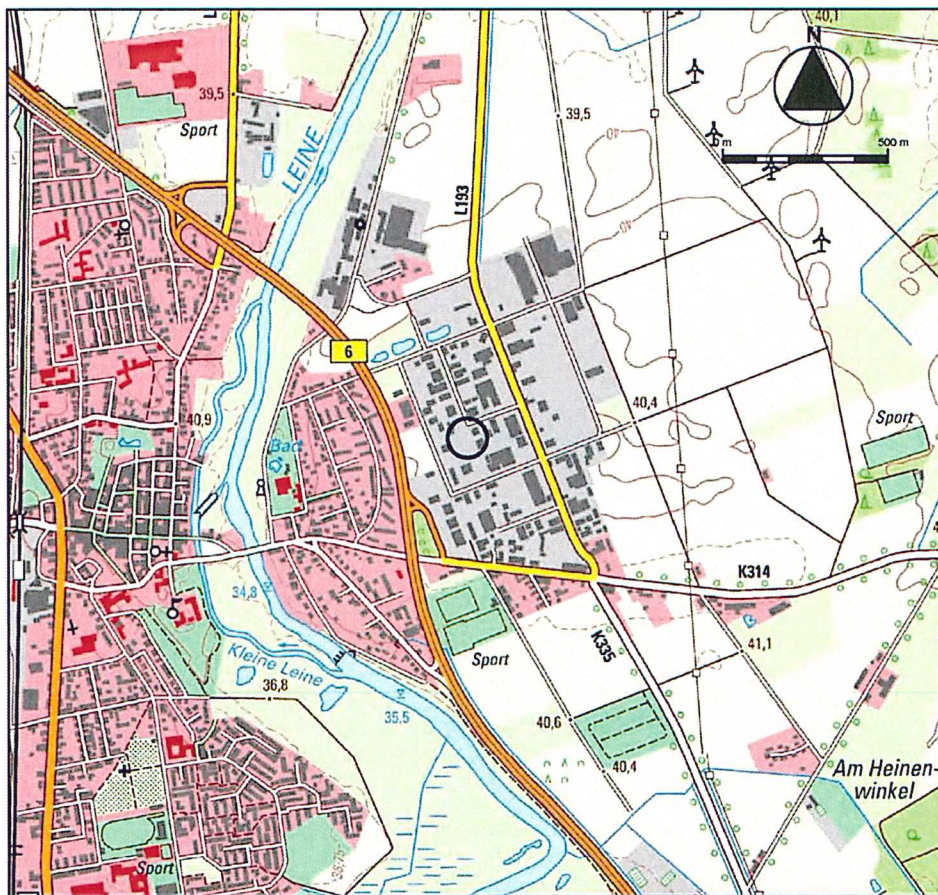


Stadt Neustadt a. Rbge. Kernstadt



Vereinfachte 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 128C "Gewerbegebiet Ost, 2. Erweiterung"

