

Stadt Neustadt a. Rbge.
OT Neustadt a. Rbge. - Region Hannover

Bebauungsplan Nr. 148
„Mecklenhorster Straße/Winterskamp“
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Begründung

Verf.-Stand:	§ 13a(2) i.V.m. §§ 3(2) + 4(2) BauGB	§ 4a(3) i.V.m. §§ 3(2) + 4(2) BauGB	§ 10 BauGB
Begründung:	19.01.2011	30.04.2013	15.08.2013
Plan:	19.01.2011	30.04.2013	18.08.2013

Dipl.-Ing. (FH) M. Dralle

infraplan

Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Südwall 32, 29221 Celle
Telefon 0 51 41 / 9 91 69 - 30, Telefax 0 51 41 / 9 91 69 - 31

E-Mail: info@infrap.de, Internet: www.infrap.de



INHALT

TEIL 1: ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	1
1 Erfordernis der Planaufstellung	1
2 Räumlicher Geltungsbereich	1
3 Bestand	2
4 Planungsvorgaben	2
4.1 Überörtliche Planungen: Raumordnung und Landesplanung	2
4.2 Örtliche Planungen	3
4.2.1 Flächennutzungsplan	3
4.2.2 Bebauungsplan	4
4.2.3 Einzelhandelskonzept für die Stadt Neustadt a. Rbge.	4
5 Städtebauliche Daten	6
6 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
6.1 Art der baulichen Nutzung	6
6.2 Maß der baulichen Nutzung	8
6.3 Bauweise, Baugrenzen	9
6.4 Schalltechnische Bedürfnisse und Eigenschaften	9
6.5 Verkehrsflächen	9
6.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	9
7 Ver- und Entsorgung	10
8 Bodenordnende Maßnahmen	11
9 Auswirkungen des Bebauungsplanes	11
10 Hinweis	12
11 Zusammenfassende Darstellung der Änderungen	13
TEIL 2: VERFAHRENSVERMERKE	14
TEIL 3: ANHANG	15
Anhang 1: Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt a. Rbge.	
Anhang 2: Pflanzenliste der Stadt Neustadt a. Rbge.	
TEIL 4: ANLAGEN	18
Anlage 1: Gutachten zum kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Neustadt a. Rbge. (Stand: März 2009)	
Anlage 2: Ergänzung zum kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Neustadt a. Rbge. (Stand: Dezember 2009)	
Anlage 3: Lärmgutachten (Stand: 15.11.2010)	

TEIL 1: ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 148 „Mecklenhorster Straße/Winterskamp“ hat das Ziel im Einmündungsbereich der Mecklenhorster Straße zum Winterskamp ein Mischgebiet und ein Gewerbegebiet festzusetzen. Mit dieser Festsetzung soll zum Einen die bereits bestehende Wohn- bzw. Gewerbenutzung planungsrechtlich gesichert werden. Zum Anderen wird auf weiteren Grundstücken die Voraussetzung für die Realisierung von Wohngebäuden als Betriebsleiterwohnungen geschaffen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes gewährleistet zudem eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich von Neustadt a. Rbge. Gemäß § 1 (5) und (6) BauGB werden mit der Umsetzung des Bebauungsplanes insbesondere folgende allgemeine Ziele und Zwecke berücksichtigt:

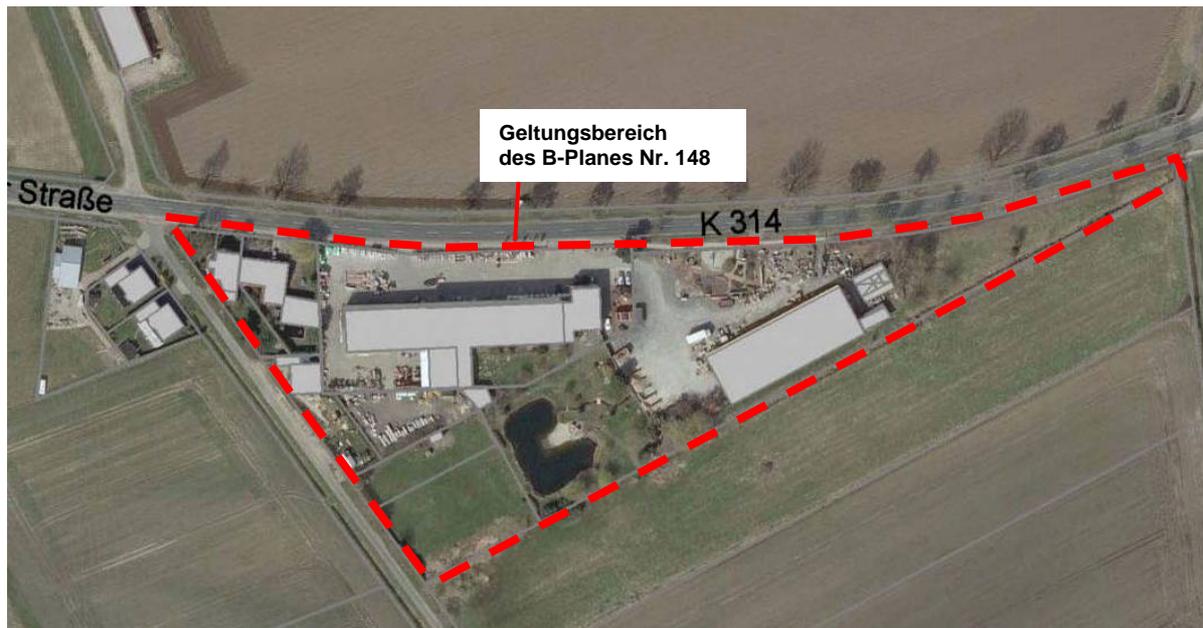
- „eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung“, d.h. die Förderung des Allgemeinwohls durch die Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in Verbindung mit der Förderung der regionalen Wirtschaft, die der Versorgung des Wohngebietes dient und dieses nicht wesentlich stört, sowie die Sicherung von Arbeitsplätzen usw.,
- „die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt“, d.h. Berücksichtigung der regionalen Siedlungsstrukturen und -dimensionen zur harmonischen Einpassung des Plangebietes in das ortstypische Bild der Umgebung, zudem sollen die allgemeinen Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewährleistet werden,
- „der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen“, d.h. die Integration von landschaftsplanerischen und naturschutzrechtlichen Belangen in die Planung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst bereits bebaute Flächen und dient der Nachverdichtung bestehender Gewerbeflächen. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO liegt unter 20.000 m². Daher wird dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung, die der Nachverdichtung von Flächen dient, durchgeführt. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist in diesem Zusammenhang nicht erforderlich. Zudem wird auf die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB verzichtet.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet gehört zum Siedlungsbereich der Stadt Neustadt am Rübenberge. Die westliche Plangebietsgrenze bildet die Straße Winterskamp. Im Norden schließt sich die K 314 Mecklenhorster Straße direkt an. Im Süd/Südosten grenzen intensiv genutzte Ackerflächen an den Geltungsbereich. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 ersichtlich.

