

**Begründung**  
zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 305  
**„Bolseher Straße“**  
der Stadt Neustadt a. Rbge.,  
Stadtteil Schneeren  
- beglaubigte Abschrift -

Ausgearbeitet  
Hannover, im August 2013

**Susanne Vogel** ■  
■ Architektin  
■ Bauleitplanung

Konkordiastr.14 A  
30449 Hannover  
Tel.: 0511-21 34 98 80  
Fax: 0511-45 34 40

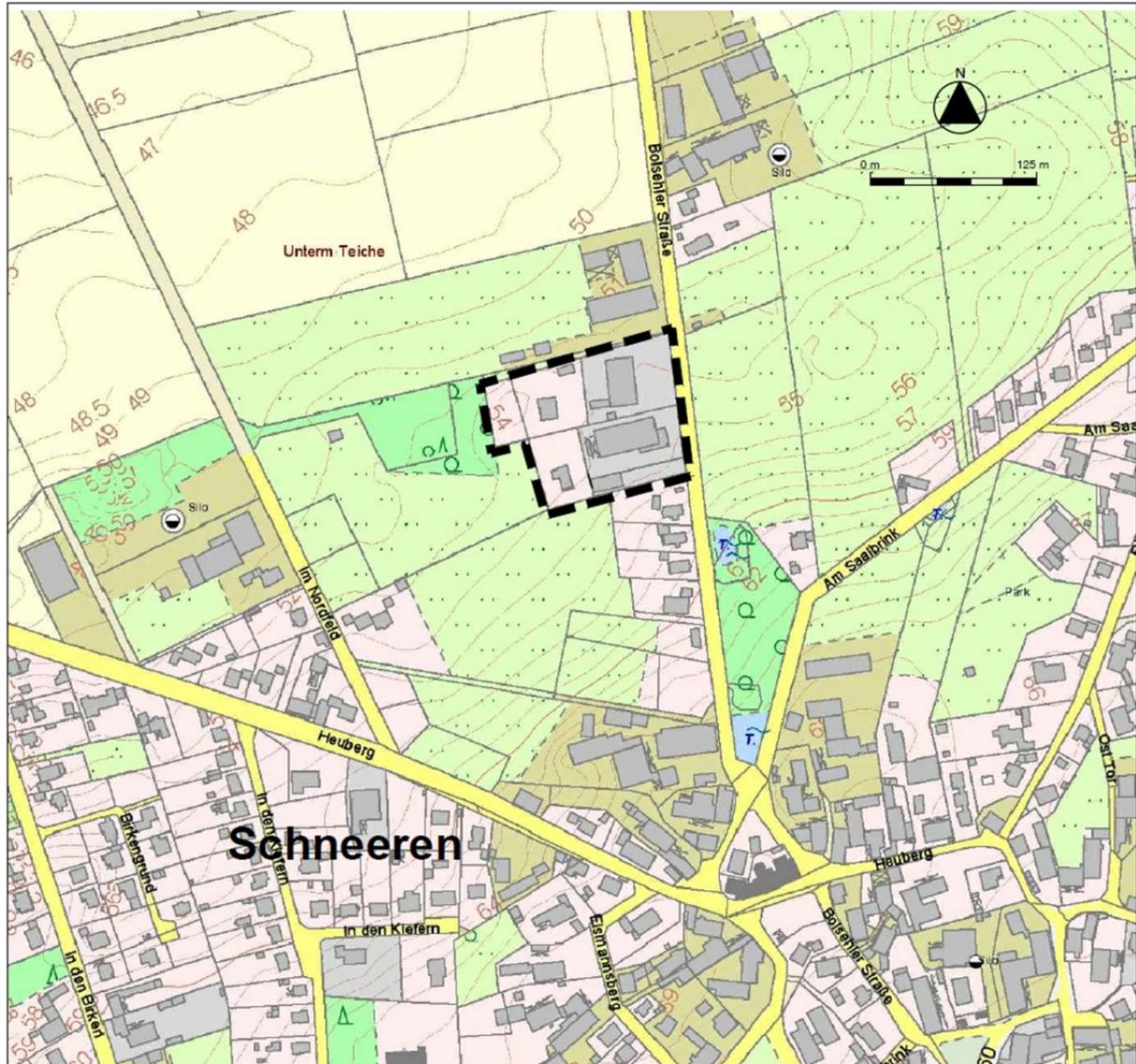
mail: [vogel@eike-geffers.de](mailto:vogel@eike-geffers.de)

## Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung.....	3
2. Anlass der Planung .....	3
3. Bebauungsplan der „Innenentwicklung“ .....	4
4. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans .....	4
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	5
6. Rahmenbedingungen für die 1. Änderung des Bebauungsplans .....	5
7. Begründung der geänderten Festsetzungen .....	7
8. Abwägung: öffentliche Belange ohne die Belange des Umweltschutzes .....	8
9. Abwägung: Belange des Umweltschutzes .....	9
10. Private Belange .....	9
<b>Verfahrensvermerke .....</b>	<b>10</b>

## 1. Vorbemerkung

Der Bebauungsplan Nr. 305 „Bolseher Straße“ ist am 25.04.1991 in Kraft getreten. Für ihn gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977. Der Bebauungsplan umfasst zwei Gewerbegrundstücke auf der Westseite der Bolseher Straße am nördlichen Ortsrand von Schneeren. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, die mit der Grenze der 1. Änderung übereinstimmt, ergibt sich aus dem folgenden Plan:



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2012 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

— — — — — Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
Bebauungsplans Nr. 305 "Bolseher Straße" und der 1. Änderung

## 2. Anlass der Planung

Anlass für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 305 „Bolseher Straße“ sind Erweiterungspläne der Fa. Kernbach GmbH, Bolseher Straße 21. Die Firma betreibt auf dem Grundstück einen Bosch Car Service und eine freie Werkstatt zur Reparatur, Instandsetzung und Wartung von PKW, LKW und Landmaschinen. Außerdem verkauft und repariert der Betrieb Garten- und Motorgeräte. Der Betrieb möchte sich an seinem Standort erweitern. Dazu ist ein Anbau von rd. 200 m<sup>2</sup> an die große Halle auf dem Flurstück 232/21 geplant.

Das ist nach den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht möglich. Der Bebauungsplan setzt die für ein Gewerbegebiet sehr niedrige Grundflächenzahl von 0,3 fest, die durch die vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück bereits ausgenutzt ist. Die Stadt hat sich daher entschlossen, im Interesse der Erhaltung und Entwicklung der mittelständischen Wirtschaft im landwirtschaftlich geprägten Stadtteil Schneeren die Änderung des Bebauungsplans durchzuführen.

### **3. Bebauungsplan der „Innenentwicklung“**

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 305 „Bolseher Straße“ handelt es sich um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im Sinne von § 13a BauGB.

Ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ liegt u. a. vor, wenn er für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Das ist bei der 1. Änderung offensichtlich der Fall. Es handelt sich um baulich genutzte Flächen innerhalb der Ortslage, auf denen eine Nachverdichtung ermöglicht werden soll.

Ein „Bebauungsplan der Innentwicklung“ wird in einem „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt. Das beschleunigte Verfahren ist nur zulässig,

- wenn eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird,
- wenn keine UVP-pflichtigen Vorhaben ermöglicht werden und
- wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG bestehen.

Diese Voraussetzungen sind erfüllt:

- Bei einer Gesamtgröße des festgesetzten „eingeschränkten Gewerbegebiets“ (GEE) von rd. 13.000 m<sup>2</sup> und einer GRZ von 0,5 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von 6.500 m<sup>2</sup>, also deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.
- UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht ermöglicht.
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung europäischer Schutzgebiete gibt es bei der Lage des Änderungsbereichs innerhalb der Ortslage offensichtlich nicht.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften für das vereinfachte Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend:

- Von der frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.
- Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von den Angaben in der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, und von der zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen.