- Entwurf - mit Begründung

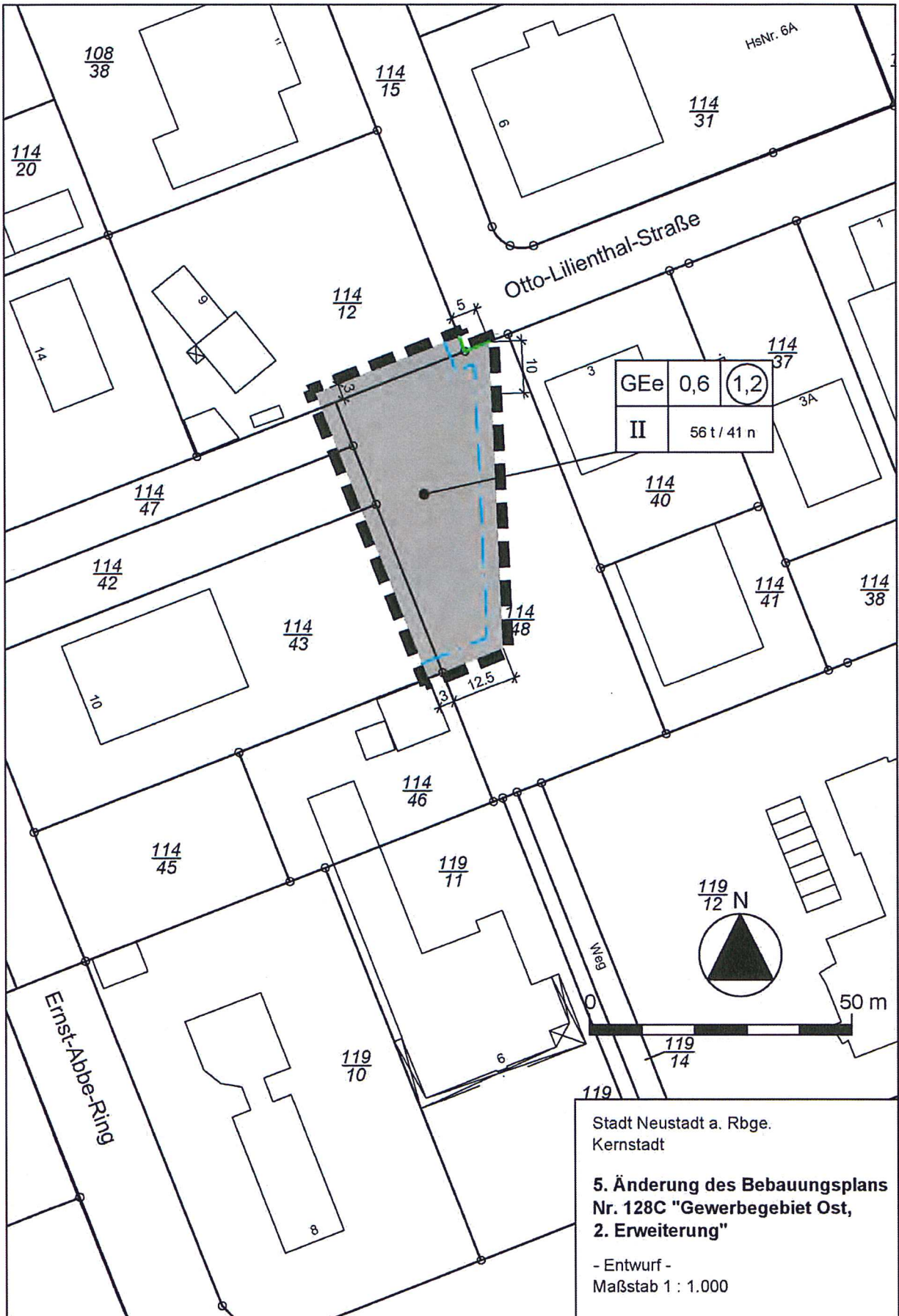


Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2013 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Bearbeitung:

Susanne Vogel ■
■ Architektin
■ Bauleitplanung

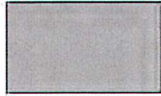
Konkordiastr. 14 A
30449 Hannover
Tel.: 0511-21 34 98 80
Fax: 0511-45 34 40
Internet: www.eike-geffers.de
E-Mail: vogel@eike-geffers.de



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
 © 2014 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



eingeschränktes Gewerbegebiet GEE
Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

0,6 Grundflächenzahl (GRZ)

1,2 Geschossflächenzahl (GFZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

— · — — Baugrenze

Sonstige Planzeichen

— Straßenbegrenzungslinie

56 t / 41 n zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A)/m²
Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!

■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 5. Änderung
des Bebauungsplans

HINWEIS

Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 128C "Gewerbegebiet Ost, 2. Erweiterung" gelten in der Fassung der 4. Änderung unverändert weiter. Sie werden, soweit sie für den räumlichen Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 128C "Gewerbegebiet Ost, 2. Erweiterung" anzuwenden sind, hier vollständig wiedergegeben.

Textliche Festsetzungen

§ 1 Gliederung der Gewerbe- und Industriegebiete

(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
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika
- Pharmazie, Sanitätswaren
- Schnittblumen
- Papier- 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
- Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche, Bettwaren
- Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren u. ä.
- Optische und feinmechanische Erzeugnisse
- Musikalienhandel
- 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) Ausnahmsweise 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) Ausnahmsweise 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 Flächenbezogener Schalleistungspegel