3 Bestand



Lage des Geltungsbereiches

Das Plangebiet umfasst eine nahezu vollständig bebaute Fläche. Im Einmündungsbereich der Straße Winterskamp in die Mecklenhorster Straße befinden sich drei bebaute Wohngrundstücke. Auf der überwiegenden Fläche entlang der Mecklenhorster Straße ist die Bauzentrum Rehbock GmbH (Naturbaustoffe) mit Betriebsgebäuden und Lagerflächen ansässig. Der Großhandelsbetrieb verkauft Baustoffe (wie Zement, Tiefbauartikel, Hochartikel, Holz, Dämmung, etc.), Naturbaustoffe (wie Dämmung aus Hanf, Holzweichfaser, Klimaplatten, etc.) und Baumarktartikel (wie Werkzeuge, Schrauben, Nägel, etc) überwiegend an bauausführende Firmen. In untergeordneter Form zählen auch Endverbraucher zum Kundenstamm des Betriebs. Hierfür wird keine gesonderte Ausstellungsfläche bereitgestellt. Im Südwesten des Geltungsbereiches ist eine noch unbebaute Weidefläche vorzufinden. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Mecklenhorster Straße (K 314) im Norden und die Straße Winterskamp im Westen.

4 Planungsvorgaben

4.1 Überörtliche Planungen: Raumordnung und Landesplanung

Das Landesraumordnungsprogramm 2008 (LROP) und das Regionale Raumordnungsprogramm der Region Hannover 2005 (RROP) enthalten Grundsätze sowie konkrete Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die auf der Grundlage des Niedersächsischen Gesetzes über Raumordnung und Landesplanung (LROG) erstellt wurden. Diese sind von den Behörden und Planungsträgern bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen zu beachten und müssen mit der jeweiligen Zweckbestimmung vereinbar sein. Im RROP, das aus dem LROP zu entwickeln ist, wird die angestrebte räumliche und strukturelle Entwicklung der regionalen Planungsräume dargestellt. Die Bauleitpläne (Flächennutzungspläne und Bebauungspläne) haben sich diesen Zielen gemäß § 1 (4) BauGB anzupassen.

Gemäß RROP 2005 ist die Stadt Neustadt a. Rbge. im System der zentralen Orte als Mittelzentrum dargestellt. Neustadt a. Rbge. hat damit gem. LROP (Kap. 2.2) die Aufgabe zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs zu sichern und zu entwickeln. Zudem ist Neustadt im RROP als Standort mit der Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten dargestellt. Ziel dieser Darstellung ist ein ausreichendes und bedarfsgerechtes Wohnungsangebot in der Region Hannover. Das Plangebiet grenzt direkt an den zentralörtlichen Standort/zentralörtlichen Ergänzungsbereich von Neustadt. Für diesen Bereich ist festgelegt, dass Neuan-siedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben sowie von Fachmarktstandorten zulässig sind, wenn sie überwiegend den Bedarf der Standortgemeinde decken und keine Gefährdung des Versorgungskerns darstellen. Innerhalb des Plangebietes werden nur Einzelhandelsbetriebe zugelassen, wenn sie in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion oder Be- und Verarbeitung der an-sässigen Betriebe stehen. Somit steht die Planung der Zielsetzung des RROP nicht entgegen.

Im Süden und Osten grenzt ein Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft, auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials, an das Plangebiet an. Auch diese Flächen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Der Bereich des Plangebietes ist als vorhandener und bauleitplanerisch gesicherter Siedlungsbereich nachrichtlich in die Darstellung des RROP übernommen.

Die Aufstellung des B-Planes und Entwicklung eines Misch- bzw. Gewerbegebietes, welche zum Großteil bestehende Nutzungen sichern steht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

4.2 Örtliche Planungen

4.2.1 Flächennutzungsplan

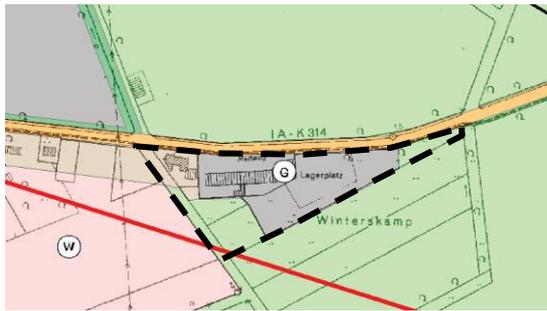
Der seit 2002 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. stellt die überwiegende Fläche des Plangebietes als gewerbliche Baufläche dar. Ein kleiner Teilbereich im Nordwesten ist als gemischte Baufläche festgelegt. Die verbleibenden Flächen im Südwesten und Nordosten des Geltungsbereiches sind als landwirtschaftliche Fläche abgebildet.