Der Bebauungsplan kann von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Vgl. dazu unten Abschnitt 5!

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig mit der Folge, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

### **4. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans**

Allgemeines Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 305 sind attraktive und leistungsfähige mittelständische Gewerbebetriebe auf den Flächen im Änderungsbereich.

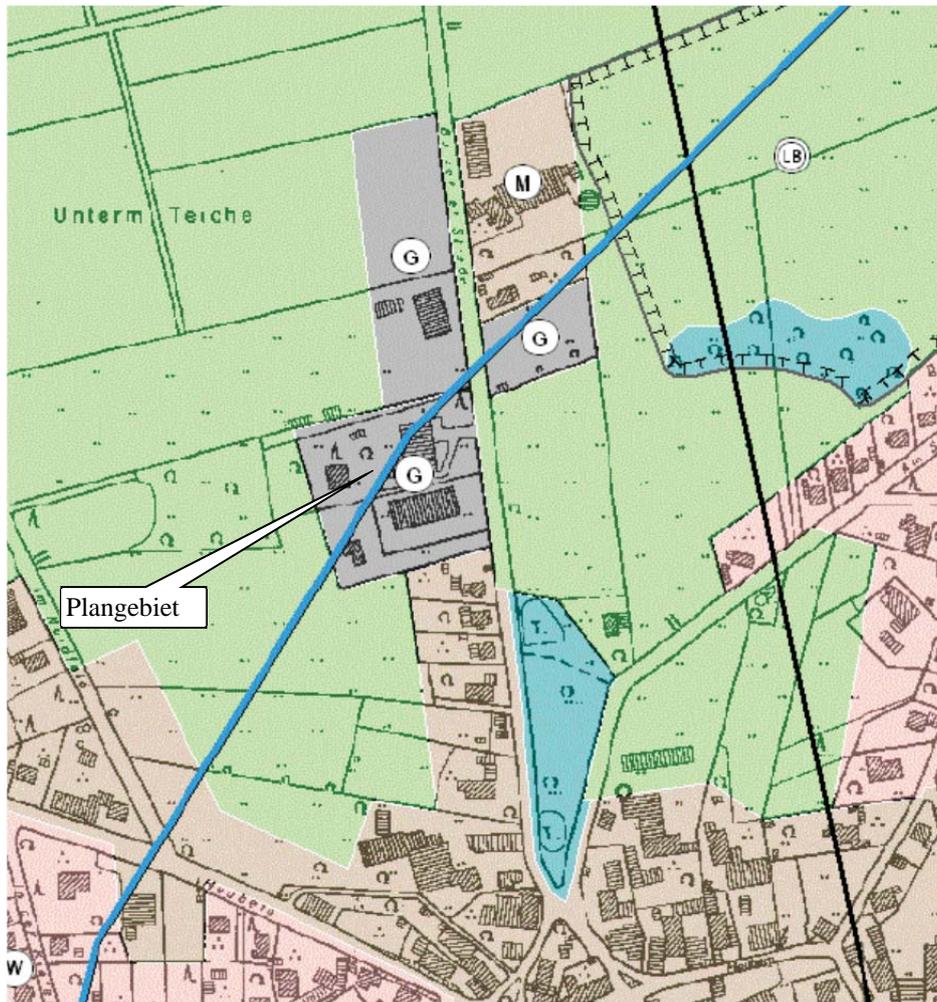
Die Planung hat den Zweck, Bestand und Entwicklung der Betriebe und Arbeitsplätze im Änderungsbereich zu sichern. Eine maßvolle Nachverdichtung wirkt flächensparend und

bodenschonend, indem der „Landverbrauch“ durch Ausweisung neuer Gewerbegrundstücke vermieden wird.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Betriebserweiterung zu schaffen.

