

Begründung

Bebauungsplan Nr. 128 I „Fußweg Mecklenhorster Straße“

Stadt Neustadt a. Rbge.

Kernstadt



Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| Inhaltsverzeichnis | 2 |
| Teil A | 3 |
| 1. Allgemeines..... | 3 |
| 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes..... | 3 |
| 1.2 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes | 4 |
| 1.3 Änderungen während des Bauleitplanverfahrens | 4 |
| 1.4 Planverfahren | 5 |
| 1.5 Größe des Plangebietes..... | 5 |
| 2 Rahmenbedingungen für die Änderung des Bebauungsplanes..... | 6 |
| 2.1 Anpassung an die Raumordnung..... | 6 |
| 2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan..... | 6 |
| 2.3 Landschaftsplan | 6 |
| 3 Begründung der wesentlichen Festsetzungen..... | 6 |
| 3.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg)..... | 6 |
| 3.2 Leitungsrechte..... | 6 |
| 3.3 Oberflächenentwässerung | 6 |
| 4 Grundsätzliche Belange..... | 6 |
| 4.1 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen..... | 6 |
| 4.2 Belange von Natur und Landschaft | 7 |
| 4.2.1 Artenschutz..... | 7 |
| 4.2.2 Boden..... | 8 |
| 4.2.3 Wasser | 9 |
| 4.2.4 Luft und Klima | 9 |
| 4.2.5 Tiere und Pflanzen | 9 |
| 4.2.6 Eingriffsbilanzierung | 9 |
| 5 Flächenbilanz | 9 |
| 6 Kosten für die Gemeinde | 10 |