Im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes (seit 2005 wirksam) wurde die Darstellung eines Teilbereiches des Bebauungsplangebietes von einer Fläche für die Landwirtschaft in gewerbliche Baufläche (G) gemäß § 1 (1) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit privater Grünfläche geändert (vgl. folgende Abbildung).

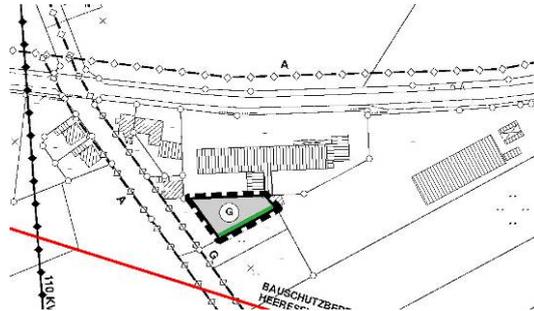
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen zum größten Teil den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes mit 5. Änderung.

Die Umgebung des Plangebietes ist im wirksamen Flächennutzungsplan im Norden, Osten und Süden als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Westlich der Straße Winterskamp befindet sich eine Wohnbaufläche sowie direkt entlang der Mecklenhorster Straße eine gemischte Baufläche. Nordwestlich der Mecklenhorster Straße schließt sich eine große zusammenhängende gewerbliche Baufläche an.

Auszug wirksamer F-Plan:



Auszug wirksame 5. FPÄ:



Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Gemischte Baufläche, Gewerbliche Baufläche, private Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft dar. Um in diesem Bereich die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich zu sichern und Erweiterungen zu ermöglichen wird dieser Bebauungsplan aufgestellt, der für das Plangebiet Mischgebiet und Gewerbegebiet festsetzt. Damit weicht die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes in Teilen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, ist ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan nicht notwendig. Der Flächennutzungsplan kann vielmehr im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes berichtigt werden, indem für Teile (private Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft) des Plangebietes gemischte und gewerbliche Baufläche dargestellt wird. Die Berichtigung ist dem Anhang zu entnehmen.

4.2.2 Bebauungsplan

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht für das Plangebiet nicht.

4.2.3 Einzelhandelskonzept für die Stadt Neustadt a. Rbge.

Um die Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel sowie Grundsätze für die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung aufzuzeigen wurde von der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln 2009, ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Neustadt a. Rbge. erarbeitet (s. Anlage 1 und 2).

Als wesentliche Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes sind die Sicherung der Versorgungsfunktion der Stadt Neustadt a. Rbge. als Mittelzentrum, die Attraktivierung und Weiterentwicklung der Innenstadt, die Sicherung der wohnortnahen Versorgung sowie eine zielgerichtete Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Neustadt a. Rbge. zu nennen.

Das Einzelhandelskonzept umfasst die Bausteine Sortimentskonzept, Standortkonzept sowie auf dieser Basis im Rahmen des Standortkonzeptes formulierte Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung für die Gesamtstadt, die Innenstadt und die Nahversorgung (Kernstadt, Stadtteile).

Sortimentskonzept

Im Sortimentskonzept wurden die nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente unter Berücksichtigung der derzeitigen räumlichen Verteilung des Einzelhandels und der städtebaulichen Zielsetzungen erfasst.

Die sogenannte „Neustädter Sortimentsliste“ als sortimentsbezogenes Leitbild dient als Grundlage für die Beurteilung von zukünftigen Ansiedlungsvorhaben. Hierin wurde definiert, welche Einzelhandelsortimente hinsichtlich des Angebotscharakters, der Attraktivität der Sortimente sowie der Betriebsstruktur im Wesentlichen dem zentralen Versorgungsbereich (Innenstadt von Neustadt a. Rbge.) zugeordnet und welche Sortimente auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches angesiedelt werden können.

Als zentrenrelevante Sortimente werden Warengruppen bezeichnet, bei denen von einem besonderen „Gefährdungspotenzial“ für die gewachsenen Zentren auszugehen ist, wenn diese außerhalb der Zentren angeboten werden.

Bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten handelt es sich um Angebote des kurzfristigen Bedarfs (Nachfrage täglich bzw. mehrmals die Woche). Sie dienen vorwiegend der Nahversorgung der Bevölkerung. Deshalb sollten sich diese Angebote in räumlicher Nähe zu den Wohngebieten befinden. Diese Sortimente besitzen auch Zentrenrelevanz und werden daher den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet.

Das Angebot von nicht zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche wird als nicht wesentlich gefährdend für diese eingestuft. Aufgrund des z.T. großen Platzbedarfs und der mit ihnen verbundenen Verkehrsfrequenz sind diese Sortimente an solchen Standorten aus planerischer Sicht u. U. sogar erwünscht.

Standortkonzept

Im Standortkonzept erfolgte die Ermittlung einer Zentren- und Standortstruktur sowie die räumliche und funktionale Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche in Neustadt a. Rbge. Zentrale Versorgungsbereiche sind die Innenstadt und die Nahversorgungszentren. Das Plangebiet wird als „sonstige Lage“ eingestuft, für die die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben nicht empfohlen wird.

In diesem Sinne sollten Gewerbegebiete - ihrer primären Funktion entsprechend - insbesondere für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe, aber auch für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden.

Grundsätzlich können aber kleinflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten sowie mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten, vor dem Hintergrund der Verbesserung der wohnortnahen Versorgung, zugelassen werden. Bei nicht großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten an sonstigen Lagen wird eine Begrenzung der branchentypischen zentrenrelevanten Randsortimente auf deutlich untergeordneter Fläche empfohlen.

Ausnahmsweise können zudem Verkaufsstellen zugelassen werden, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben stehen. Bei Verkaufsstellen dieser Betriebe besteht ein betrieblicher Zusammenhang dann, wenn die vertriebenen Produkte überwiegend am Produktionsstandort im Gewerbegebiet hergestellt werden oder wenn sie nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätten im Plangebiet stehen. Die Verkaufsfläche muss mit dem Hauptbetrieb in unmittelbarer räumlicher und funktionaler Verbindung stehen und diesem flächenmäßig deutlich untergeordnet sein. Es dürfen keine negativen

Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sein. Wenn die Verkaufsfläche einen Anteil von 20 % der Geschossfläche (bei kleineren Flächen) des gesamten Betriebes bzw. 50 m² nicht überschreitet ist von einer flächenmäßigen Unterordnung auszugehen.

