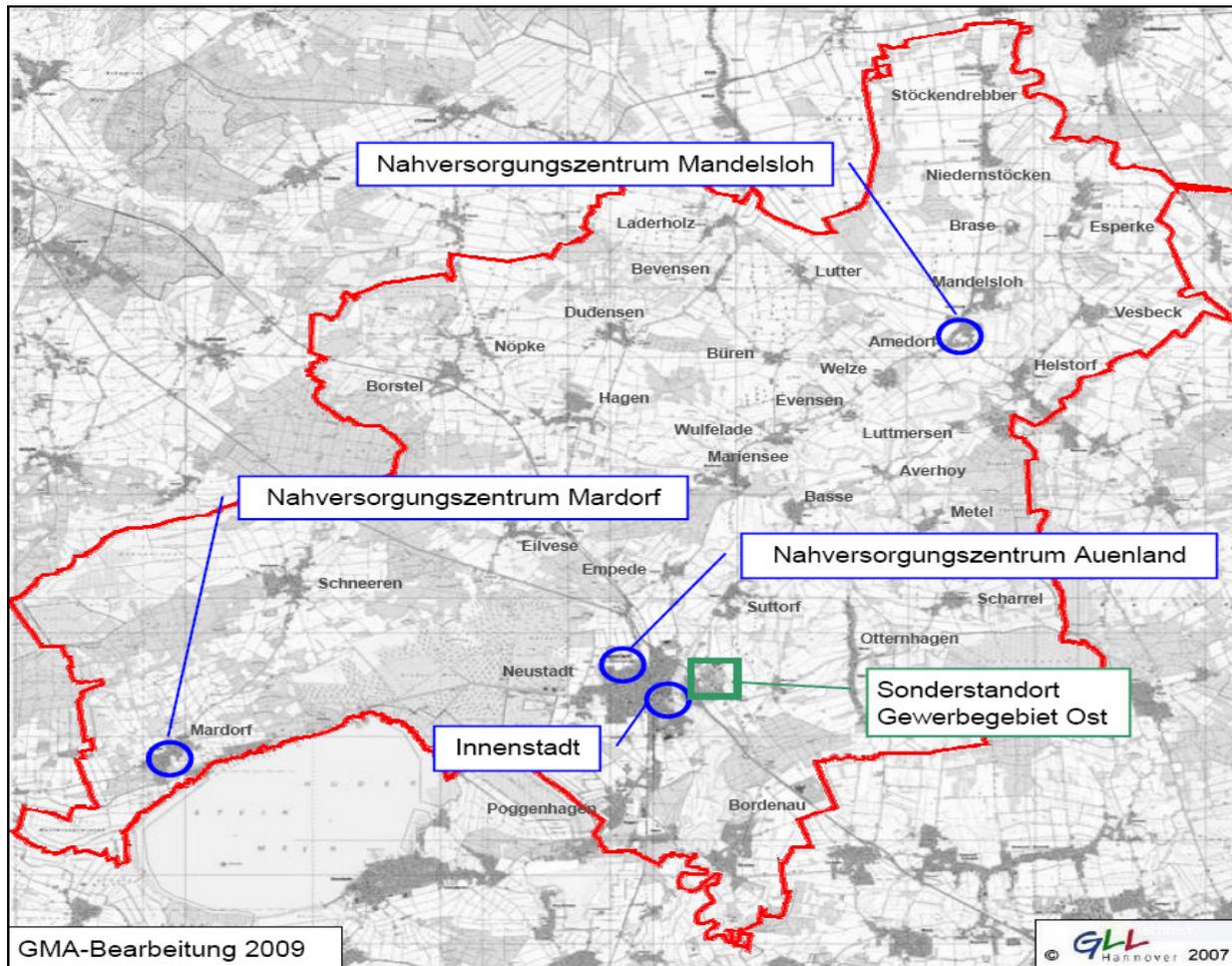
Der Sonderstandort Gewerbegebiet Ost liegt im Osten der Neustädter Kernstadt, im Bereich der Justus-von-Liebig-Straße. Im Süden wird er begrenzt durch die Mecklenhorster Straße und im Westen durch die Bundesstraße B 6.

Zur Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung wurden für den Sonderstandort Gewerbegebiet Ost die nachfolgenden Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung entwickelt und vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. beschlossen.

Um den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sowie die Nahversorgungszentren in ihren Strukturen nicht zu beeinträchtigen sowie in der Entwicklung nicht zu behindern, wird am Sonderstandort Gewerbegebiet Ost die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Kernsortimenten (groß- und kleinflächig) nicht empfohlen. An diesem Standort sollen zukünftig neben Handwerks- und Produktionsbetrieben die Ansiedlungen von Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten konzentriert werden, um so eine Bündelung von Angeboten und Verkehrsströmen zu erreichen.

Ferner wurde das Gewerbegebiet Ost bereits als Sonderstandort für großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel festgelegt. Gemäß der planerischen Absicht der Stadt Neustadt a. Rbge. soll auch kleinflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zulässig sein.

Abbildung 4: Standortkonzept



Bei dem Gewerbegebiet Ost handelt es sich nicht um einen zentralen Versorgungsbereich. Zwar existieren dort neben Einzelhandel auch Dienstleistungsbetriebe. Gleichwohl liegt kein zentraler Versorgungsbereich vor. Zentrale Versorgungsbereiche sind nach der Rechtsprechung räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen -häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Ein zentraler Versorgungsbereich setzt eine integrierte Lage voraus. Isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bilden keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen. Vorliegend handelt es sich nicht um einen integrierten Standort. Es liegen auch keine nachvollziehbar „eindeutigen“ Verhältnisse vor, die zur Annahme eines Versorgungsbereichs führen, und schließlich sehen die Beschlüsse des Rates der Stadt – einschließlich der Beschlüsse zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren – auch keine Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich vor.

### 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 50m<sup>2</sup> sind, so dass die-

se 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 50m<sup>2</sup> 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 50m<sup>2</sup> nicht überschreiten kann. Bei kleinen Betriebsflächen können zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 15% der genehmigten Gesamtverkaufsfläche ausmachen.

Ein völliger Ausschluss zentrenrelevanter Randsortimente ist städtebaulich und unter Verhältnismäßigkeitsgesichtspunkten problematisch, da er der wirtschaftlichen Realität widerspricht. Die Betriebskonzepte im Einzelhandel sehen neben dem Hauptsortiment in aller Regel ein flächenmäßig deutlich untergeordnetes Randsortiment als Ergänzung vor. Die Stadt Neustadt a. Rbge. sieht mit der getroffenen Festsetzung eine ausgewogene Regelung vor. Gleichwohl ist zu betonen, dass die städtebaulichen Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge. in erster Linie einen Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten fordern. Die Stadt Neustadt a. Rbge. würde den vorliegenden Bebauungsplan daher, wenn es nötig sein sollte, auch ohne die getroffene Ausnahmeregelung beschließen. Eventuellen Härten könnte z.B. mit einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB begegnet werden.