Anlage 1

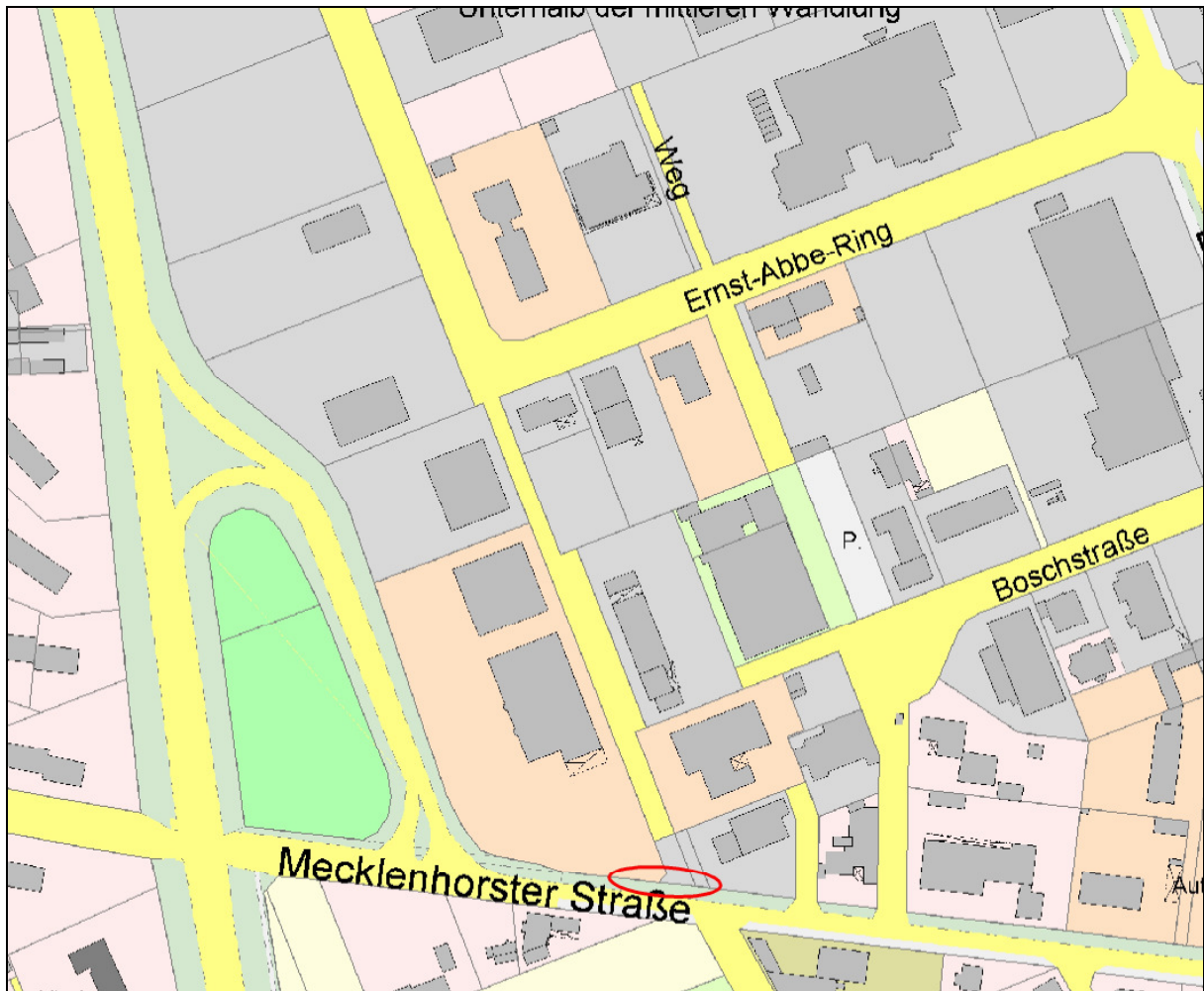
TEIL A

1. Allgemeines

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

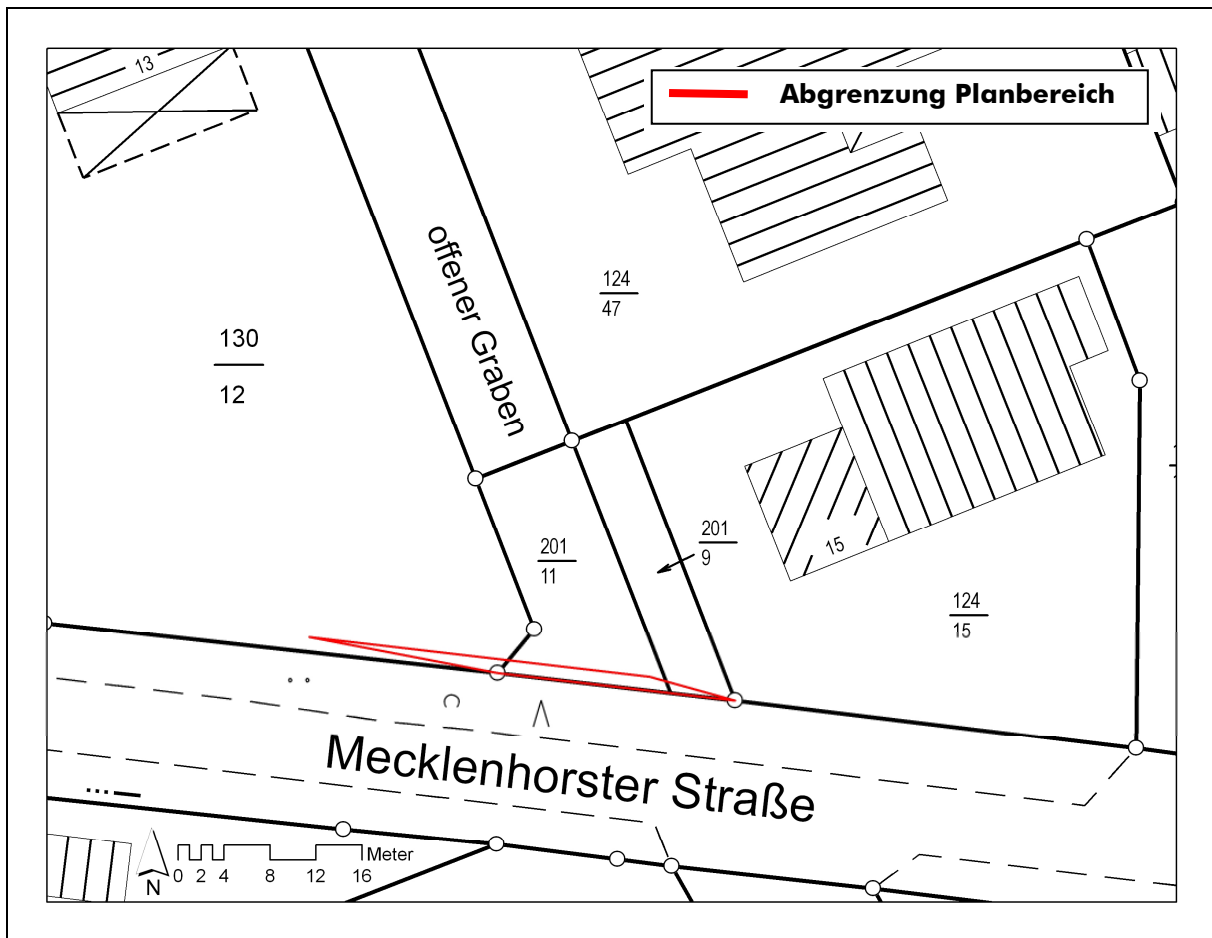
Das Plangebiet befindet sich östlich der Bundesstrasse 6 und unmittelbar nördlich der Mecklenhorster Straße im dortigen Gewerbegebiet Ost der Stadt Neustadt a. Rbge.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes



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

Abbildung 2: Abgrenzung des Geltungsbereiches



1.2 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Anlass für Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 128 I ist der Neubau eines öffentlichen Fußweges nördlich der Mecklenhorster Straße, um eine sichere Führung der Fußgänger auch nördlich der stark befahrenen Mecklenhorster Straße zu gewährleisten.

Ziel der Bauleitplanung ist die Festsetzung eines Fußweges im derzeit noch unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB. Dieser bislang unbeplante Bereich befindet sich jedoch im Geltungsbereich des sich im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. 128 A, 3. Änderung und Erweiterung (vgl. Kap. 1.3) und wird dort als eingeschränktes Gewerbegebiet (G_{Ee}) festgesetzt. In einem Teilbereich sind Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorger festgesetzt. Im Bebauungsplan Nr. 128 A, 3. Änderung und Erweiterung wird der restliche Teil des vorgesehenen Fußweges nördlich der Mecklenhorster Straße bauleitplanerisch vorbereitet.

1.3 Änderungen während des Bauleitplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren wurde zunächst als vereinfachte 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 A, 3. Änderung und Erweiterung eingeleitet.

Dieser Bebauungsplan Nr. 128 A, 3. Änderung und Erweiterung wurde seinerzeit vom 13.09. bis 27.09.2010 auf der Grundlage der geänderten Hauptsatzung vom 17.06.2010 erneut öffentlich ausgelegt. Diese Hauptsatzung regelte die Bekanntmachungen u. a. für die Bauleitplanung neu. Es besteht die Möglichkeit, dass diese ausschließli-

che Bekanntmachung im Internet ohne Hinweisbekanntmachung in der Tageszeitung zu einem Verfahrensfehler führen kann.

Kurz nach Rechtskraft des Bebauungsplanes wurde seitens der Eigentümer eines im Plangebiet gelegenen Grundstücks (David Singleton GmbH) ein Normenkontrollverfahren beim OVG Lüneburg gegen den Bebauungsplan gestellt.

Um zu vermeiden, dass auch die 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 128 A, 3. Änderung und Erweiterung nichtig ist, wenn das OVG Lüneburg den Bebauungsplan 128 A, 3. Änderung und Erweiterung möglicherweise für unwirksam erklärt, wird der Bebauungsplan nun als eigenständiger Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren weitergeführt.

1.4 Planverfahren

Beim vorliegenden Bebauungsplan Nr. 128 I handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Bebauungspläne der Innenentwicklung sind Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Da lediglich die zulässigen Nutzungen modifiziert werden, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

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

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

FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiet sind nicht betroffen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Das bedeutet u. a., dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 abgesehen wird. § 4 c BauGB, der die Überwachung der erheblichen Auswirkungen regelt, ist nicht anzuwenden. Außerdem gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Da das Bauleitplanverfahren auf das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB umgestellt worden ist (vgl. Kap. 1.3), ist bereits eine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 vom 10.03. bis einschließlich 11.04.2011 durchgeführt worden, die in diesem Verfahren als Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gewertet wird.

1.5 Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 30m².

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.

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 „Straßenverkehrsfläche“ dargestellt. Darüber hinaus befindet sich das Gebiet im Bauschutzbereich des Heeresflugplatzes Wunstorf.

2.3 Landschaftsplan

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

3 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

3.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg)

Die Stadt beabsichtigt, auf der Nordseite der Mecklenhorster Straße einen öffentlichen Fußweg zu realisieren. Zu diesem Zweck wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt.

3.2 Leitungsrechte

Das für diesen Bereich in der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 128 A festgesetzte Leitungsrecht, das dort die vorhandenen Leitungsrechte der Ver- und Entsorger sichert, ist aufgrund der nun erfolgten Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in diesem Bereich entbehrlich und wird nach Norden an die neue südliche Grenze des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) „verschoben“.

3.3 Oberflächenentwässerung

Das anfallende Regenwasser wird über neue Straßenabläufe entlang der neuen Gosse und des neuen Fußweges in die vorhandene Regenwasserkanalisation und weiter in das Regenrückhaltebecken „Gewerbegebiet Ost“ (Heinrich Goebel-Straße) abgeführt. Von dort erfolgt eine gedrosselte Abführung entsprechend den Vorgaben der Region Hannover.

4 Grundsätzliche Belange

4.1 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Stadt beabsichtigt, alle Grundstücke im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung zu erwerben.

4.2 Belange von Natur und Landschaft

4.2.1 Artenschutz

Der rechtliche Rahmen für die Abarbeitung der Artenschutzbelange ergibt sich aus dem BNatSchG. Berücksichtigung findet die zuletzt am 29.07.2009 geänderte und am 01.03.2010 in Kraft getretene Fassung. Die zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes sind in § 44 BNatSchG formuliert, der in Absatz 1 für die besonders geschützten und die streng geschützten Tiere und Pflanzen unterschiedliche Zugriffsverbote beinhaltet.

So ist es gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG verboten

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die besonders geschützten bzw. streng geschützten Tier- und Pflanzenarten werden in § 7 Abs. 2 Nr. 13 bzw. Nr. 14 BNatSchG definiert. Als besonders geschützt gelten demnach:

- a. Arten des Anhang A oder B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 (EU-Artenschutzverordnung),
- b. nicht unter a) fallende, in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) geführte Arten,
- c. alle europäischen Vogelarten und
- d. Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 BNatSchG aufgeführt sind.

Bei den streng geschützten Arten handelt sich um besonders geschützte Arten, die aufgeführt sind in:

- a) Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 (EU-Artenschutzverordnung),
- b) Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) oder
- c) in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Der § 44 Abs. 5 BNatSchG weist auf die unterschiedliche Behandlung von national und gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG hin. § 45 Abs. 7 BNatSchG definiert bestimmte Ausnahmen von den Verboten und § 67 Abs. 2 BNatSchG beinhaltet eine Befreiungsmöglichkeit.

Vor dem Hintergrund des dargelegten gesetzlichen Rahmens sind die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die artenschutzrechtlichen Belange zu untersuchen. So ist zu prüfen, ob Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden können und welche Maßnahmen ergriffen werden müssen, um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu

vermeiden. Ist dies nicht möglich, wäre nachzuweisen, ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG gegeben sind.

Der Bebauungsplan Nr. 128 I bereitet in einem kleinen Bereich den Neubau eines öffentlichen Fußweges nördlich der Mecklenhorster Straße bauleitplanerisch vor, um eine sichere Führung der Fußgänger auch nördlich der stark befahrenen Mecklenhorster Straße zu gewährleisten.

Da die Fläche im Plangebiet im Entwurf des Bebauungsplan Nr. 128 A, 3. Änderung und Erweiterung als Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt und größtenteils versiegelt ist, treten faktisch keine Verschlechterungen gegenüber dem bisherigen Zustand auf.

Auf besonders schützenswerte Arten der Tier- und Pflanzenwelt im Plangebiet liegen keine Hinweise vor. Daher kommt eine Prüfung insgesamt zu dem Ergebnis, dass im Hinblick auf die möglichen Beeinträchtigungen prüfrelevanter Arten keine Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden. Eine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG ist demnach für keine der oben aufgeführten Arten bzw. Artengruppen erforderlich.

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

4.2.2 Boden

Die Flächen im Plangebiet sind überwiegend bereits heute schon versiegelt oder dienen in sehr geringem Maße auf einem Privatgrundstück als Grasfläche (vgl. Abb. 3).

Abbildung 3: Luftbild mit Geltungsbereich



4.2.3 Wasser

Die natürlichen Wasserverhältnisse im Plangebiet sind durch die bisherige gewerbliche Nutzung bzw. Straßennutzung bereits erheblich beeinträchtigt. Nördlich des Plangebietes befindet sich ein naturferner Graben.

Das anfallende Regenwasser wird über neue Straßenabläufe entlang der neuen Gosse und des neuen Fußweges in die vorhandene Regenwasserkanalisation und weiter in das Regenrückhaltebecken „Gewerbegebiet Ost“ (Heinrich Goebel-Straße) abgeführt. (vgl. Kap. 3.3).

4.2.4 Luft und Klima

Die Flächen im Plangebiet grenzen unmittelbar an bebaute gewerbliche Grundstücke oder an eine stark befahrene Straßenverkehrsfläche. 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 erhebliche Vorbelastung für die angrenzende Bebauung durch Geruchs- und Staubimmissionen.

4.2.5 Tiere und Pflanzen

Der überwiegende heute schon als gewerbliche Fläche genutzte Änderungsbereich ist weitgehend versiegelt (vgl. Abb. 3). Lediglich im östlichen Planbereich befindet sich eine kleine private Grasfläche (weniger als 1m²).

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

4.2.6 Eingriffsbilanzierung

Wie bereits ausgeführt, gelten im beschleunigten Verfahren (in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1) Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Das bedeutet, dass für die beschriebenen Änderungen die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist. Dennoch sind die Belange des Natur- und Bodenschutzes natürlich weiterhin in die Abwägung und in die planerische Entscheidung mit einzubeziehen.

Da die Fläche im Plangebiet im Entwurf des Bebauungsplan Nr. 128 A, 3. Änderung und Erweiterung als Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt und größtenteils versiegelt ist, treten faktisch keine Verschlechterungen gegenüber dem bisherigen Zustand auf.

5 Flächenbilanz

| Bezeichnung | Fläche in m² |
|---|--------------------------------|
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußweg) | 30 |
| Summe (Geltungsbereich) | 30 |

6 Kosten für die Gemeinde

Der Stadt Neustadt a. Rbge. entstehen außer den Verwaltungskosten weitere Kosten durch den Erwerb ca. 18m² privater Grundstücksfläche sowie durch den Bau des öffentlichen Fußweges.

Neustadt a. Rbge., den 06.12.2011

Stadt Neustadt a. Rbge.

- Team Stadtplanung -

Im Auftrag

gez. Nülle

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 128 I „Fußweg Mecklenhorster Straße“, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt vom **24.10.2011** bis einschließlich **25.11.2011** öffentlich ausgelegen.

Die Planbegründung hat am Satzungsbeschluss des Bebauungsplan Nr. 128 I „Fußweg Mecklenhorster Straße“, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt durch den Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in der Sitzung am **06.10.2011** teilgenommen.

Neustadt a. Rbge., den 07.12.2011

STADT NEUSTADT A. RBGE.

Siegel

gez. Sternbeck

Uwe Sternbeck

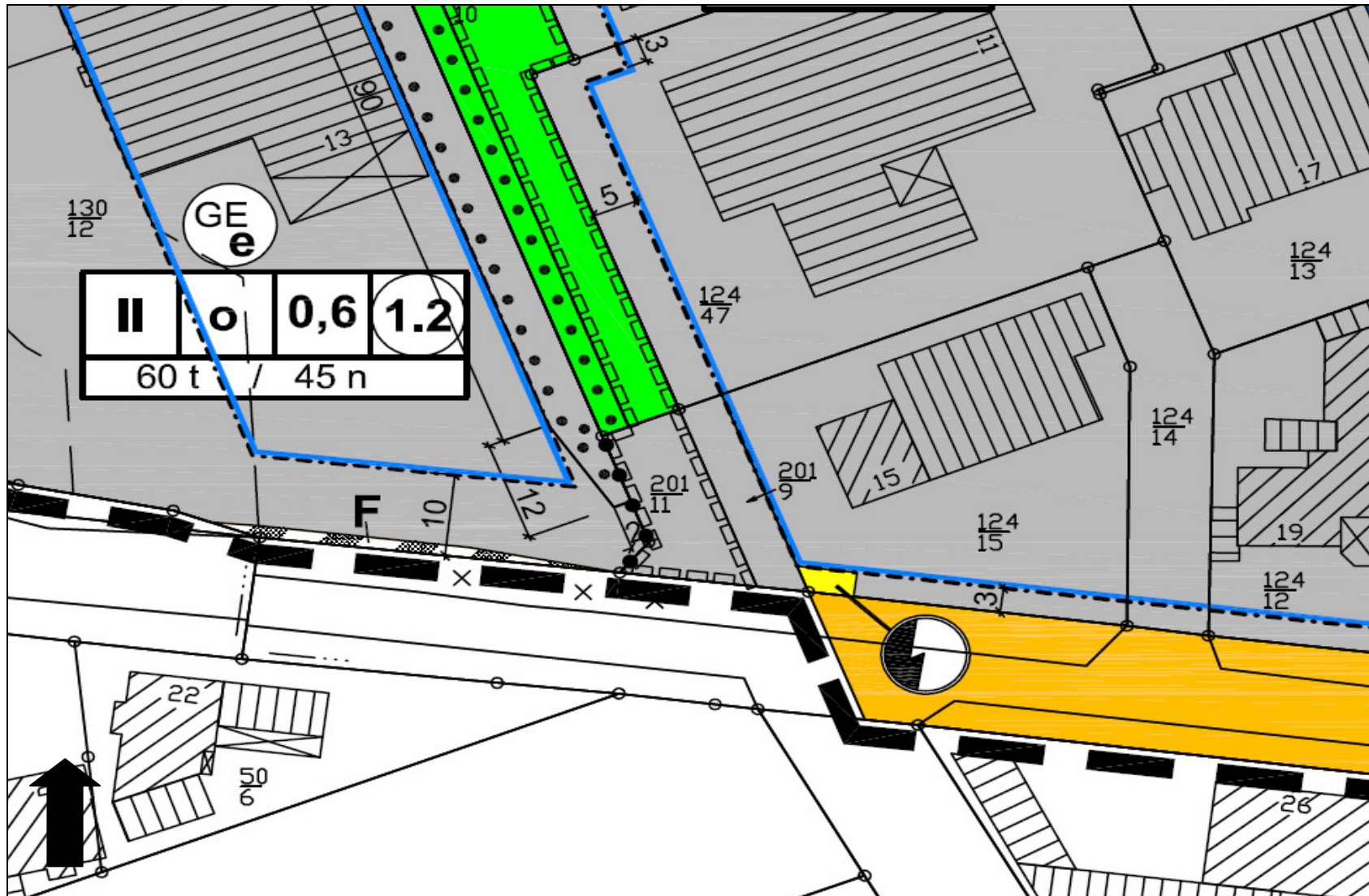
Bürgermeister

Anlage 1

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 128 A „Gewerbegebiet Ost“, 3. Änderung und Erweiterung, Kernstadt; Stadt Neustadt a. Rbge.