Die Vorgaben und Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neustadt a. Rbge. werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

5 Städtebauliche Daten

Bezeichnung der Fläche:	Fläche [m ²]
Geplante Nutzung des Geltungsbereichs:	
• Nettobauland – Mischgebiet (MI):	2.419
○ überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,6 + Überschreitung = max. 80% des Nettobaulands)	1.935
○ nicht überbaubare Grundstücksfläche	484
• Nettobauland – eingeschränkte Gewerbegebiete GEe 1 u. 3:	8.659
○ überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8 = max. 80% des Nettobaulands)	6.927
○ nicht überbaubare Grundstücksfläche	1.732
○ davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	242
• Nettobauland – eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 2:	10.109
○ überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8 = max. 80% des Nettobaulands)	8.087
○ nicht überbaubare Grundstücksfläche	2.022
○ davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1.345
• Verkehrsfläche	2.113
Summe:	23.300

6 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die bestehende Wohn- und Gewerbenutzung planungsrechtlich gesichert und die Realisierung von Betriebsleiterwohnungen ermöglicht werden. Entsprechend des Bestandes werden daher für den nordwestlichen Geltungsbereich Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO und für den restlichen Geltungsbereich eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Im Mischgebiet sind die gemäß § 6 (2) Nr. 1 bis 6 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen möglich. Mischgebiete dienen gemäß § 6 (1) BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebe-

trieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das gleichwertige Nebeneinander zweier Nutzungsarten bedeutet, dass keine der Nutzungsarten ein deutliches Übergewicht über die andere gewinnen soll (vgl. Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 2008). Im geplanten Mischgebiet befinden sich derzeit ausschließlich Wohngebäude. Das gebotene quantitative Mischungsverhältnis ist dadurch nicht gegeben. Die Festsetzung widerspricht demnach grundsätzlich der Eigenart des Baugebietes.

Die Festsetzung eines Mischgebietes in diesem Bereich erfolgt auf Grundlage des Urteils des VGH Baden-Württemberg vom 15.10.1991 (vgl. Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 2008): „Die Durchsetzung eines quantitativen Mischungsverhältnisses von Wohnen und nicht störendem Gewerbe ist unter anderem nicht geboten, wenn nach den Planungsabsichten der Gemeinde und der gegebenen örtlichen Situation die Festsetzung eines kleineren Mischgebietes nur der Abpufferung zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung dienen soll.“ Diese Voraussetzungen sind für den Planbereich gegeben.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind die gemäß § 8 (2) Nr. 1, 2 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen möglich. Zudem wird festgesetzt, dass die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig sind. Die zulässigen Nutzungen sind in diesem Bereich von Neustadt a. Rbge. aus städtebaulicher Sicht vertretbar und gewährleisten eine hohe Nutzungsflexibilität der Gewerbegebiete.

Die gemäß § 6 (2) und § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und die gemäß § 6 (2) und (3) BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen sowie gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sowie Bordelle und vergleichbare Einrichtungen sind im Plangebiet nicht zulässig.

Der Ausschluss von Tankstellen gem. § 1 (5) BauNVO begründet sich im Wesentlichen auf der Lage des Plangebietes außerhalb der Ortslage von Neustadt a. Rbge. Es befindet sich an einem nicht integrierten Standort fernab hoch frequentierter Verkehrsströme. Die Verkehre auf der K 314 aus Richtung Osten (Otternhagen) haben zumeist das Gewerbegebiet Ost zum Ziel, welches nordwestlich des Plangebietes liegt. An diesem Standort sind Tankstellen zulässig und auch vorhanden.

Mit dem Ausschluss wird von der Stadt zudem das Ziel verfolgt, diesen Standort für produzierende oder handwerkliche Betriebe, wie im Bestand bereits vorhanden, zu sichern. Tankstellen gehören typischerweise nicht zu diesen Betrieben. Auch wäre mit ihnen ein erhöhter Zu- und Abgangsverkehr verbunden, der ggf. einen Ausbau der Kreisstraße (Linksabbiegspar) erforderlich machen würde.

Aus dem vorgenannten Ziel ergibt sich u. a. auch der Ausschluss von Vergnügungsstätten. Diese sind ebenfalls im Gewerbegebiet Ost zulässig. Der im Plangebiet derzeit ansässige Großhandelsbetrieb sowie die Wohnnutzung sollen erhalten und nicht durch das mit dieser Nutzung einhergehende Störpotenzial sowie milieubedingte Auswirkungen (hohe Besucherfrequenzierung auch zu Nachtzeiten, Leuchtwerbung) beeinträchtigt werden.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. lässt derzeit ein Vergnügungsstättenkonzept (VSK) erarbeiten und voraussichtlich in nächster Zukunft politisch beraten (Stand: 04/2013). In dem Konzept ist die Steuerung von Vergnügungsstätten aus städtebaulichen Gründen vorgesehen. Es werden Ausschluss- und Eignungsgebiete definiert. Der Bereich des Bebauungsplan Nr. 148 wird voraussichtlich zu den Ausschlussgebieten zählen.

Der Ausschluss von Bordellen und vergleichbaren Einrichtungen innerhalb des Mischgebietes erfolgt auf Grundlage des Urteils des VGH Baden-Württemberg vom 13.02.1998. Ein Mischgebiet gem. § 6

BauNVO dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ein bordellartiger Betrieb stellt aufgrund der mit ihm typischerweise einhergehenden Nachteile und Belästigungen (Lärm des Zu- und Abgangsverkehrs) und der sonstigen „milieubedingten“ Unruhe einen Gewerbebetrieb dar, der das Wohnen wesentlich stört. Das Mischgebiet im Geltungsbereich nähert sich zudem von seinem Charakter her eher einem allgemeinen Wohngebiet an.