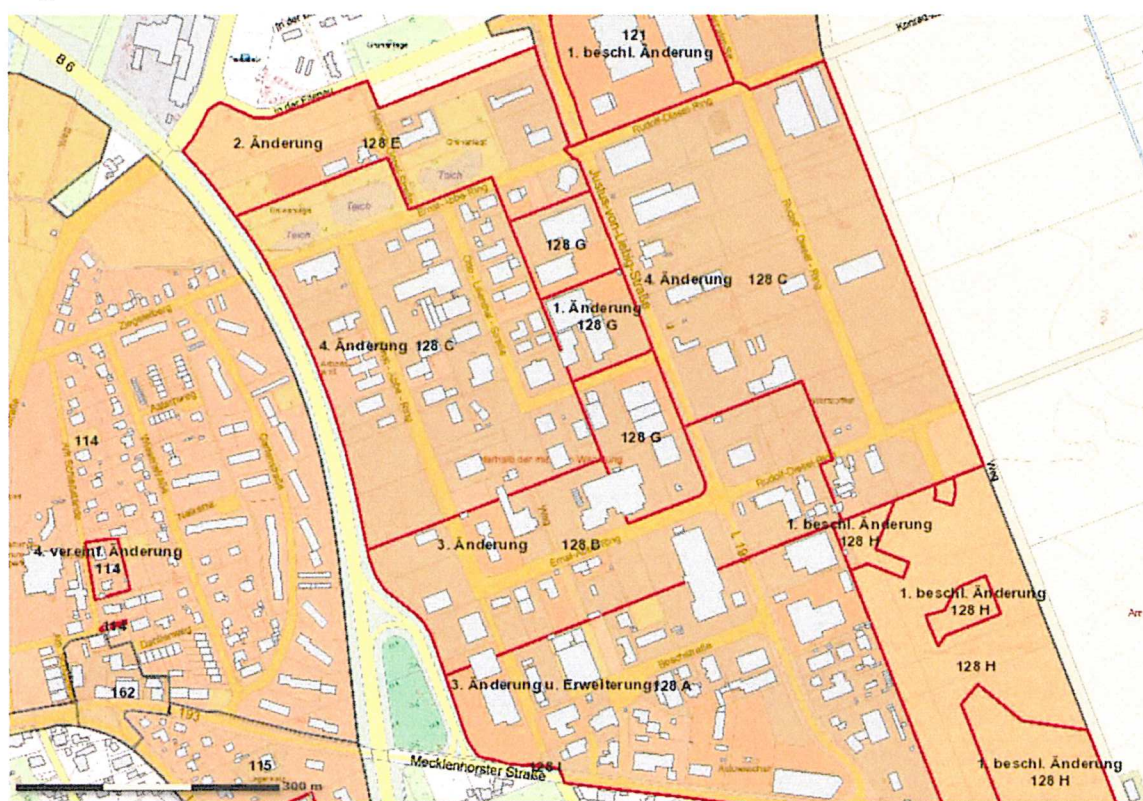
1. Das Plangebiet ist entsprechend § 1, Abs. 4 BauNVO hinsichtlich der schalltechnischen Bedürfnisse und Eigenschaften gegliedert.
2. Die im Folgenden angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2714 "Schallausbreitung im Freien" bestimmt.
Es handelt sich 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.
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 Immissionssituation 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.

Begründung

zur vereinfachten 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 128C „Gewerbegebiet Ost, 2. Erweiterung“ der Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt

1. Vorbemerkung

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 128C „Gewerbegebiet Ost, 2. Erweiterung“ ist am 01.12.2011 in Kraft getreten. Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 128C umfasst zwei Teilflächen im „Gewerbegebiet Ost“ der Kernstadt von Neustadt a. Rbge. Die Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungspläne in diesem Bereich ergeben sich aus der folgenden Übersichtskarte:



Übersichtskarte mit den Bebauungsplanabgrenzungen

2. Anlass der Planung

Anlass für die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 128C „Gewerbegebiet Ost, 2. Erweiterung“ sind Erweiterungspläne der Fa. Thorns Event Location 2322, Ernst-Abbe-Ring 10. Die Firma stellt die Räumlichkeiten auf ihrem Grundstück für Veranstaltungen Feiern und Seminare zur Verfügung. Außerdem vermietet das Unternehmen Lagerflächen auf seinem Grundstück. Der Betrieb möchte sich an seinem Standort erweitern. Das ist aufgrund der angrenzenden, bebauten Grundstücke nur in östlicher Richtung auf das stadteigene Flurstück 114/48 möglich.