Insgesamt sind mit der vorgesehenen Festsetzung keine negativen städtebaulichen Beeinträchtigungen des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt zu erwarten. Daher empfiehlt auch die GMA in einer Ergänzung (vgl. Anlage 3) zu ihrem Einzelhandelsgutachten die oben beschriebene Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente.

#### **3.1.2.4 Werkstatt- bzw. produktionsgebundener Verkauf**

Ausnahmsweise können gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Verkaufsflächen mit Zentrenrelevanz für Produktions- und Handwerksbetriebe zugelassen werden, sofern das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung am Standort (Grundstück) stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist. Die Verkaufsfläche muss im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche untergeordnet sein. Dabei geht die Stadt nach erhobener Datenlage der GMA mbH (bzw. CIMA GmbH) davon aus, dass eine untergeordnete Verkaufsfläche nicht größer als 50m<sup>2</sup> bzw. bei kleinen Betriebsflächen nicht mehr als 20% der genehmigten Geschossfläche ausmachen kann (vgl. Anlage 3).

Diese Regelung ist nach Auffassung der Stadt geeignet, das Plangebiet als Standort des produzierenden Gewerbes zu stärken, indem sie solchen Betrieben, die aus Immissionschutzgründen nur in einem Gewerbegebiet zulässig sind und die Waren aus eigener Produktion vor Ort absetzen wollen, eine wirtschaftliche Betriebsführung ermöglicht und sie nicht dazu zwingt, an anderer Stelle eine Verkaufsstelle einzurichten. Dies soll nicht für Betriebe gelten, die Sortimente der Nahrungs- und Genussmittel produzieren, da für diese Betriebe im Plangebiet keine geeigneten Standortvoraussetzungen gesehen werden. Eine weitere Zersplitterung der Versorgungseinrichtungen für die Bevölkerung soll vermieden werden. Eine Ausweichmöglichkeit für solche Handwerks- oder Gewerbebetrieb, die emissionsbedingt typischerweise nur in einem Gewerbe- oder Industriegebiet zulässig sind, besteht nicht. Allerdings wird es auch diesen Betrieben möglich sein, den Verkauf ihrer Produkte an Endverbraucher außerhalb des Gewerbegebietes Ost zu tätigen, insbesondere

dort, wo außerhalb dieses Sonderstandortes bereits heute Lebensmitteleinzelhandel ansässig ist. Die Stadt Neustadt a. Rbge. entscheidet sich daher dafür, die Ausnahme für Betriebe, welche Nahrungs- und Genussmittel produzieren, im Gewerbegebiet Ost nicht zu eröffnen.

Im Gewerbegebiet Ost insgesamt konzentriert sich der Einzelhandelsbestand im Wesentlichen auf die Justus-von-Liebig-Straße, während in den westlich und östlich angrenzenden Bereichen Gewerbebetriebe dominieren. Wesentliche Einzelhandelsanbieter sind das familia SB-Warenhaus und der OBI Bau- und Heimwerkerfachmarkt im Nordosten des Gewerbegebietes. Daneben sind mehrere weitere, z.T. großflächige Nonfood-Fachmärkte (u.a. Fressnapf, Vögele, Deichmann, Expert Pallak, Dänisches Bettenlager) sowie mehrere Lebensmitteldiscountmärkte (Aldi, Lidl, Netto) ansässig. Im Süden des Gewerbegebietes besteht an dem Kreisverkehr Justus-von-Liebig-Straße/Mecklenhorster Straße eine Fachmarktzeile u.a. mit den Anbietern dm Drogeriemarkt, kik Textildiscountmarkt und K+K Schuhcenter.

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. „Industriegebiet“ 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. Expli-

zit hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. bereits die Attraktivierung und Weiterentwicklung der Innenstadt, eine Stärkung der Innenstadt im Vergleich zum Gewerbegebiet Ost und den Ausschluss von Ansiedlungen großflächiger Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der Innenstadt beschlossen. Nunmehr sollen gemäß der planerischen Absicht der Stadt Neustadt a. Rbge. zur effektiven Steuerung des Einzelhandels und gestützt auf das Gutachten der GMA auch nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden.

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 GE 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**

Der Ausschluss von Bordellen und vergleichbaren Einrichtungen soll – wie in den angrenzenden Gewerbegebietsplänen auch – erfolgen, da befürchtet wird, dass von Bordellen und bordellartigen Nutzungen ein sog. „Trading-Down-Effekt“ ausgehen kann, der sich negativ auf die 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 Zielsetzung des Ausschlusses von Bordellen und vergleichbaren Einrichtungen besteht unabhängig von den sonstigen Zielen des Bebauungsplans.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Geschossigkeit, Überbaubarkeit**

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

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

Die Durchgrünung des größten Teils des Gewerbegebietes Ost hat in der Vergangenheit einen hohen Stellenwert eingenommen und soll auch für diesen neuen Entwicklungsbereich durch die herabgesetzten Maße der baulichen Nutzung initiiert werden.

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 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 Straßenverkehrs- und Wegeflächen**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt im Süden von der Mecklenhorster Straße (K 314), im Norden vom Rudolf-Diesel-Ring aus, der im weiteren Verlauf im Westen in die Justus-von-Liebig-Straße (L 193) mündet, die wiederum über einen Kreisel im Süden an die Mecklenhorster Straße angebunden ist. Im weiteren Verlauf der Mecklenhorster Straße Richtung Westen befindet sich der Anschluss an die Bundesstraße 6.

Der Abstand zwischen den Knotenpunkten Mecklenhorster Straße/L 193 und Mecklenhorster Straße/Planstraße beträgt etwa 250 m und erfüllt damit eine Forderung des zuständigen Fachbereiches „Regionsstraßen“ der Region Hannover für die Anlage eines zweiten Kreisverkehrs. Der im Vorfeld beteiligte Fachbereich „Regionsstraßen“ der Region Hannover favorisiert diesen.

Die von der Stadt Neustadt a. Rbge. beauftragte verkehrstechnische Untersuchung durch das Büro Zacharias Verkehrsplanungen (vgl. Anlage 6) 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 Ortstafel 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.

Der Fachbereich Verkehr der Region Hannover sieht östlich der Planstraße und nördlich des vorhandenen Kreisstraßenflurstücks u.a. die Notwendigkeit einer Entwässerungsmulde und eines Sicherheitsstreifens von insgesamt ca. 4m. Die auf der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Grünfläche vorgesehene Kompensationsmaßnahme sieht ohnehin einen Abstand in dieser Größenordnung zur ausgebauten Straßenverkehrsfläche vor. Da es sich um Maßnahmen im Seitenraum der eigentlichen Straßenverkehrsfläche handelt, wurde mit dem Fachbereich Verkehr der Region Hannover abgestimmt, dass anstatt einer Festsetzung neuer „öffentlicher Verkehrsfläche“ die vorgesehenen Maßnahmen im Seitenraum der Kreisstraße auf der im Bebauungsplan bereits festgesetzten „öffentlichen Grünfläche“ realisiert werden und ein entsprechender Vertrag zwischen der Stadt Neustadt a. Rbge. und der Region Hannover abgeschlossen wird.

Die innere Erschließung der Entwicklungsfläche bindet im Norden über eine vorgesehene Verkehrsfläche im Bebauungsplan Nr. 128 C, 4. Änderung an die östliche Verlängerung

des Rudolf-Diesel-Ringes an. Im südöstlichen Planbereich bindet sie an die Mecklenhorster Straße an. Etwa in der Mitte des Plangebietes befindet sich ein kurzes Erschließungsstück mit Wendehammer, das im Westen an die Planstraße anbindet.

Von einem geraden Verlauf der Planstraße wurde Abstand genommen, da nicht nur Grundstücksteile nicht verfügbar sind, sondern auch gewichtige inhaltliche Gründe gegen eine "geometrisch einfachere" und gradlinigere Trassenführung der Planstraße sprechen. So hat der Grundstückseigentümer des nördlichen Flurstücks 96/35 auf Nachfrage erklärt, dass er aufgrund seines bereits im Bau befindlichen Betriebsmeistergebäudes eine Veräußerung – auch von Teilen – seines Grundstückes ablehnt. Daraus folgt zwanghaft, dass der Anschluss der Planstraße an den Rudolph-Diesel-Ring östlich um das Grundstück dieses Betriebes herumgeführt werden muss.

Die Grundstücksverkäufe in den vergangenen Jahren haben zudem gezeigt, dass die Straßenfront eines Gewerbegrundstückes mindestens 30 Meter betragen sollte. In der Vergangenheit und auch aktuell hauptsächlich nachgefragte Grundstücksgrößen liegen bei ca. 1.000 m<sup>2</sup> bis 2.000 m<sup>2</sup>. Daraus ergibt sich eine zweckmäßige Grundstückstiefe von mind. 30 m bis max. 65 m – so wie sie derzeit im Gewerbegebiet Ost hauptsächlich vorhanden sind. Vor diesem Hintergrund optimal zugeschnittener Grundstücke in unterschiedlicher (nachgefragter) Größe ist der Verlauf der Planstraße mit der städtischen Wirtschaftsförderung abgestimmt worden.

Durch die Trassenführung wird erreicht, dass im Plangebiet gleichsam kaum sogenannte 1b-Lagen entstehen, die nur schwer zu veräußern sind. Auch die Einmündung der Planstraße in die Mecklenhorster Straße liegt vor diesem Hintergrund möglichst weit östlich, um die hinsichtlich der Vermarktung wichtige Gewerbelage entlang der Mecklenhorster Straße mit möglichst vielen Grundstücken anbieten zu können. Eine gradlinigere Trassenführung wäre hinsichtlich der späteren Vermarktung der Grundstücke kontraproduktiv, da viele Grundstücke "in zweiter oder dritter Reihe" entstehen würden. Eine möglicherweise durch eine gradlinigere Trassenführung erhoffte Entlastungswirkung würde sich nach Aussage des Verkehrsgutachters aller Voraussicht nach ebenfalls nicht einstellen.

Der Ausbau der Planstraße wird in Anlehnung an die Vorschriften der RAST 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) als 11,85 m breite öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen, um Raum für einen Fuß- und Radweg sowie eine ausreichende sonstige Gestaltung zu gewährleisten. Vorgesehen sind ein einseitiger Fuß- und Radweg (2,15m), ein einseitiger Park- und Grünstreifen (2,50m), eine beidseitige Gosse (je 0,35m) sowie zwei Fahrstreifen (je 3,25m).

### **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 Planstraßen (s.o.) nachgewiesen.

### **3.4.3 Gehweg nördlich Mecklenhorster Straße**

Nördlich der Mecklenhorster Straße soll im gesamten Bereich des Gewerbegebietes Ost eine sichere, ausgebauten Fußwegeverbindung realisiert werden. Im Rahmen dieses Konzeptes wird daher nördlich der Mecklenhorster Straße ein 2m breiter Streifen „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Gehweg“ festgesetzt. Es ist ab nördlichem Fahrbahnrand der K 315 folgender Aufbau dieser Verkehrsfläche vorgesehen: Trennstreifen 0,50m; (vorhandener) Baumstreifen mind. 1,50m; Gehweg, 2,00m.

Der Gehweg an der Mecklenhorster Straße wird weiter entlang der Planstraße nach Norden durch das Plangebiet bis zum Rudolph-Diesel-Ring geführt.

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 Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche als Kompensationsfläche festgesetzt, die einen Teil des nicht vermeidbaren Eingriffs in Natur und Landschaft ausgleichen soll (vgl. Kap. 7.2.7).

##### **► Schutzstreifen Bahnstromleitung**

Im südöstlichen Plangebiet ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt worden, die im Westen bis an die Planstraße reicht. Diese Fläche soll als Kompensationsfläche einen Teil des nicht vermeidbaren Eingriffs in Natur und Landschaft ausgleichen (s. Kap. 7.2.7). Da dieser Bereich mit dem vorhandenen Schutzstreifen der 110 KV-Bahnstromleitung für eine sinnvolle gewerbliche Nutzung ungeeignet wäre, ist dieses Areal als festgesetzte Teilkompensationsfläche durchaus 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.

##### **► Heckenstreifen mit Bäumen**

Zur freien Landschaft hin wird im Osten des Plangebietes 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 Hartnigel	<i>Comus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Zweignfelliger 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 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zwischen der Planstraße und dem Regenrückhaltebecken ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt, um die erforderlichen Rechte der Versorgungsträger zu sichern.

## 4 Grundsätzliche Belange

### 4.1 Schallschutz

Im Rahmen dieser Bauleitplanung wurden auf der Grundlage einer beim TÜV Nord Umweltschutz – Fachgebiet Schall- und Schwingungstechnik – in Auftrag gegebenen schalltechnischen Untersuchung vom 07.05.2012 (s. Anlage 4) Emissionskontingente festgesetzt. Diese Emissionskontingente werden 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:

- GEe1 tagsüber 63 dB(A) und nachts 48 dB(A)
- GEe2 tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A)

#### ► Fluglärm

Die Wehrbereichsverwaltung Nord weist grundsätzlich darauf hin, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

### 4.2 Immissionsschutz: 110kV-Bahnstromleitung

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

Um hinsichtlich eines möglichen Immissionsschutzes Festsetzungen treffen und/oder Schadensersatzforderungen von vorneherein ausschließen zu können, wurde ein Gutachten zur Immissionsschutzmessung in Auftrag gegeben (vgl. Anlage 5). 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 ist der Hinweis aufgenommen 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 diesen 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 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.

##### **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 Plangebiets 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 und Regenrückhaltebecken**

Nach den Ergebnissen einer Baugrunduntersuchung aus dem Jahr 2003 (vgl. Anlage 1) für diesen Bebauungsplan 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.

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 (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.

Auf der Grundlage des ATV-Regelwerkes A 118 ist aus dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 128 H mit einem Regenwasserabfluss von ca. 615 l/s zu rechnen. Für die Ableitung des Oberflächenwassers sollen mit relativ wenig Gefälle verlegte Betonrohre bis zu einem Durchmesser von DN 800 verlegt werden. Da das aus dem Plangebiet anfallende Oberflächenwasser in der oben genannten Menge nicht von den im Rudolf-Diesel-Ring vorhan-

denen Regenwasserkanälen aufgenommen werden kann, muss der Abfluss gedrosselt weitergegeben werden. Aus diesem Grund ist ein Regenwasserrückhaltebecken (RRB) vorgesehen. Das RRB liegt im Auslaufbereich des Plangebietes, unweit des Rudolf-Diesel-Ringes. So kann eine optimierte Rückhaltung und Entleerung des anfallenden Oberflächenwassers gewährleistet werden. Das Fassungsvermögen des RRB ist mit 750 m<sup>3</sup> kalkuliert und besitzt bei einer Böschungsneigung von 1:2,5 und einem Grünstreifen mit Zuwegung für Unterhaltungsarbeiten eine Fläche von ca. 1.500 m<sup>2</sup>.

## **5 Durchführung der Planung**

### **5.1 Flächenbilanz**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
Gewerbegebiet	61.467
Straßenverkehrsflächen	11.032
Öffentliche Grünflächen	6.177
Regenrückhaltebecken	1.521
<b>Summe (Geltungsbereich)</b>	<b>80.197</b>

### **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 Planungs- sowie Gutachterkosten voraussichtlich weitere Kosten durch den Grund-  
stückserwerb, die notwendige Kompensation sowie den Bau der Planstraße, des Regen-  
rückhaltebeckens und des Gehweges nördlich der Mecklenhorster Straße. Darüber hinaus  
entstehen Herstellungskosten für die Entwässerung.

Insgesamt entstehen der Stadt voraussichtlich Kosten in Höhe von ca. 2,727 Mio. EUR.  
Durch den Verkauf der Gewerbegebietsgrundstücke werden diese Kosten jedoch voraus-  
sichtlich komplett refinanziert werden können.

## TEIL B - UMWELTBERICHT

### 6 Einleitung

#### 6.1 Kurzdarstellung des Inhalts

Das Plangebiet befindet sich östlich der L 193, nördlich der Mecklenhorster Straße und südlich des Rudolf-Diesel-Ringes im dortigen Gewerbegebiet Ost der Stadt Neustadt a. Rbge.

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die Sicherung und Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Neustadt a. Rbge. In diesem Zusammenhang sind weitere gewerbliche Bauflächen zu entwickeln und vorzuhalten.

Ziel ist neben der Bereitstellung städtischer gewerblicher Baufläche auch eine Entflechtung des immer stärker werdenden Kraftfahrzeugverkehrs im Gewerbegebiet Ost durch eine zweite Anbindung an die Mecklenhorster Straße.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. verfolgt mit diesem Bebauungsplan 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.

#### 6.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Im Folgenden werden die Ziele des Umweltschutzes, die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegt sind, dargestellt, soweit sie für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und es wird dargestellt, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt wurden.

##### ► Fachgesetze

Die Beurteilung der Geräuschsituation im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt unter Beachtung der Verwaltungsvorschriften zum Bundesbaugesetz, Neufassung, in Verbindung mit Beiblatt 1 zur DIN 18005, der TA-Lärm und der VDI 2714 („Schallausbreitung im Freien“, Ausgabe Januar 1988).

Für die Auswirkungen des Vorhabens auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild gilt die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1a Abs. 3 BauGB). Der erforderliche Ausgleich wird in Kap. 7.2.7 dargestellt.

## ► **Fachpläne**

Fachpläne, die bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind, gibt es nicht.

## **6.3 Klimaschutz**

Aufgrund der Situation des Weltklimas wird zunehmend deutlich, dass Klimaschutz und -anpassung an den Klimawandel eine dauerhafte Zukunftsaufgabe der Städte und Gemeinden sein werden. Deswegen wurde zur Konkretisierung des Klimaschutzzieles festgelegt, dass Bauleitpläne „dem Klimaschutz und der Klimaanpassung“ (§ 1 Abs. 5 Satz 2) Rechnung tragen sollen. Es wird zusätzlich an mehreren Stellen (§ 1a, § 5, § 171a) darauf hingewiesen, dass verstärkt dem Klimawandel entgegengewirkt und die Bodennutzung an den Klimawandel angepasst werden soll.

Der Bebauungsplan steht diesen Zielen nicht entgegen.

## **7 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen**

### **7.1 Bestandaufnahme des derzeitigen Umweltzustands**

#### **7.1.1 EU-Schutzgebiete**

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

#### **7.1.2 Artenschutz**

Durch die Novellierungen des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12.12.2007 und 29.7.2009 (seit 1.3.2010 in Kraft) wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Vor diesem Hintergrund müssen die Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren beachtet werden.

Bebauungspläne selbst können zwar nicht die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllen; aber durch die Realisierung der konkreten Bauvorhaben wird dies möglich. Deshalb ist bereits bei der Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Artenschutzprüfung durchzuführen. Andernfalls könnte der Bebauungsplan aufgrund eines rechtlichen Hindernisses nicht vollzugsfähig sein. Die Artenschutzprüfung ist einer gemeindlichen Abwägung nicht zugänglich (vgl. OVG Münster, Urteil vom 30.1.2009 – 7 D 11/08.NE).

Nach den Informationen, die der Stadt vorliegen, gibt es Plangebiet und dessen Umgebung keine besonders geschützten Arten gem. § 44 BNatSchG. Ungeachtet dessen sind die Regelungen des § 44 BNatSchG zu beachten.

#### **7.1.3 Boden**

Bei dem betroffenen Boden handelt es sich um Flächen, die als Ackerfläche genutzt werden. Aufgrund des bislang überwiegend unversiegelten Zustandes erfüllt der Boden vielfältige Funktionen im Naturhaushalt als Lebensraum für bodenspezifische Lebewesen und als Puffer bzw. Filter gegenüber stofflichen Einträgen für das Grundwasser. Dies gilt für einen

kleinen bereits heute gewerblich genutzten Bereich im nordwestlichen Plangebiet nur in eingeschränktem Maße.

Auf den überwiegend anstehenden Geschiebelehmen (Tone mit teilweise schluffigen Beimengungen) haben sich Böden mit hohem landwirtschaftlichen Ertragspotential entwickelt. Durch den geringen Grundwasserflurabstand sind die Böden teilweise verglejt.

Seltene oder naturnahe Böden kommen nicht vor.

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.

#### **7.1.4 Wasser**

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.

Nach den Ergebnissen einer Baugrunduntersuchung aus dem Jahr 2003 (vgl. Anlage 1) für diesen Bebauungsplan sowie den bisher gesammelten Erfahrungen im Plangebiet ist es weiterhin sinnvoll, das anfallende Oberflächenwasser in die Regenrückhaltebecken beidseitig der Heinrich-Goebel-Straße abzuleiten (vgl. Kap.4.3.5.3).

#### **7.1.5 Luft und Klima**

Die Flächen im Plangebiet grenzen an mehr oder weniger bebaute gewerbliche Grundstücke oder an stark befahrene Straßenverkehrsflächen. Die Flächen haben keine besondere Bedeutung für das Schutzgut Luft und Klima. Es handelt sich nicht um Frischluftentstehungsgebiete (z.B. Waldgebiete), Bereiche mit luftreinigender Wirkung oder Luftaustauschbahnen.

Aufgrund der bestehenden Nutzung ergibt sich eine Vorbelastung für die angrenzende Bebauung durch Geruchs- und Staubimmissionen. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege und Gewerbeflächen reichern sich Schadstoffen in der Luft an.

#### **7.1.6 Tiere und Pflanzen**

Die Bedeutung des Plangebiets für das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ ergibt sich aus den Biotopen, d.h. aus den durch bestimmte Pflanzen- und Tiergesellschaften gekennzeichneten Lebensräumen im Plangebiet.

Die derzeitige Nutzung des Plangebiets lässt sich Abbildung 5 gut erkennen.

**Abbildung 5: Luftbild**



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (verändert), © 2008 LGLN

Um den Zustand von Natur und Landschaft sachgerecht zu erfassen und zu bewerten, wurde im Plangebiet eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Danach handelt es sich um den Biotoptyp „Acker“.

Das Untersuchungsgebiet wird ackerbaulich genutzt. Am östlich angrenzenden Wirtschaftsweg befindet sich eine alte Obstbaumreihe. Im weiteren Umfeld dominieren ebenfalls Ackerflächen, die durch ein relativ dichtes Netz landwirtschaftlicher Wege gegliedert werden. Entlang der Wege (und vereinzelt auch der Vorfluter) befinden sich breite Schleen- und Weißdornhecken.

Die landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen haben eine geringe Lebensraumbedeutung für Tiere und Pflanzen. Dagegen sind die Obstbaumreihe und Hecken als wertvolle Lebensräume zu bewerten.

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.

### **7.1.7 Landschaft**

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um eine ausgeräumte Ackerflur, deren naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit weitgehend beseitigt worden ist. Sie liegen unmittelbar am Gewerbegebiet Ost und haben daher für das Schutzgut „Landschaft und biologische Vielfalt“ nur sehr geringe Bedeutung. Östlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich schützenswerte Hecken, Feldgehölze und Obstbäume.

### **7.1.8 Mensch**

Abgesehen von einem kleinen Bereich im Nordwesten gibt es derzeit keine baulich genutzten Flächen im Plangebiet.

Westlich und nördlich des Plangebiets liegt das vollständig bebaute Gewerbegebiet Ost. Für dieses ist ein flächenbezogener Schalleistungspegel festgesetzt, der die Tag- und

Nacht-Richtwerte für die Gewerbeflächen festsetzt. Daher ist die Umgebung bereits heute durch Lärmimmissionen vorbelastet.

### 7.1.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet selbst gibt es keine Kulturgüter oder sonstigen Sachgüter.

### 7.1.10 Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Zur Abhandlung der „Eingriffsregelung“ nach § 14 BNatSchG bzw. § 1a BauGB ist gemeinhin der Zustand von Natur und Landschaft vor und nach Umsetzung der Planung zu bewerten. Hierfür wendet die Stadt Neustadt a. Rbge. das sog. „NRW-Modell“ (Arbeitshilfe für die Bauleitplanung der Landesregierung Nordrhein-Westfalen, Stand: März 2008) an. Es ist als mathematisches Modell einfach strukturiert und deshalb in seinen Aussagen leicht nachzuvollziehen.

Die Flächen im Plangebiet haben nach der „Arbeitshilfe“ (Biotoptypenwertliste A) folgende Werte (vgl. die folgende Tabelle A „Ausgangszustand des Untersuchungsraums“).

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums									
1	2		3a	3b	3c	4	5	6	7
Cod e (it. Biotoptypen- wertliste)	Biotoptyp (it. Biotoptypenwertliste)		Flächen- anteil (in %)	Größe Ausgangs- fläche	Fläche	Grund- wert A bzw. P (it. Biotoptypen- wertliste)	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert (Sp 4 x Sp 5)	Einzel- flächen- wert (Sp 3c x Sp 6)
1.1	versiegelte Fläche (Straße, Gehweg)			2.009 m <sup>2</sup>	2.009 m <sup>2</sup>	0	1	0	0
3.1	Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend			77.774 m <sup>2</sup>	77.774 m <sup>2</sup>	2	1	2	155.548
4.5	Intensivrasen Straßenseitenraum			414 m <sup>2</sup>	414 m <sup>2</sup>	2	1	2	828
7.4	7 St. Einzelbäume, D= 5,00 m			137 m <sup>2</sup>	zusätzlich	5	1	5	687
<b>Gesamtfläche</b>					<b>80.197 m<sup>2</sup></b>	<b>Gesamtflächenwert A:</b>			<b>157.063</b>

Aufgrund der geringen Bedeutung der Fläche für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts insgesamt hält die Stadt die Ausarbeitung eines Grünordnungsplans zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht für erforderlich (§ 11 BNatSchG).

## 7.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Im Folgenden wird beschrieben, welche Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf den Umweltzustand im Plangebiet und seiner Umgebung zu erwarten sind.

### 7.2.1 Boden, Bodenschutzgebot

Gem. § 1a Abs. 2 soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Dies bedeutet, dass vor allem naturhafter Boden für Zwecke, die mit einer Versiegelung verbunden sind, nur in dem Umfang in Anspruch genommen werden darf, wie es dem Wohl der Allgemeinheit unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander entspricht.

Die Größe der ausgewiesenen Fläche ergibt sich aus der Notwendigkeit, ausreichend Flächen für die geplanten Betriebsansiedlungen bzw. -verlegungen bereitzustellen.

Mit der Festsetzung einer niedrigen GRZ von 0,6 östlich der Planstraße bleibt die Stadt Neustadt a. Rbge. im östlichen Bereich unter der Obergrenze der Baunutzungsverordnung für Gewerbegebiete von 0,8 (§ 17 Abs. 1 BauNVO). Außerdem wird durch die Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO sichergestellt, dass insgesamt maximal ca. 80 % des Gewerbegrundstücks versiegelt werden können.

Durch die geplante Versiegelung entsteht eine Verschlechterung des derzeitigen Umweltzustands. Die sich daraus ergebende erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden erfordert eine Kompensation der negativen Umweltauswirkungen.

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

### **7.2.2 Wasser**

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

Die Grundwasserneubildung wird als Folge der zusätzlichen Versiegelung von Flächen reduziert. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund des hoch anstehenden Grundwasserstandes und der Bodenbeschaffenheit (toniges Material) nicht möglich. Der überwiegende Teil des Oberflächenwassers wird in ein Regenrückhaltebecken geführt, von dort in die Vorfluter abgeleitet und damit dem örtlichen Wasserhaushalt entzogen (vgl. auch Kap. 4.3.5.3).

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist die Stadt Neustadt a. Rbge. Durch den Anschluss des Plangebiets an die zentrale Schmutzwasserkanalisation wird die Reinhaltung der Gewässer gewährleistet.

Zur Reinhaltung der Gewässer und des Grundwassers muss außerdem gewährleistet sein, dass auf den Grundstücken kein Oberflächenwasser versickert wird, das stark verunreinigt ist. Bei einer gewerblichen Nutzung besteht die Gefahr, dass verunreinigtes Wasser in das Grundwasser gelangt. Dies muss durch Maßnahmen auf den Gewerbegrundstücken verhindert werden, die im Einzelnen nach der Art des Betriebes im Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden.