Im Gewerbegebiet erfolgt der Ausschluss auf Grundlage des Urteils des OVG Rheinland-Pfalz vom 11.05.2005. Demnach ist der Ausschluss von bordellartigen Betrieben im Hinblick auf einen von ihnen ausgelösten sogenannten „Trading-Down-Effekt“ zulässig. Dieser würde die Entstehung und Erhaltung einer hochwertigen Gebietsstruktur mit vorwiegend produzierendem und verarbeitendem Gewerbe gefährden.

Einschränkung der Einzelhandelsnutzung

Einzelhandelsbetriebe werden in den Misch- und eingeschränkten Gewerbegebieten nur zugelassen, wenn sie in eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion oder Be- und Verarbeitung der ansässigen Betriebe stehen (s. textliche Festsetzungen Nr. 1.1.2 und 1.2.3). Ausschließliche Einzelhandelsbetriebe sollen sich entsprechend des Einzelhandelsgutachten der GMA in zentralen Versorgungsbereichen der Stadt ansiedeln (vgl. Kap. 4.2.3 der Begründung sowie Anlagen 1 und 2)

Erweiterter Bestandsschutz

Zur Sicherung des Betriebsstandortes der bereits ansässigen Firma wird gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ein „erweiterter Bestandsschutz“ für die Fa. Bauzentrum Rehbock GmbH festgesetzt. Danach werden Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des Betriebes zugelassen, sofern dadurch die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes in seinen übrigen Teilen gewahrt bleibt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden gemäß § 16 BauGB Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Geschossflächenzahl (GFZ) und zur Zahl der Vollgeschosse getroffen.

Für das Mischgebiet wird eine GRZ von max. 0,6 festgesetzt. Dies entspricht der in § 17 der BauNVO vorgegebenen Obergrenze für Mischgebiete. Wird eine Überschreitung von bis zu 50 % (insgesamt max. 80 %) durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO berücksichtigt, kann das Mischgebiet aufgrund der vorliegenden Planung zu 80 % mit baulichen Anlagen überbaut werden. Des Weiteren wird die Zahl der Vollgeschosse auf max. 1 Vollgeschoss begrenzt. Diese Festsetzungen entsprechen der bereits vorhandenen Bebauung innerhalb des Gebietes und gewährleisten mögliche bauliche Erweiterungen in diesem Bereich.

Für die Gewerbeflächen wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der in § 17 der BauNVO vorgegebenen Obergrenze für Gewerbegebiete. Mit dieser Festsetzung können die eingeschränkten Gewerbegebiete 1 bis 3 zu 80 % mit baulichen Anlagen überbaut werden. Zudem werden eine GFZ von 1,6 sowie eine max. zweigeschossige Bauweise für den Kernbereich (GEe 1) festgesetzt. Um einen Übergang zur offenen Landschaft zu gewährleisten wird die Geschossigkeit in Richtung Südosten auf max. 1 Vollgeschoss begrenzt (GEe 2). Mit diesen Festsetzungen wird eine hohe Bauflexibilität gewährleistet, wodurch die jeweiligen Betriebsgrundstücke optimal ausgenutzt werden können.

6.3 Bauweise, Baugrenzen

Für die eingeschränkten Gewerbegebiete GEE 1 und GEE 2 wird gemäß § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise in der Art festgesetzt, dass Gebäude, die eine Länge von über 50 m haben, zulässig sind. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO. Diese Festsetzung ist für diese Gewerbegebiete erforderlich, da bereits Gebäude mit einer Länge von über 50 m vorhanden sind. Dies soll auch weiterhin ermöglicht werden, da Betriebe sehr unterschiedliche Anforderungen an Gewerbebauten stellen und damit verschiedene Gebäudetypen benötigen. Mit dieser Festsetzung ist die notwendige hohe Bauflexibilität gegeben.

Im Mischgebiet wird gemäß § 22 (3) BauNVO eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der bereits vorhandenen Bebauung in diesem Bereich des Plangebietes.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Diese sind so angelegt, dass eine hohe Flexibilität für die Lage und Dimension der Bebauung besteht.

6.4 Schalltechnische Bedürfnisse und Eigenschaften

Um negativen schalltechnischen Auswirkungen der Gewerbegebiete auf die benachbarte Umgebung entgegenzuwirken, wurde vom Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Dieter Linz GmbH & Co.KG, Wunstorf, ein Lärmgutachten erarbeitet (s. Anlage 3 der Begründung).

Für den Untersuchungsbereich, der überwiegend durch den Baustoffhandel Rehbock genutzt wird, wurde eine Geräuschkontingentierung mit dem Ziel durchgeführt, benachbarte Wohnbebauungen vor erheblichen Lärmeinwirkungen nachhaltig zu schützen und gleichzeitig eine günstige gewerbliche Nutzung der zu untersuchenden Fläche zu ermöglichen.

Ergebnis der Geräuschkontingentierung ist, dass im westlichen Bereich des Untersuchungsgebietes neben dem Mischgebiet nur eingeschränkte gewerbliche Nutzungen möglich sind. Im östlichen Bereich (GE 2) können sich Gewerbebetriebe ansiedeln, deren Geräusche die Immissionskontingente von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts nicht überschreiten.

6.5 Verkehrsflächen

Das Plangebiet liegt südlich der Mecklenhorster Straße und östlich der Straße Winterskamp. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt bereits jetzt über die genannten Straßen und kann auch zukünftig über diese erfolgen. Damit auch die Erschließung der noch nicht bebauten Grundstücke im Südwesten des Plangebietes gesichert ist, wird die Straße Winterskamp im Bereich des Plangebietes in den Geltungsbereich aufgenommen.