## 5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

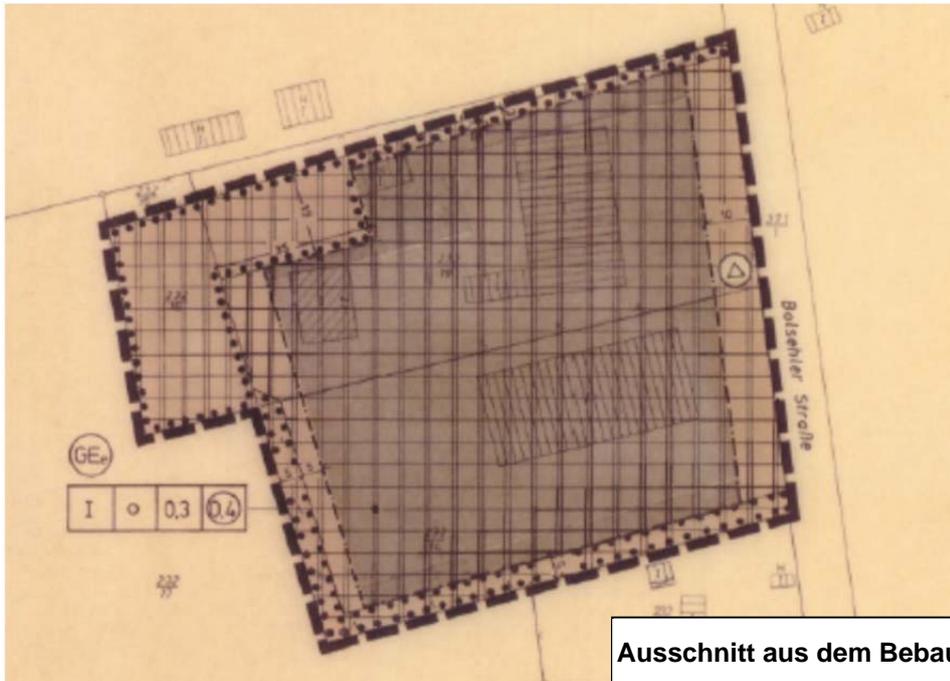
Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt. Der Änderungsbereich ist als „Gewerbliche Baufläche“ (G) dargestellt. Vgl. den vorstehenden Planausschnitt!



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge., ohne Maßstab, genordet

## 6. Rahmenbedingungen für die 1. Änderung des Bebauungsplans

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 305 ergeben sich aus dem folgenden Planausschnitt:



**Erläuterung der Planzeichen :**

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB )

 Gewerbegebiet eingeschränkt, siehe textliche Festsetzung § 1

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 76 BauNVO )

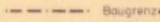
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,3 Grundflächenzahl

 Geschosflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

 Offene Bauweise

 Baugrenze

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 u. Abs. 9 BauGB)

 Trefestaten

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)

 Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern, siehe textliche Festsetzungen § 2

Sonstige Planzeichen

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

**Textliche Festsetzungen :**

§ 1 Gemäß § 1(4) Ziff. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit § 8 BauNVO sind im eingeschränkten Gewerbegebiet zulässig Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. (Die durch die Einschränkung ausgeschlossenen Anlagen sind in anderen Gewerbegebieten der Stadt Neustadt a. Rhg. allgemein zulässig).

§ 2 Gemäß § 9(1) Ziff. 25 BauGB sind auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern standortheimische Gehölze anzupflanzen und bestehende Gehölze zu erhalten.

Von diesen Festsetzungen werden mit der 1. Änderung die Grundflächenzahl von 0,3, die Geschosflächenzahl von 0,4 und die offene Bauweise erfasst.