(alte Fassung)

Auszug aus dem Bebauungsplan (alte Fassung)



Planzeichenerläuterung (alte Fassung)

1. Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)



eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- siehe § 1 der textlichen Festsetzungen -

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,6

Grundflächenzahl



Geschossflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)



offene Bauweise

4. Verkehrsflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Zweckbestimmung: Fußweg

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



Versorgungsfläche Elektrizität
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Zweckbestimmung: Grünanlage

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die
Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)

8. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21
BauGB)
- siehe § 2 der textlichen Festsetzungen -



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Textliche Festsetzungen (alte Fassung)

Textliche Festsetzungen

§ 1 Gliederung der Gewerbegebiete

(gem. § 1 Abs. 4 und 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO)

- a) Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten (zusammengefasst: "zentrenrelevante Sortimente") sind **nicht** zulässig. Diese zentrenrelevanten Sortimente sind in folgender Sortimentsliste dargestellt:

nahversorgungsrelevant

- Nahrungs- und Genussmittel (Inkl. Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren und Getränke)
- Reformwaren
- Drogerlewaren (Inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika
- Pharmazie, Sanitätswaren
- Schnittblumen
- Papler- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Briefmarken

zentrenrelevant

- Bücher, Spielwaren und Bastelartikel
- Büroorganisationsmittel
- Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle
- Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädie
- Sportartikel (Inkl. Bekleidung, außer Sportgroßgeräte)
- Fahrräder und -zubehör, Campingartikel
- Helmtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche, Bettwaren
- Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren u. ä.
- Optische und feinmechanische Erzeugnisse
- Musikkalienhandel
- Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger
- Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware*), Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf, Computer, Geräte der Telekommunikation

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

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

Quelle: Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Stadt Neustadt, 2009

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

§ 2 Leitungsrecht

Das Flurstück 201/11 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger zu belasten.

§ 3 Flächenbezogener Schalleistungspegel

1. Das Plangebiet ist entsprechend § 1, Abs. 4 BauNVO hinsichtlich der schalltechnischen Bedürfnisse und Eigenschaften gegliedert.
2. Die im Folgenden angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2714 "Schallausbreitung im Freien" bestimmt.
Es handelt sich hier um immissionswirksame Schalleistungspegel. Der "wahre" Schalleistungspegel als Summe aller Einzelgeräuschquellen kann um das Korrekturmaß der Inneren Absorption und Streuung sowie um das Abschirmmaß DLz (sekundäre Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Anlage oder auf dem Ausbreitungsweg) größer sein.

3. In den folgenden Gebieten dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten:

| | | |
|------------|----------------------------------|-------------------------------|
| GEE | tagsüber 60 dB(A)/m ² | nachts 45dB(A)/m ² |
|------------|----------------------------------|-------------------------------|

Die Tageszeit bezieht sich auf den Zeitraum von 16 Stunden (üblicherweise von 06:00 bis 22:00 Uhr), die Nachtzeit auf 8 Stunden (üblicherweise von 22:00 bis 06:00 Uhr).

4. Bei bereits teilweise oder ganz bebauten Flächen werden die flächenbezogenen Schalleistungspegel nur bei Sanierung, wesentlichen Änderungen oder Neuerrichtungen herangezogen.
5. Umverteilungen der flächenbezogenen Schalleistungspegel zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden, bedürfen aber des schalltechnischen Nachweises, dass dadurch keine Verschlechterung der Immissionsituation eintritt.
6. Die im Plan festgesetzten Werte des flächenbezogenen Schalleistungspegels können im Einzelfall ausnahmsweise überschritten werden, wenn nachgewiesen wird, dass die Überschreitung durch Maßnahmen bzw. Gegebenheiten (z.B. an die Lärmquelle angrenzende Gebäude oder Wände auf demselben Grundstück) ausgeglichen wird, die eine freie Schallausbreitung behindert.

Nachrichtliche Hinweise

1. Die Bauverbots- und Baubeschränkungszonen bestehen gemäß §§ 9 FStrG und 24 des NStrG. Innerhalb der gesetzlich geltenden Bauverbotszone sind Hochbauten jeder Art (auch Werbeanlagen) und sonstige bauliche Anlagen (auch Garagen, Stellflächen etc.) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs unzulässig.
2. Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Heeresflugplatzes Wunstorf.
3. Das Aufstellen von Baukränen ist bei der Wehrbereichsverwaltung Nord zu beantragen (Az: IUW 4-Az 56-RE-68-09)
4. Es befinden sich altlastenverdächtige Flächen im Plangebiet. Die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.