Eine Nutzung dieser Fläche als Gewerbegrundstück ist nach den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht möglich. Der Bebauungsplan setzt auf dem Flurstück 114/48 eine öffentliche Grünfläche, mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ fest. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Nachverdichtung im Gewerbegebiet zu befürworten. Die Grünfläche wird nur

teilweise überplant, so dass insbesondere die Fußwegbindung zwischen Otto-Lilienthal-Straße und dem Ernst-Abbe-Ring erhalten werden kann. Die Stadt hat sich daher entschlossen, im Interesse der Erhaltung und Entwicklung der mittelständischen Wirtschaft die Änderung des Bebauungsplans durchzuführen.

3. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Bei der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 128C „Gewerbegebiet Ost, 2. Erweiterung“ handelt es sich um eine Änderung im Sinne von § 13 BauGB.

Das vereinfachte Verfahren kann angewandt werden, wenn durch die Änderung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Das ist bei der 5. Änderung offensichtlich der Fall. Es handelt sich um eine geringe Erweiterung der gewerblichen Nutzung innerhalb eines Gewerbegebiets auf eine bislang als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzte Fläche. Die Grünfläche bleibt zum Teil erhalten und wird in ihren Funktionen nicht wesentlich beeinträchtigt.

Im vereinfachten Verfahren kann nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB:

- 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.

4. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Allgemeines Ziel der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 128C ist ein attraktiver und leistungsfähiger mittelständischer Gewerbebetrieb auf den Flächen im Änderungsbereich.

Die Planung hat den Zweck, Bestand und Entwicklung des Betriebs und Arbeitsplätze im Änderungsbereich zu sichern. Eine maßvolle Nachverdichtung wirkt flächensparend und bodenschonend, indem der „Landverbrauch“ durch Ausweisung neuer Gewerbegrundstücke vermieden wird.

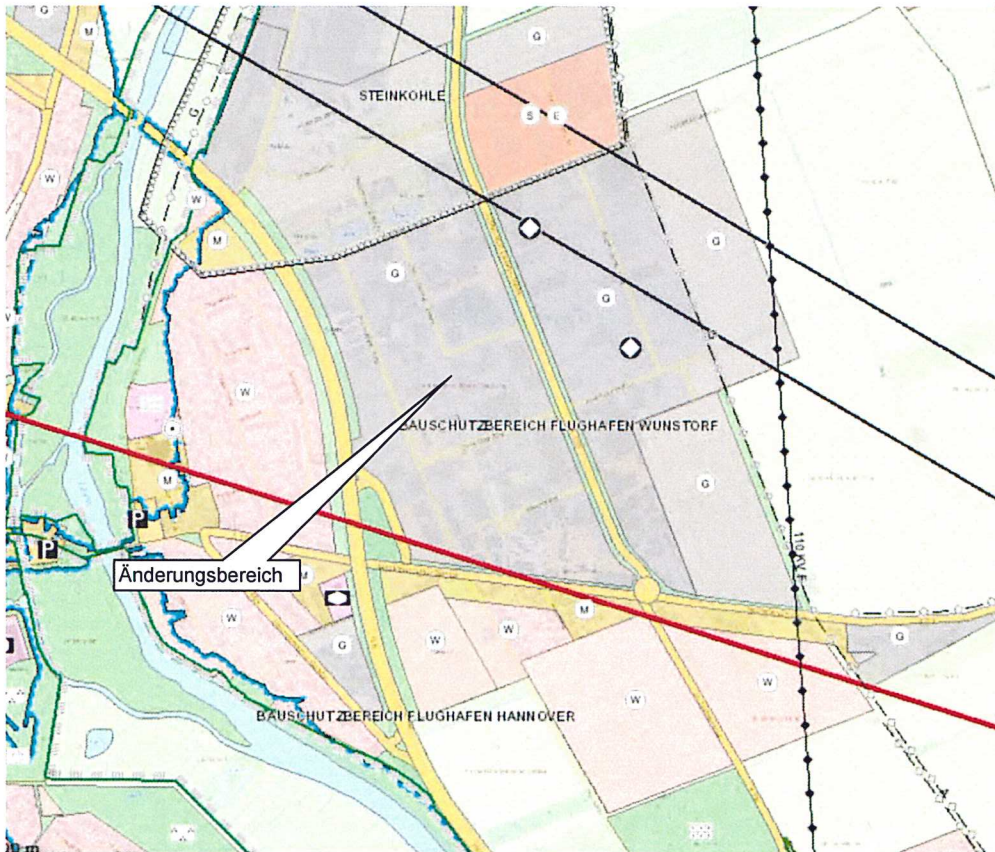
Die 5. Änderung des Bebauungsplans ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Betriebserweiterung zu schaffen.

5. Abgrenzung des Änderungsbereichs

In den räumlichen Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans (=Änderungsbereich) werden zunächst die Teilflächen des Flurstücks 114/48 einbezogen, die für die geplante Betriebserweiterung benötigt werden. Das ist der westlich des Fußwegs liegende Teil der öffentlichen Grünfläche bis zur Südgrenze des Flurstücks 114/43 (vgl. den Luftbildauschnitt auf Seite 4). Außerdem wird ein 3 m breiter Streifen am Ostrand der Flurstücke 114/47, 114/42 und 114/13 sowie am Südrand des Flurstücks 114/12 einbezogen. Diese Teilflächen liegen bislang außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Mit der Erweiterung des Gewerbegebiets können sie Teil der überbaubaren Grundstücksfläche werden.

6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die 5. Änderung des Bebauungsplans ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt. Der Änderungsbereich ist als „Gewerbliche Baufläche“ (G) dargestellt. Vgl. den folgenden Planausschnitt!



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

7. Rahmenbedingungen für die 5. Änderung des Bebauungsplans

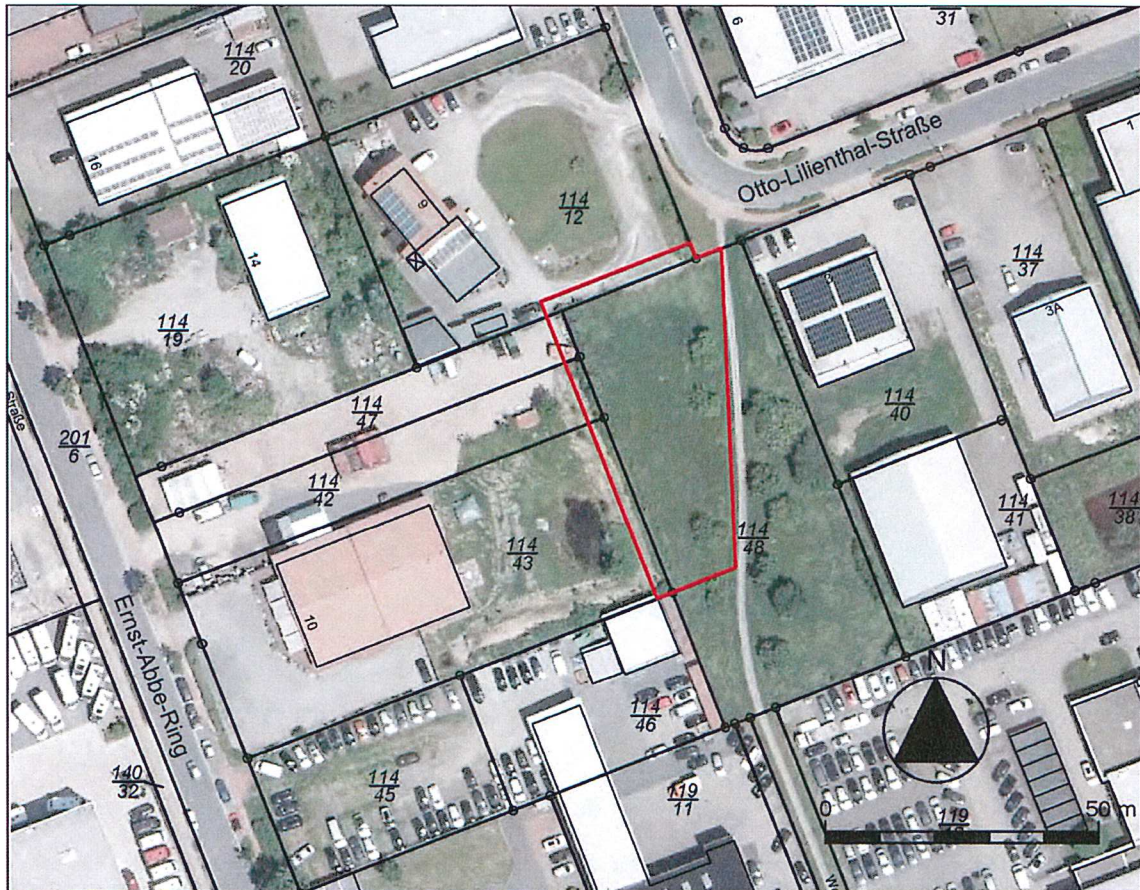
Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 128C im Änderungsbereich und der Umgebung ergeben sich aus dem folgenden Planausschnitt:



Ausschnitt aus der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 128C, ohne Maßstab, genordet

Die auf dem Flurstück 114/48 liegenden Teilflächen im Änderungsbereich werden entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans als öffentliche Grünfläche genutzt. Die im Änderungsbereich liegenden Teilflächen der Flurstücke 114/12, 114/47, 114/42 und 114/13 sind Teil der jeweiligen Betriebsgrundstücke.

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



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2014 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN)

Luftbild vom Plangebiet (rote Linie) und der Umgebung, Bildflug Juni 2013

8. 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:

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die bisher als „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzte Teilfläche des Flurstücks 114/48 wird, wie die westlich angrenzenden Grundstücke als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEe) festgesetzt. § 1 der textlichen Festsetzungen, der die zulässigen Nutzungen im GEe regelt, wird ebenfalls unverändert übernommen.

Auch das Maß der baulichen Nutzung wird wie auf den angrenzenden Gewerbegrundstücken festgesetzt: zwei Vollgeschosse als Höchstmaß, Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 und Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird so festgesetzt, dass die Bebauung einen Abstand von mindestens 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und zur öffentlichen Grünfläche einhält.

Immissionsschutz

Die Regelungen zum Immissionsschutz werden aus dem Ursprungsplan unverändert für den Änderungsbereich übernommen.

9. Abwägung: öffentliche Belange ohne die Belange des Umweltschutzes

Eine geordnete Erschließung des Änderungsbereichs ist durch die vorhandenen Anlagen zur Ver- und Entsorgung sowie durch die vorhandene Straße gewährleistet.

Durch die Anbindung des Änderungsbereichs an die Otto-Lilienthal-Straße in einer Breite von 5 m wird eine verkehrliche Erschließung der Erweiterungsfläche auch von dieser Straße aus ermöglicht. Der Fußweg muss dazu geringfügig nach Osten verlegt werden (vgl. den Luftbildausschnitt auf Seite 4). Die Stadt wird dazu mit der Fa. Thorns eine entsprechende Vereinbarung schließen.

Durch die 5. 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 5. Änderung.

10. Abwägung: Belange des Umweltschutzes

Durch die 5. Änderung werden die Bebauungsmöglichkeiten auf einer innerörtlichen Freifläche geschaffen. Das dient dem Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Durch die Maßnahme der Innenentwicklung wird, wenn auch nur in kleinem Umfang, ein Vorrücken der Bebauung in die freie Landschaft vermieden.

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

Ein Bebauungsplan darf nur Festsetzungen enthalten, die bei seiner Ausführung entweder nicht gegen **Artenschutzrecht** verstoßen oder die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 BNatSchG bzw. einer Befreiung nach § 67 BNatSchG erfüllen. Dabei sind für die artenschutzrechtliche Betrachtung des Eingriffs gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG nur die nach europäischem Recht streng geschützten Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV a und b der FFH-RL und die europäischen Vogelarten relevant.

Die Abschätzung einer eventuellen Betroffenheit der relevanten Arten erfolgt anhand der gegebenen naturräumlichen Situation als potenzieller Lebensraum. Der Geltungsbereich umfasst eine Wiese, die vollständig von Bebauung umgeben ist und inmitten des Gewerbegebiets von Neustadt liegt. Im Hinblick auf die Belange des Artenschutzes gemäß BNatSchG ist angesichts der intensiven baulichen Nutzung, des weit verbreiteten Biotoptyps, der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs und der nutzungsbedingten Störungen davon auszugehen, dass

- ein Vorkommen von Pflanzenarten des Anhangs IVb der FFH-Richtlinie ausgeschlossen ist, da der überwiegende Teil der entsprechenden Arten selten und auf naturnahe, vergleichsweise anspruchsvolle Standorte angewiesen ist,
- der Geltungsbereich für alle Tierarten des Anhangs IVa der FFH-Richtlinie keine geeigneten Habitate bzw. keinen geeigneten Lebensraum bietet und/oder diese naturräumlich nicht zu erwarten sind.

- von den europäischen Vogelarten – alle europäischen Vogelarten sind, soweit nicht streng geschützt, besonders geschützt – ausschließlich ein Vorkommen von ungefährdeten, wenig störungsempfindlichen und zumeist unspezialisierten Vogelarten der Siedlungsgebiete (Gehölzbrüter/Freibrüter, z.B. Amsel) zu rechnen ist. Für durch die Realisierung von künftigen Bauvorhaben ggf. verdrängte Vögel bestehen in direkter Nachbarschaft (z.B. Gärten, Gehölzstreifen) ausreichend Ausweich-Lebensräume. Dabei ist zu beachten, dass Gehölze nur außerhalb der Brutzeit, also von Anfang Oktober bis Ende Februar entfernt werden dürfen.

Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG werden somit nicht erfüllt. Die Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128C verstoßen nicht gegen das Artenschutzrecht.

Unabhängig davon entsteht durch die Überplanung der öffentlichen Grünfläche ein Eingriff, der die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts erheblich beeinträchtigt. Zur Ermittlung der entstehenden Beeinträchtigungen wird zunächst der derzeitige Umweltzustand aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans bewertet. Dabei orientiert sich die Stadt an der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“, die die Landesregierung Nordrhein-Westfalen 1996 herausgegeben hat und die durch die „Numerische Bewertung von Biototypen für die Bauleitplanung in NRW“ (März 2008) ergänzt wurde. Sie wird im Folgenden kurz als „Arbeitshilfe“ bezeichnet.

Bei Ermittlung des Wertes der öffentlichen Grünfläche ist die Kompensationsmaßnahme zu berücksichtigen, die dort für den Bau einer Linksabbiegespur an der Mecklenhorster Straße hergestellt wurde. Nach der „Arbeitshilfe“ (Biototypenwertliste A) ergibt sich folgender Wert (vgl. die Tabelle A „Ausgangszustand des Untersuchungsraums“).

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Ausgangssituation)	Code (lt. Biototypenwertliste)	Biototyp (lt. Biototypenwertliste)	Fläche (m ²)	Grundwert A (lt. Biototypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
	4.6	Extensivrasen in Grünanlage	1.220	4	1	4	4.880
	7.2	Weißdorn-Schlehen-Hecke (Kompensation Linksabbiegespur Mecklenhorster Straße)	100	5	1	5	500
Gesamtfläche			1.220				
Gesamtflächenwert A:							5.380

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

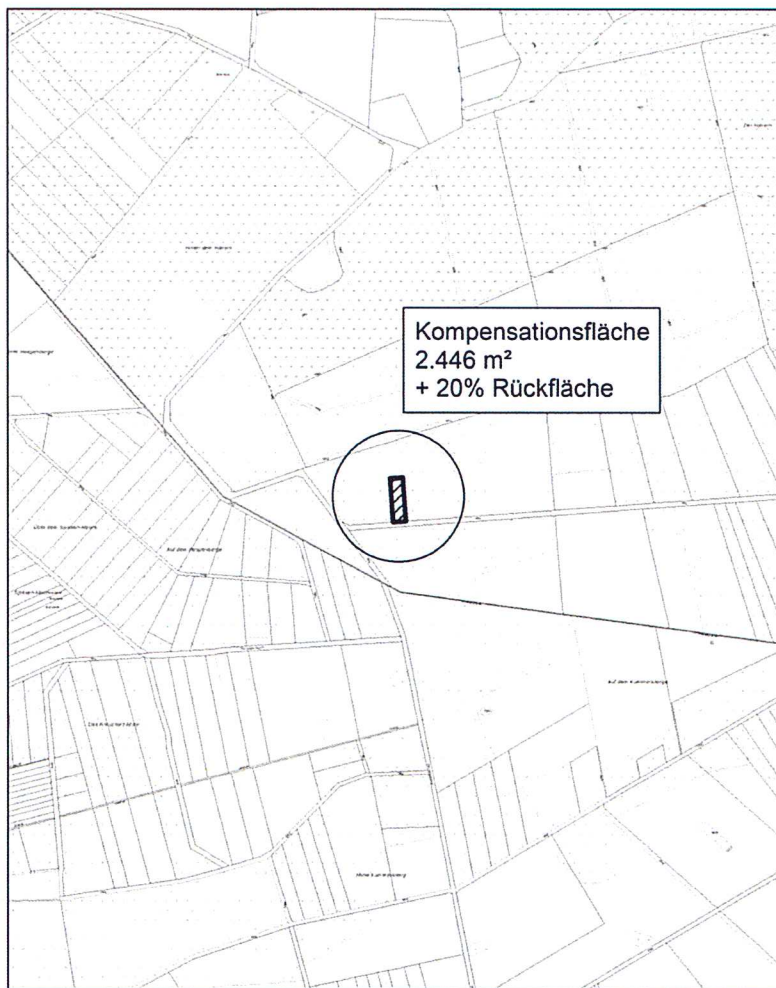
Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts entstehen durch den Verlust an Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie die geplante Bodenversiegelung. Versiegelte Flächen haben den Grundwert 0. Betroffen sind bei der festgesetzten GRZ ca. 0,1 ha, der durch Gebäude, Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen versiegelt werden. Diese Verschlechterung gegenüber dem bisherigen Zustand bedeutet eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Sie muss ausgeglichen werden.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich ein Gesamtflächenwert von rd. 490 Punkten. Die Gesamtbilanz ergibt sich aus der Differenz der beiden Gesamtflächenwerte:

$$\text{Gesamtflächenwert B} - \text{Gesamtflächenwert A} = 488 - 5.380 = - 4.892$$

B. Zustand des Untersuchungsraums gem. den Festsetzungen des B-Plans								
1	2	3	4a	4b	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Ausgangssituation)	Code (lt. Biotop-typenwertliste)	Biototyp (lt. Biototypenwertliste)	Flächenanteil (%)	Fläche (m²)	Grundwert A (lt. Biotop-typenwertliste)	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel-flächen-wert (Sp 4 x Sp 7)
	Gewerbegebiet			1.220				
	1.1	Gebäude, versiegelte Fläche	80	976	0	1	0	0
	4.3	Zier- u. Nutzgarten, strukturarm	20	244	2	1	2	488
Gesamtfläche				1.220				
Gesamtflächenwert B: (Summe Sp8)								488

Nach der rechnerischen Gesamtbilanz entsteht im Änderungsbereich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ein **Kompensationsdefizit von rd. 4.900 Punkten**. Zum Ausgleich muss an anderer Stelle im Stadtgebiet der Stadt Neustadt a. Rbge. eine Fläche ökologisch aufgewertet werden.



Lageplan der Ersatzmaßnahme für den Eingriff in die Natur und Landschaft für den Bebauungsplan Nr. 128 C "Gewerbegebiet Ost - 2. Erweiterung", vereinfachte 5. Änderung, Stadtteil Kernstadt

Planung: S. Gambig
Computerkartographie: 06.11.2014 S.Koch

N
↑
M. 1 : 10.000

Die Kompensation erfolgt auf einer bisher forstwirtschaftlich genutzten Fläche. Es handelt sich eine rd. 2.935 m² große Teilfläche des Flurstücks 87, Flur 11, Gemarkung Schneeren. Die Lage der Fläche ergibt sich aus dem vorstehenden Kartenausschnitt. Hier wird eine Aufwertung um zwei Wertpunkte pro m² durch den Umbau eines naturfernen Kiefernwaldes zu einem standortgerechten Buchen-Drahtschmielenwald als Voranbau unter Kiefernschirm erreicht. Das Aufwertungspotential beträgt 2 Wertpunkte pro m². Für den Ausgleich der Beeinträchtigungen im Plangebiet werden insgesamt 2.935 m² benötigt.

Die Sicherung der Maßnahmen wird in einem Kompensationsvertrag mit dem Käufer der Flächen im Änderungsbereich verbindlich geregelt.

11. 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 und das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben, werden vom Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

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

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 128C „Gewerbegebiet Ost, 2. Erweiterung“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im November 2014

Aufstellung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 128C „Gewerbegebiet Ost, 2. Erweiterung“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 128C „Gewerbegebiet Ost, 2. Erweiterung“ und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 128C „Gewerbegebiet Ost, 2. Erweiterung“ und der Begründung dazu haben von _____ bis einschließlich _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Neustadt a. Rbge., den _____

Der Bürgermeister