Die Flächen im Änderungsbereich werden bereits baulich genutzt. Auf dem Grundstück Bolseher Straße 21 gibt es die Fa. Kernbach GmbH mit ihren Betriebsgebäuden. Auf dem Grundstück Bolseher Straße 23 stehen die Betriebsgebäude und das Betriebsleiterhaus der ehemaligen Fleischerei Husen. Die Firma Husen hat ihren Betrieb eingestellt und den östlichen Grundstücksteil mit dem Betriebsgebäude verkauft. Diese Flächen wurden inzwischen von Fa. Kernbach GmbH dazu gepachtet.

Der derzeitige Zustand im Plangebiet ergibt sich aus dem folgenden Luftbildausschnitt:



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2012 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Luftbild vom Plangebiet und der Umgebung, Bildflug März 2010

## 7. Begründung der geänderten Festsetzungen

Durch die Änderung des Bebauungsplans soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereichs erreicht werden, die die oben dargestellten Zielvorstellungen verwirklicht. Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen geändert:

### Maß der baulichen Nutzung

Auf dem Grundstück Bolschler Straße 21 und 21A ist die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 bereits ausgeschöpft. Um die geplante Erweiterung der vorhandenen Bebauung zu ermöglichen wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 auf 0,5 erhöht. Um eine Gleichbehandlung der Flächen im Plangebiet zu erreichen, gilt diese Änderung auch für das Grundstück Bolschler Straße 23. Die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Sie stellt eine moderate Erhöhung der Ausnutzung dar, die sich in die ländliche Umgebung noch gut einfügt. Mit der GRZ von 0,5 liegt die Ausnutzung noch deutlich unter der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,8 für Gewerbe- und Industriegebiete.

Auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl kann künftig verzichtet werden. Für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 305 ist die BauNVO1990 anzuwenden. Nach § 20 Abs. 2 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Im Plangebiet ist nur ein Vollgeschoss zulässig. Damit entspricht die Geschossflächenzahl der Grundflächenzahl.

## Bauweise

Im Ursprungsplan ist die „offene“ Bauweise festgesetzt. Das bedeutet, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- und Doppelhäuser oder als Hausgruppen errichtet werden dürfen. Dabei darf die Länge der Gebäude höchstens 50 m betragen. Das große Betriebsgebäude auf dem Grundstück „Bolseher Straße 21“ hat bereits jetzt eine Länge von rd. 60 m. Um Bestand und Entwicklung des Gewerbebetriebs zu sichern, wird daher anstatt der offenen Bauweise „abweichende Bauweise“ festgesetzt. Dabei gelten die Regelungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass die Längenbegrenzung von 50 m entfällt.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes entstehen durch diese Änderung nicht. Aufgrund der begrenzten Grundstücksverhältnisse sind nur noch geringfügige Vergrößerungen der vorhandenen Betriebsgebäude möglich. Das Plangebiet und die Umgebung sind bereits geprägt durch die bestehenden, großen Hallenbauten im Gewerbegebiet sowie die Betriebsgebäude der landwirtschaftlichen Betriebe nördlich des Plangebiets.

## Eingeschränktes Gewerbegebiet, Alten- und Pflegeheime

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 312 „Dorfgebiet Schneeren“ wurde die Zulässigkeit von Alten- und Pflegeheimen für die gesamte Ortslage von Schneeren gesteuert. Hintergrund war die Vielzahl von Pflegeplätzen für Menschen mit schwerer seelischer Behinderung, die es in Schneeren bereits gibt. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt ein Planungserfordernis zur Steuerung dieser Einrichtungen gesehen, um Nutzungskonflikte zu vermeiden und den Umfang der Einrichtungen auf ein der Größe des Dorfes angemessenes Maß zu begrenzen. Um dieses Ziel zu erreichen, wurde die Zulässigkeit von Alten- und Pflegeheimen auf die bestehenden Einrichtungen unter Berücksichtigung von Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten begrenzt und im übrigen Siedlungsbereich ausgeschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 305 wurde damals nicht überplant. Im Zuge dieser 1. Änderung wird nun der Ausschluss von Alten- und Pflegeheimen auch auf den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 305 ausgedehnt. In einem Gewerbegebiet wären diese Einrichtungen ansonsten als Anlagen für gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zulässig. Um das mit dem Bebauungsplan Nr. 312 angestrebte Ziel der Steuerung dieser Anlagen für den Stadtteil Schneeren zu erreichen, wird daher auch der Ausschluss im Plangebiet erforderlich. § 1 der textlichen Festsetzungen wird daher um einen entsprechenden Absatz 2 ergänzt.