Im Plangebiet sind die natürlichen Wasserverhältnisse durch die bisherige Nutzung bereits beeinträchtigt. Der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation wird sich durch die Planänderung nicht verändern.

### **7.2.3 Luft und Klima**

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen vermieden werden. Luftverunreinigungen sind Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe (§ 3 Abs. 4 BImSchG).

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Luftqualität entsteht durch den Bebauungsplan voraussichtlich nicht. Es werden nur nicht erheblich belästigende Betriebe zugelassen. Im Umfeld der versiegelten Flächen wird die Boden- und die Lufttemperatur in Abhängigkeit von der Sonneneinstrahlung ansteigen.

### **7.2.4 Tiere und Pflanzen**

Das geplante Gewerbegebiet wird auf einer intensiv bewirtschafteten Ackerfläche mit einer geringen Artenvielfalt errichtet. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ entsteht dort nicht. Im Bereich der geplanten Teil-Kompensationsflächen

innerhalb des Plangebietes entstehen neue, wenn auch nicht besonders naturnahe Lebensräume für Tiere und Pflanzen (vgl. Kap. 3.5.1).

Die Abbildung 6 zeigt den zu erwartenden Zustand des Untersuchungsraumes nach Realisierung des Bauungsplans.

**Abbildung 6: Zustand des Untersuchungsraumes gem. Bauungsplan**



### **7.2.5 Landschaft**

Schon die Bebauung des bestehenden Gewerbegebiets beeinträchtigt das Landschaftsbild (Vorbelastung). Der Neubau von Gewerbe- und Industriegebäuden wird das Landschaftsbild zusätzlich belasten. Die geplanten Eingrünungsmaßnahmen können Auswirkungen auf das Landschaftsbild weitgehend minimieren.

### **7.2.6 Menschen**

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

Für den Geltungsbereich des geplanten Bauungsgebiets wurden – auf der Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens – flächenbezogene Schallleistungspegel (Obergrenzen) festgesetzt. Diese sollen die Wohnbebauung südlich der Mecklenhorster Straße schützen.

Damit werden nicht nur die Grenzwerte der in den späteren Einzelgenehmigungsverfahren maßgeblichen TA Lärm, sondern auch die strengeren Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten.

### 7.2.7 Bewertung des geplanten Umweltzustands

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

B. Zustand des Untersuchungsraums gem. den Festsetzungen des Bebauungsplans								
1	2	3a	3b	3c	4	5	6	7
Cod e (It. Biotop- typen- wertliste )	Biototyp  (It. Biototypenwertliste)	Flächen- anteil (in %)	Größe Ausgangs- fläche	Fläche	Grund- wert A bzw. P (It. Biototypen- 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 %	27.428 m <sup>2</sup>	16.457 m <sup>2</sup>	0	1	0	0
1.1	Fläche 1: versiegelte Fläche (Gewerbegebiet / 0,6)	20 %	27.428 m <sup>2</sup>	5.486 m <sup>2</sup>	0	1	0	0
4.5	Fläche 1: Intensivrasen	20 %	27.428 m <sup>2</sup>	5.486 m <sup>2</sup>	2	1	2	10.971
1.1	Fläche 2: versiegelte Fläche (Gewerbegebiet / 0,8)	80 %	34.039 m <sup>2</sup>	27.231 m <sup>2</sup>	0	1	0	0
4.5	Fläche 2: Intensivrasen	20 %	34.039 m <sup>2</sup>	6.808 m <sup>2</sup>	2	1	2	13.616
7.2	Hecke, Breite 10 m, >= 50% lebensraumtypische Gehölze		3.472 m <sup>2</sup>	3.472 m <sup>2</sup>	5	1	5	17.358
7.2	Gebüsch mit >= 50% lebensraumtypische Gehölze		2.705 m <sup>2</sup>	2.705 m <sup>2</sup>	5	0,75	4	10.145
9.1	naturfernes Regenrückhaltebecken		1.521 m <sup>2</sup>	1.521 m <sup>2</sup>	2	1	2	3.042
1.1	versiegelte Fläche (Straße)		11.032 m <sup>2</sup>	11.032 m <sup>2</sup>	0	1	0	0
<b>Gesamtfläche</b>				<b>80.197 m<sup>2</sup></b>				
							<b>Gesamtflächenwert B:</b>	<b>55.132</b>

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

Diese Verschlechterung gegenüber dem bisherigen Zustand bedeutet eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Sie muss ausgeglichen werden.

Um Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes so weit wie möglich zu vermeiden, erfolgt die Ausweisung der geplanten Nutzungen vorrangig auf den Flächen, die bereits von einer ähnlichen Nutzung beeinflusst werden und daher nur eine geringe Bedeutung für den Naturschutz haben.

Im östlichen Bereich des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche als Kompensationsfläche festgesetzt, die bereits einen Teil des nicht vermeidbaren Eingriffs in Natur und Landschaft ausgleichen soll (vgl. Tabelle B und Kap. 3.5.1). Der Fachbereich Verkehr der Region Hannover sieht östlich der Planstraße und nördlich des vorhandenen Kreisstraßenflurstücks u.a. die Notwendigkeit einer Entwässerungsmulde und eines Sicherheitsstreifens von insgesamt ca. 4m. Diese Maßnahmen im Straßenseitenraum der K 314 sollen auf der öffentlichen Grünfläche (Kompensationsfläche) erfolgen. Dies hat keine Auswirkungen auf die Kompensationsberechnung, da hier ohnehin Abstand zur Straßenverkehrsfläche in gleicher Größenordnung vorgesehen war (vgl. auch. Kap. 3.4.1).

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich ein Gesamtflächenwert von 55.132 Punkten. Die Gesamtbilanz ergibt sich aus der Differenz der beiden Gesamtflächenwerte:

Gesamtflächenwert B – Gesamtflächenwert A: 55.132 – 157.063 = -101.931
--

Nach der rechnerischen Gesamtbilanz besteht in dem Plangebiet nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ein Kompensationsdefizit von 101.931 Punkten. Zum Ausgleich müssen an anderen Stellen im Stadtgebiet der Stadt Neustadt a. Rbge. Flächen ökologisch aufgewertet werden.

Zur Kompensation sollen in der Gemarkung Borstel auf dem Flurstück 22/1 (Flur 5) und in der Gemarkung Basse auf dem Flurstück 151/5 (Flur 1) zusammen ca. 3,8 ha Acker in Ackerbrache umgewandelt werden. In der Gemarkung Schneeren sollen auf dem Flurstück 87 (Flur 11) ca. 1,3 ha (zzgl. 20% Rückefläche) naturferner Nadelwald in standortgerechten Laubmischwald umgebaut werden.

Bei der Fläche in der Gemarkung Borstel und jener in der Gemarkung Basse handelt es sich um intensiv genutzte Ackerflächen (*Code 3.1: Acker; intensiv; Wildkrautarten weitgehend fehlend; Wert: 2 Punkte*), die in Sandackerbrachen umgewandelt werden sollen (*Code 5.1: Acker- und Grünland; Industrie- bzw. Siedlungsbrachen; Gleisbereiche mit Vegetation; Gehölzbestandteil < 50%; Wert: 4 Punkte*).

Bei der Fläche in Schneeren handelt es sich um einen naturfernen Kiefernwald (Wert: 4 Punkte) der in einen naturnahen Laubwald/Drahtschmielen-Buchenwald (Wert: 6 Punkte) umgewandelt werden soll. Die Berechnung des Aufwertungspotenzials ist der Anlage 7 zur Begründung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

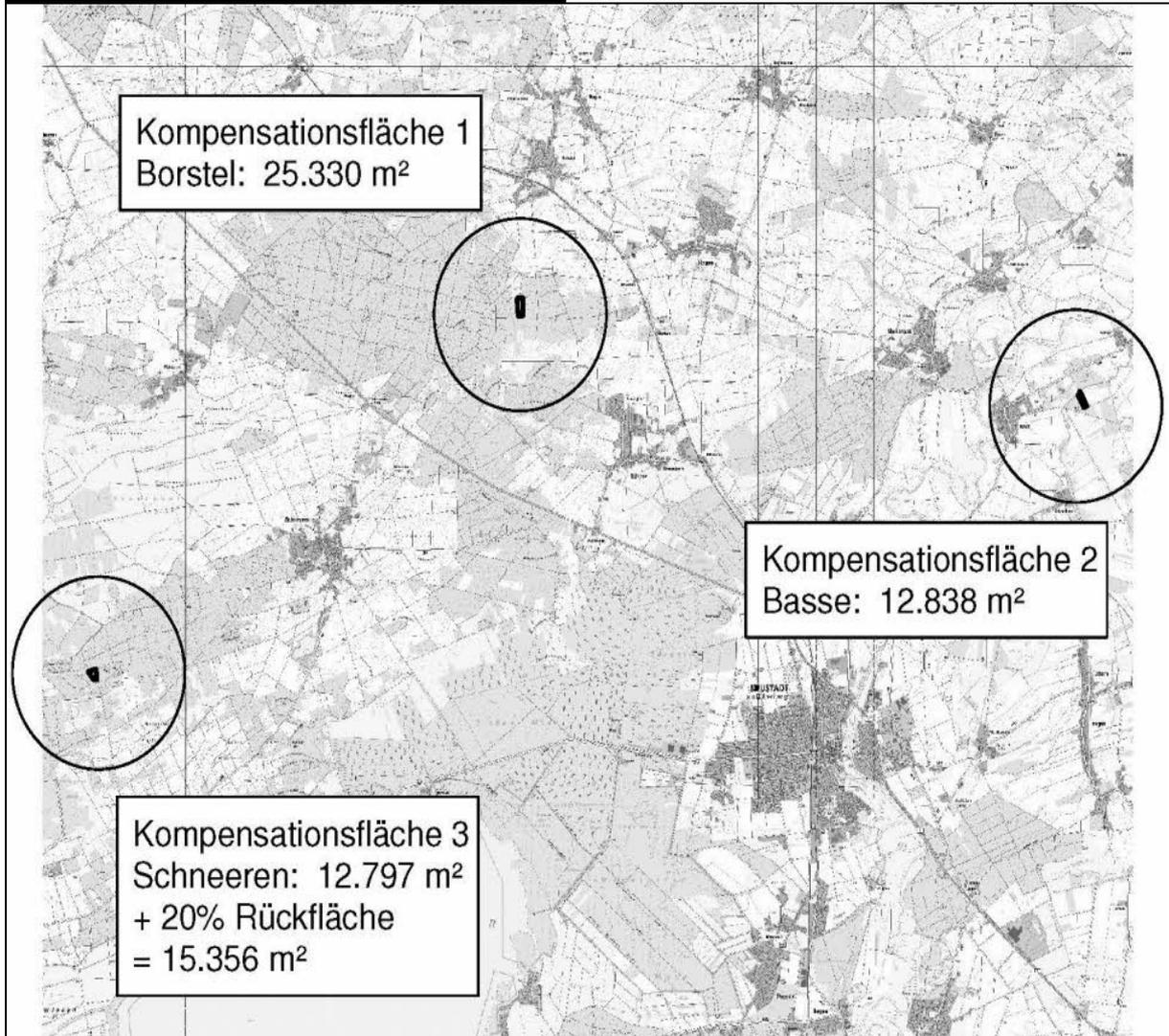
Die erforderliche Größe der Kompensationsfläche von insgesamt 56.093 m<sup>2</sup> (zzgl. Rückefläche für Waldumbafläche) ergibt sich aus dem möglichen Aufwertungspotential der jeweiligen Flächen.

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.

Die Lage der oben beschriebenen Kompensationsflächen ist in den nachfolgenden Abbildungen dargestellt.

Abbildung 7: Lage der Kompensationsflächen



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (verändert), © 2008 LGLN

**Abbildung 8: Kompensationsfläche 1 im Stadtteil Borstel (Detail)**



## Kompensationsfläche nach § 18 BNatSchG

①

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

Kompensationsfläche: Abteilung 207 y1  
Gemarkung Borstel, Flur 5, Flurstück 22/1,  
Flächengröße 25.330 m<sup>2</sup>

Entwicklungsziel: Sandackerbrache



**M. 1 : 2.000**

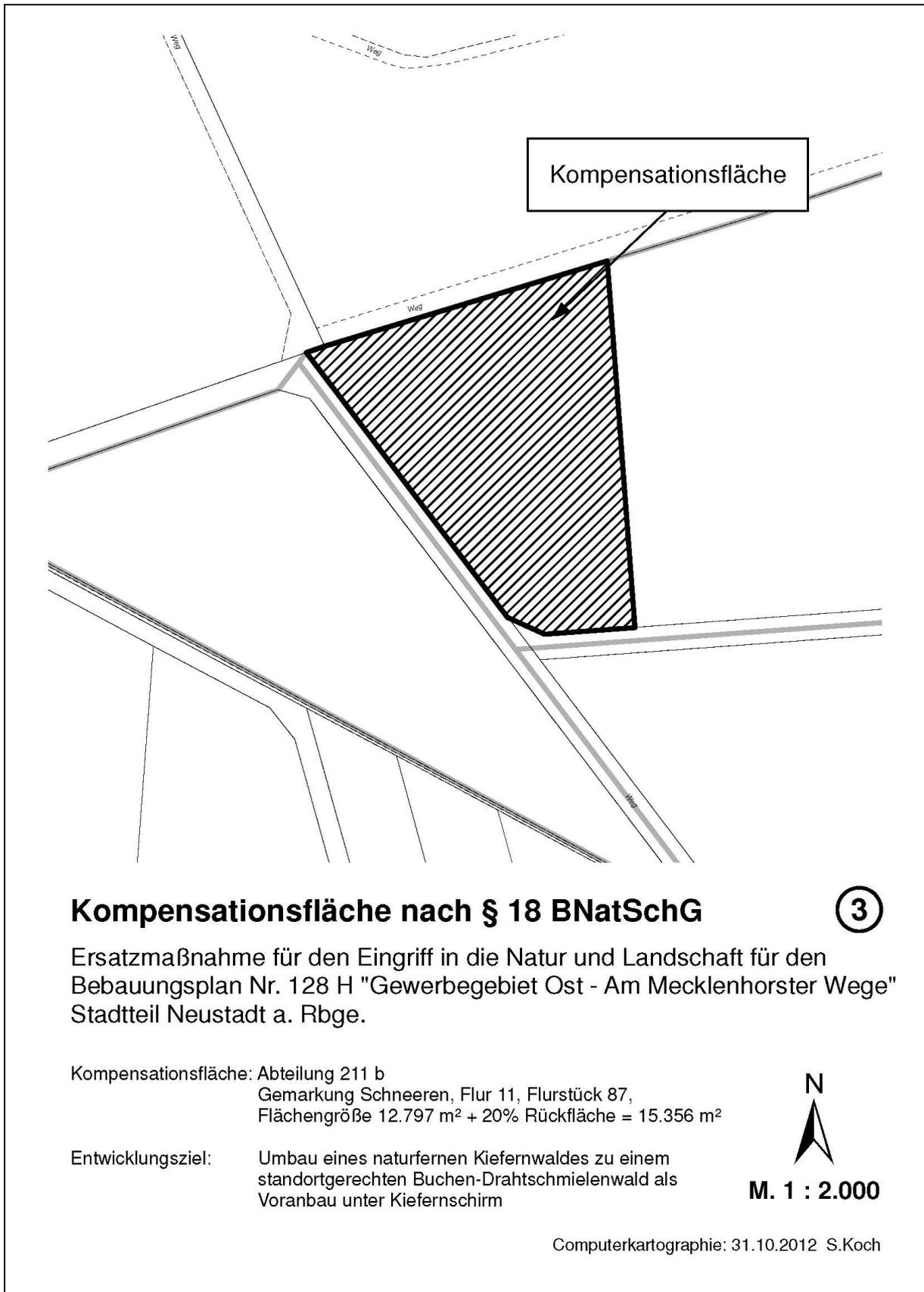
Computerkartographie: 16.02.2012 S.Koch

**Abbildung 9: Kompensationsfläche 2 im Stadtteil Basse (Detail)**



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (verändert), © 2008  LGLN

**Abbildung 10: Kompensationsfläche 3 im Stadtteil Schneeren (Detail)**



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (verändert), © 2008 LGLN

Der Fachbereich Verkehr der Region Hannover sieht östlich der Planstraße und nördlich des vorhandenen Kreisstraßenflurstücks u.a. die Notwendigkeit einer Entwässerungsmulde und eines Sicherheitsstreifens von insgesamt ca. 4m. Diese Maßnahmen im Straßenseitenraum der K 314 sollen auf der nördlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche (Kompensationsfläche) erfolgen. Dies hat keine Auswirkungen auf die Kompensationsberechnung, da hier ohnehin Abstand zur Straßenverkehrsfläche in gleicher Größenordnung vorgesehen war (vgl. auch Kap. 3.4.1).

### **7.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

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

Aufgrund der bisherigen intensiven Bewirtschaftung der Böden einerseits und der nur teilweisen Versiegelung bei gleichzeitiger Aufwertung durch die geplanten Anpflanzungen sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet daher nicht zu erwarten.

### **7.2.9 Bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung wird der derzeitige Umweltzustand erhalten bleiben. Eine Veränderung der Nutzung ist nicht zu erwarten.

## **7.3 In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten**

Die Stadt Neustadt a. Rbge. verfolgt 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.

Um diese Ziele gleichzeitig erreichen zu können, kommen andere sinnvolle Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht.

## **8 Zusätzliche Angaben**

### **8.1 Verfahren, fehlende Kenntnisse**

Nach den Ergebnissen einer Baugrunduntersuchung aus dem Jahr 2003 (vgl. Anlage 1) für diesen Bebauungsplan sowie den bisher gesammelten Erfahrungen im Plangebiet ist es weiterhin sinnvoll, das anfallende Oberflächenwasser in die Regenrückhaltebecken beidseitig der Heinrich-Goebel-Straße abzuleiten.

Nach den bisherigen Erfahrungen mit der vorhandenen Bebauung im Plangebiet sowie den Ergebnissen des in Anlage 1 beigefügten Bodengutachtens geht die Stadt Neu-

stadt a. Rbge. davon aus, dass auch der Untergrund für gewerbliche Nutzungen eine ausreichende Tragfähigkeit besitzt. Das erübrigt nicht die Durchführung sorgfältiger Bodenuntersuchungen vor Baubeginn.

Die Festsetzungen zum Einzelhandel beruhen auf dem Beschluss des Rates der Stadt Neustadt a. Rbge. vom 18.06.2009 über ein Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Neustadt a. Rbge. Bestandteil dieses Konzeptes ist u.a. eine Erfassung der für den zentralen Versorgungsbereich der Stadt relevanten Einzelhandelssortimente.

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

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

## **8.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

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

## **8.3 Zusammenfassung**

Das Plangebiet befindet sich östlich der L 193, nördlich der Mecklenhorster Straße und südlich des Rudolf-Diesel-Ringes im dortigen Gewerbegebiet Ost der Stadt Neustadt a. Rbge.

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die Sicherung und Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Neustadt a. Rbge. In diesem Zusammenhang sind weitere gewerbliche Bauflächen zu entwickeln und vorzuhalten.

Ziel ist neben der Bereitstellung städtischer gewerblicher Baufläche auch eine Entflechtung des immer stärker werdenden Kraftfahrzeugverkehrs im Gewerbegebiet Ost durch eine zweite Anbindung an die Mecklenhorster Straße.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. verfolgt mit diesem Bebauungsplan 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.

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

\*\*\*

Neustadt a. Rbge., den 06.06.2013

Stadt Neustadt a. Rbge.

- Stadtplanung -

Im Auftrag

gez. Nülle

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 128 H „Gewerbegebiet Ost – Am Mecklenhorster Wege“, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, vom **11.02.2013** bis einschließlich **11.03.2013** öffentlich ausgelegen.

Die Planbegründung zum o.g. Bebauungsplan hat am Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Neustadt a. Rbge. in der Sitzung am **06.06.2013** teilgenommen.

Neustadt a. Rbge., den 12.06.2013

gez. Windmann

Stadt Neustadt a. Rbge.

Der Bürgermeister

Erster Stadtrat

**Anlage 1**  
zur Begründung

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

**Anlage 2**  
zur Begründung

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

**Anlage 3**  
zur Begründung

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

**Anlage 4**  
zur Begründung

**Schalltechnische Untersuchung (07.05.2012)**  
**(TÜV-Nord Umweltschutz GmbH & Co.KG)**

**Anlage 5**  
zur Begründung

**Immissionsschutz-Messungen neben einer 110-kV-  
Freileitung (26.04.2002)**  
**(EMV Services GmbH)**

**Anlage 6**  
zur Begründung

**Verkehrstechnische Untersuchung (20.02.2012)**  
**(Zacharias Verkehrsplanungen)**

**Anlage 7**  
zur Begründung

**Berechnung des Aufwertungspotenzials im Rahmen der  
Eingriffsregelung**