6.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Entlang der äußeren Plangebietsgrenze in Richtung Südosten wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in einer Breite von 5,0 m festgesetzt. Ziel ist es, eine Ortsrandbegrünung und

damit verbunden einen harmonischen Übergang des Plangebietes zur offenen Landschaft zu schaffen. Hierdurch wird ein positiver Beitrag für den Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes geleistet.

7 Ver- und Entsorgung

Die bestehende Bebauung im Plangebiet ist bereits an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen (Trinkwasser, Strom, Gas, Telekommunikation, Schmutzwasser und Abfall) angeschlossen, die eventuell für Neubebauungen innerhalb des Plangebietes erweitert werden müssen.

Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch den Wasserverband Garbsen-Neustadt a. Rbge.

Löschwasserversorgung

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung ist für das Plangebiet nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW durch die Stadt zu sichern.

Für den Planbereich kann die Stadtwerke Neustadt GmbH über mehrere dort befindliche Hydranten eine Gesamtlöschwassermenge von bis zu 96 m³/h, über einen Zeitraum von 2 Stunden im ungestörten Betrieb, aus dem Trinkwassernetz der Stadtwerke zur Verfügung stellen.

Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Neustadt a. Rbge.

Telekommunikation

Das Fernmeldenetz kann über den Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG erfolgen.

Schmutzwasserentsorgung

Für die Abwasserentsorgung ist die Stadt Neustadt a. Rbge. zuständig.

Oberflächenentwässerung

Bereits erfolgte Baugrunduntersuchungen aus den Jahren 1989 und 2003 für Bereiche in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Plangebiet haben ergeben, dass eine vollständige Versickerung von Oberflächenwasser nicht möglich ist. Nach Aussagen des Abwasserbehandlungsbetriebes der Stadt Neustadt a. Rbge. trifft dies auch für das Plangebiet zu. Das anfallende, unbelastete Oberflächenwasser ist gedrosselt in den Graben im Winterskamp einzuleiten. Die Einleitmenge ist entsprechend den Vorgaben der Region Hannover auf 2 l/s x ha zu begrenzen.

Belastetes Oberflächenwasser ist ordnungsgemäß in den Schmutzwasserkanal einzuleiten.

Sollte durch die Regenwasserversickerung eine Benutzung von Gewässern erforderlich werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 i. V. m. § 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen. Planung, Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen sind gemäß dem DWA Arbeitsblatt A 136 auszuführen.

Konkrete Festlegungen zu Niederschlagswasserbeseitigung erfolgen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abfallentsorgungsgesellschaft der Region Hannover mbH.

8 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

9 Auswirkungen des Bebauungsplanes

Auswirkungen auf die umgebende Bebauung sowie auf wirtschaftliche und infrastrukturelle Belange

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen Nachteile für die in der Umgebung des Plangebietes lebenden Menschen. Das geplante Misch- und Gewerbegebiet entspricht der bereits vorhandenen Nutzung im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches. Für die Entwicklung von Betriebsleiterwohnungen werden Flächen südwestlich des Gewerbebetriebes in den Geltungsbereich einbezogen. Es ist nicht davon auszugehen, dass von dieser geplanten Nutzung Beeinträchtigungen gegenüber der Umgebung entstehen. Aufgrund der bestehenden Nutzung wird nur wenig neues Bauland zur Verfügung gestellt. Daher sind zusätzliche Immissionen durch erhöhte verkehrliche Belastungen nur in geringem Maß zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der Festsetzung entsprechender Geräuschkontingente für die einzelnen Teilbereiche des eingeschränkten Gewerbegebietes sowie erforderlicher Maßnahmen zum Immissionsschutz im Mischgebiet bestehen aus lärmtechnischer Sicht keine Bedenken.

Durch die Ansiedlung von Betriebsleiterwohnungen bzw. mögliche Erweiterung von Gewerbenutzungen kommt es zu einer temporären Stärkung der regionalen Bauwirtschaft. Zudem werden innerhalb der Gewerbebetriebe Arbeitsplätze geschaffen bzw. erhalten. Da zum einen lediglich die bereits vorhandene Nutzung planungsrechtlich abgesichert und zum anderen relativ wenig neues Bauland zur Verfügung gestellt wird, sind Auswirkungen auf die örtliche Infrastruktur nicht zu erwarten.

Mit Ausschluss von ausschließlichen Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Plangebietes wird den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neustadt a. Rbge. entsprochen. Somit sind keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Neustadt a. Rbge zu erwarten. Auch für den bestehenden Betrieb (Bauzentrum Rehbock GmbH) innerhalb des Geltungsbereiches wird es durch die Festsetzung eines, in Bezug auf die Einzelhandelsnutzung eingeschränkten, Gewerbegebietes keine Nachteile geben. Der genannte Betrieb ist von seinen Vertriebsstrukturen her als Großhandel zu werten und somit innerhalb eines Gewerbegebietes zulässig und richtig angesiedelt. Zudem wird für den Betrieb ein erweiterter Bestandsschutz festgesetzt, der Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des Bestandes zulässt.

Auswirkungen auf landwirtschaftliche Belange

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Südwesten des Plangebietes eine intensiv genutzte Weidefläche in Anspruch genommen. Die Umwandlung dieser relativ kleinen Fläche in Bauland hat keine nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Situation der Stadt, da im Anschluss große zusammenhängende landwirtschaftliche Flächen verbleiben.

Auswirkungen auf Umwelt- und andere Belange

Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren handelt, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen werden kann.

Aufgrund der gewerblichen Nutzung des überwiegenden Teils des Plangebietes sowie der intensiven Weidenutzung der Freifläche im Südwesten des Plangebietes und der anschließenden landwirtschaftlichen Flächen kann ein Vorkommen von geschützten oder gefährdeten Tier- und Pflanzenarten im Sinne der Naturschutzgesetzgebung ausgeschlossen werden. Waldflächen sind ebenfalls nicht betroffen.

Um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Es wird so eine Eingrünung des Gebietes in Richtung Südosten zur offenen Landschaft gewährleistet.

Im Hinblick auf die mögliche Umnutzung innerhalb des Plangebietes wird auf die Einhaltung der Vorgaben des Allgemeinen und Besonderen Artenschutzes der §§ 39 und 44 BNatSchG hingewiesen. Unter diesen Voraussetzungen steht die Planung den artenschutzrechtlichen Belangen nicht entgegen.

Negative Auswirkungen sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten.

10 Hinweis

Ferngasleitung

In der Straße Winterskamp verläuft entlang des Straßenrandes eine Ferngasleitung der PLEdoc GmbH. Der Verlauf der Leitung mit Schutzstreifen ist in der Planzeichnung dargestellt.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist das Merkblatt der E.ON Ruhrgas AG zur Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen zu beachten. In diesem Zusammenhang wurde vorab auf folgendes hingewiesen:

- Der Schutzstreifenbereich muss aus sicherheits- und überwachungstechnischen Gründen von Bebauungen oder sonstigen Einwirkungen, die den Bestand bzw. den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden, freigehalten werden.
- Im Endausbau von Straßen darf eine Rohrscheitel-Überdeckung von 1,0 m nicht unterschritten werden. Andererseits sollte eine Deckung von mehr als 2,0 m nicht vorhanden sein.
- Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen nur in einem lichten Abstand von 2,5 m rechts und links neben der Leitung angepflanzt werden. Anzustreben ist ein Pflanzabstand außerhalb des Schutzstreifens, damit bei einer Aufgrabung der entsprechenden Leitung zu Reparatur- bzw. Wartungszwecken das Wurzelwerk nicht geschädigt wird.

Die PLEdoc GmbH hat darum gebeten, dass detaillierte Ausbaupläne (Lageplan, Längenschnitt und Querprofil) der geplanten Erschließungsmaßnahmen übermittelt werden.

11 Zusammenfassende Darstellung der Änderungen

Nach der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind folgende erhebliche Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfs erforderlich:

- Einzelhandel wird nur zugelassen, wenn dieser in engem Zusammenhang mit der Produktion oder Be- und Verarbeitung von Gütern des ansässigen Betriebs steht (s. Kap. 6.1 der Begründung sowie TF Nr. 1.1.2 und 1.2.3).
- Zur Sicherung des Betriebsstandortes der bereits ansässigen Fa. Bauzentrum Rehbock GmbH wird gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ein „erweiterter Bestandsschutz“ festgesetzt (s. Kap. 6.1 der Begründung sowie TF Nr. 1.2.4)

ausgearbeitet von:

infraplan GmbH

Celle, den 15.08.2013

gez. M. Dralle

.....

[Dipl.-Ing. M. Dralle]

TEIL 2: VERFAHRENSVERMERKE

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 148 „Mecklenhorster Straße/Winterskamp“, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, vom 17.03.2011 bis einschließlich 18.04.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und erneut vom 02.09.2013 bis einschließlich 16.09.2013 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Planbegründung hat am Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 148 „Mecklenhorster Straße/Winterskamp“ durch den Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in der Sitzung am 15.08.2013 teilgenommen.

Neustadt a. Rbge., den 09.10.2013

gez. Windmann

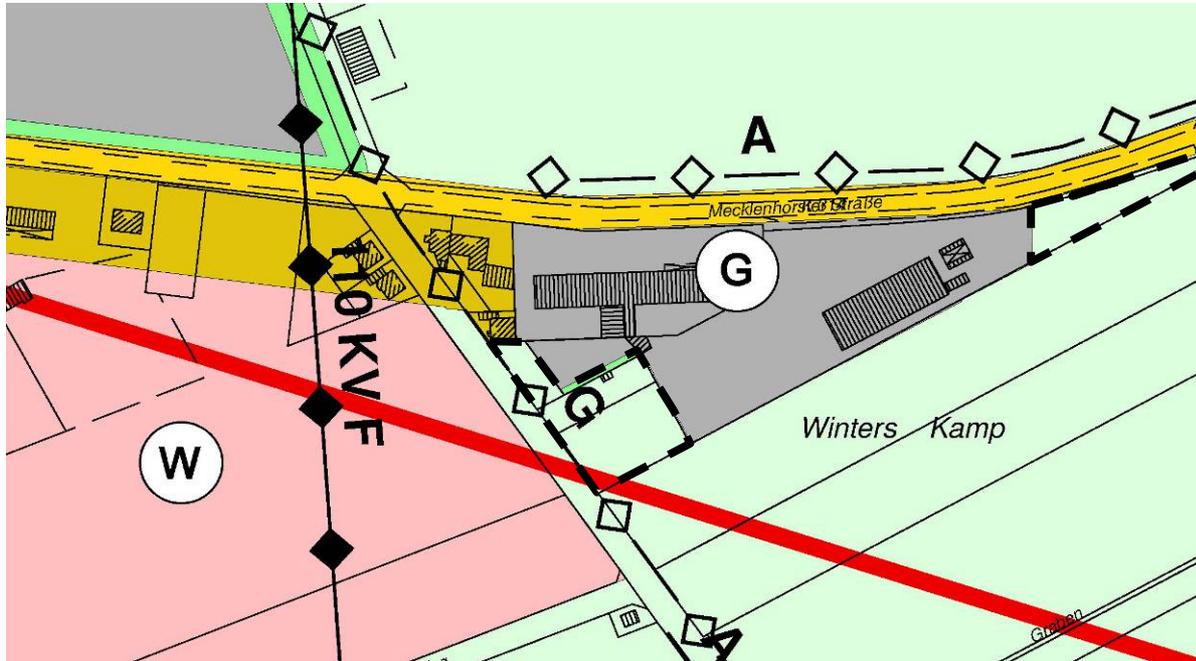
.....
Stadt Neustadt a. Rbge.
Der Bürgermeister
Erster Stadtrat

TEIL 3: ANHANG

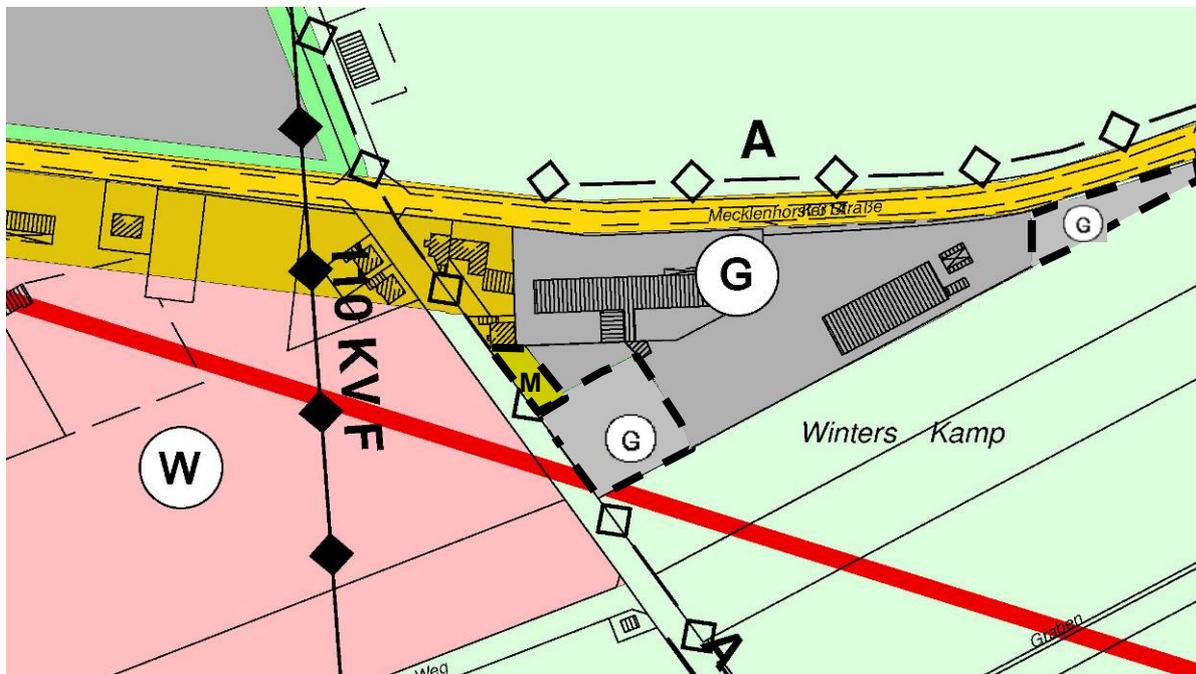
Anhang 1: Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt a. Rbge.

Aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 148 „Mecklenhorster Straße/Winterskamp“ (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB) wird die im Flächennutzungsplan dargestellte private Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft in Gemischte Baufläche und Gewerbliche Baufläche geändert.

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (mit 5. Änderung):



Berichtigung des Flächennutzungsplanes:



Anhang 2: Pflanzenliste der Stadt Neustadt a. Rbge.

Für die Bepflanzung sind standortgerechte, heimische Laubbäume und -sträucher der folgenden Liste zu verwenden:

Laubbäume		Sträucher	
Botanischer Name	(Deutscher Name)	Botanischer Name	(Deutscher Name)
▶ Acer campestre	(Feldahorn)	▶ Cornus mas	(Kornelkirsche)
▶ Acer platanoides	(Spitzahorn)	▶ Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
▶ Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)	▶ Corylos avellana	(Hasel)
▶ Alnus glutinosa	(Schwarzerle)	▶ Crataegus laevigata	(Zweigrifflicher Weißdorn)
▶ Betula pendula	(Sandbirke)	▶ Crataegus monogyna	(Eingrifflicher Weißdorn)
▶ Carpinus betulus	(Hainbuche)	▶ Cytisus scoparius	(Besenginster)
▶ Fagus sylvatica	(Rotbuche)	▶ Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
▶ Fraxinus excelsior	(Esche)	▶ Hedera helix	(Efeu)
▶ Malus silvestris	(Wildapfel)	▶ Ilex aquifolium	(Stechpalme)
▶ Populus tremula	(Zitterpappel)	▶ Lonicera xylosteum	(Rote Heckenkirsche)
▶ Prunus avium	(Vogelkirsche)	▶ Prunus spinosa	(Schlehe)
▶ Prunus padus	(Echte Traubenkirsche)	▶ Rhamnus catharticus	(Kreuzdorn)
▶ Pyrus pyraster	(Wildbirne)	▶ Ribes nigrum	(Schwarze Johannisbeere)
▶ Quercus petraea	(Traubeneiche)	▶ Ribes rubrum	(Rote Johannisbeere)
▶ Quercus robur	(Stieleiche)	▶ Ribes uva-crispa	(Stachelbeere)
▶ Sorbus aucuparia	(Eberesche)	▶ Rosa canina	(Hundsrose)
▶ Tilia cordata	(Winterlinde)	▶ Rubus fruticosus	(Brombeere)
▶ Tilia platyphyllos	(Sommerlinde)	▶ Rubus idaeus	(Himbeere)
▶ Ulmus minor	(Feldulme)	▶ Salix alba	(Silberweide)
		▶ Salix aurita	(Öhrchenweide)
		▶ Salix caprea	(Salweide)
		▶ Salix cinerea	(Grauweide)
		▶ Salix fragilis	(Bruchweide)
		▶ Salix viminalis	(Korbweide)
		▶ Sambucus nigra	(Holunder)
		▶ Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball)

Quelle: Stadt Neustadt a. Rbge., Team Stadtplanung

TEIL 4: ANLAGEN

Anlage 1: Gutachten zum kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Neustadt a. Rbge. (Stand: März 2009)

Anlage 2: Ergänzung zum kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Neustadt a. Rbge. (Stand: Dezember 2009)

Anlage 3: Lärmgutachten (Stand: 15.11.2010)