## 8. Abwägung: öffentliche Belange ohne die Belange des Umweltschutzes

Durch die 1. Änderung wird die bauliche Ausnutzbarkeit der Gewerbegrundstücke im Änderungsbereich verbessert. Das fördert die **Belange der Wirtschaft** und die **Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen**. Das ist das wesentliche Ziel der 1. Änderung.

Die 1. Änderung leistet auch einen kleinen Beitrag zur **Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile**. Mit der Steuerung der Zulässigkeit von Alten- und Pflegeheimen wird erreicht, dass der Umfang der Einrichtungen in einem angemessenen Verhältnis zur Größe des Dorfes bleibt.

Die Region Hannover hat im Beteiligungsverfahren mitgeteilt, dass sich im Änderungsbereich eine altenlastenverdächtige Fläche gem. § 2 Abs. 4 Bundesbodenschutzgesetz befindet. Bedingt durch die Nutzung als Werkstatt für PKW, LKW und Landmaschinen wird mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenverunreinigungen besteht. Im Baugenehmigungsverfahren ist daher die untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen.

## **9. Abwägung: Belange des Umweltschutzes**

Auf den Flächen im Plangebiet ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 305 bereits jetzt eine gewerbliche Nutzung zulässig. Daher wird sich der Umweltzustand durch die 1. Änderung nicht wesentlich verändern.

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

Gem. § 1 Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Bei dieser Änderung haben die Belange des Klimaschutzes nur geringe Bedeutung. Es geht um eine Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Gewerbegebiets. Diese Maßnahme verstärkt den Klimawandel nicht. Sie hat auch keine Auswirkungen auf die Anpassung an den Klimawandel.

Wie bereits oben ausgeführt, gelten im beschleunigten Verfahren (in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1) Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass für die geplante bauliche Nutzung die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist.

Im vorliegenden Fall ist darüber hinaus § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB direkt anzuwenden, da für den Bebauungsplan die Baunutzungsverordnung 1977 anzuwenden ist. Das bedeutet, dass Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen etc. bislang nicht auf die GRZ angerechnet werden müssen. Durch die Umstellung auf die BauNVO 1990 gelten künftig die Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO (Überschreitung der festgesetzten GRZ um max. 50 %). Durch die 1. Änderung erfolgt daher keine Erhöhung der zulässigen Gesamtversiegelung.

Die geplante maßvolle Nachverdichtung wirkt flächensparend und bodenschonend, indem die Ausweisung neuer Gewerbeflächen in der freien Landschaft vermieden wird. Dies dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Die vorhandenen Erschließungsanlagen werden besser ausgelastet. Ein Vorrücken der Bebauung in den Außenbereich wird vermieden.

## **10. Private Belange**

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes,
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohn- oder Geschäftslage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks.

Das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes wird vom Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben, wird ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks wird durch den Bebauungsplan gefördert.

## Verfahrensvermerke

### Planverfasser

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 305 „Bolsehler Straße“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im August 2013

gez. Vogel

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.11.2013 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 305 „Bolsehler Straße“ als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 12. Dez. 2013

Siegel

gez. Windmann

---

Stadt Neustadt a. Rbge.  
Der Bürgermeister  
Erster Stadtrat

### Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 305 „Bolsehler Straße“ mit der Urschrift wird beglaubigt.

Neustadt a. Rbge., den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister