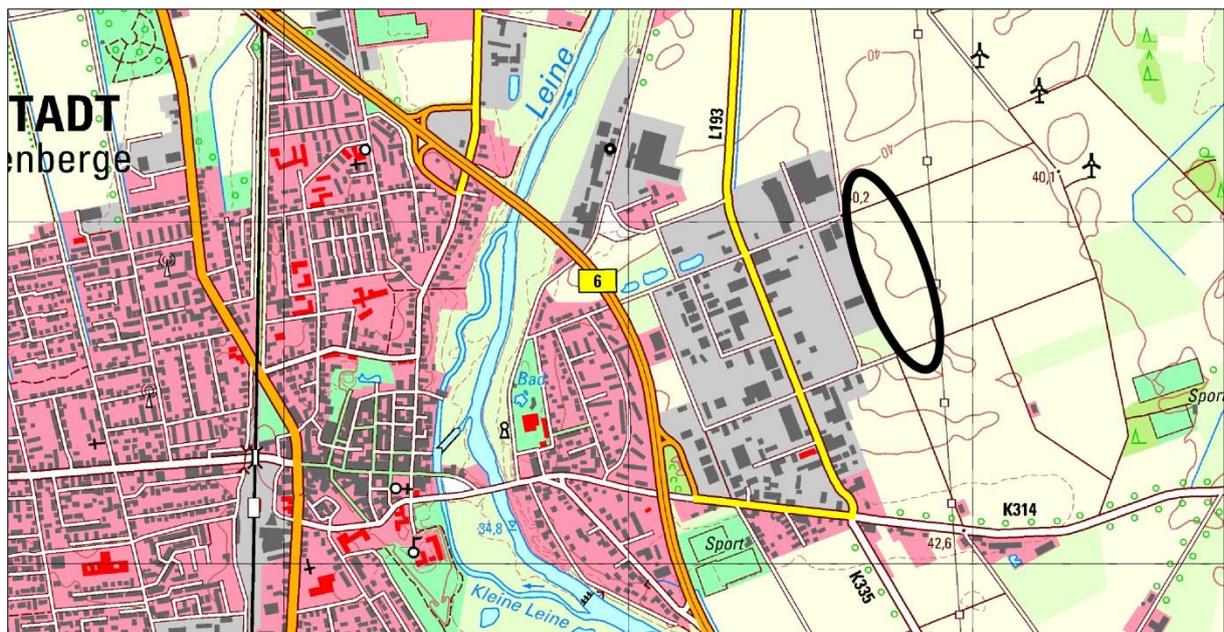


Begründung

Bebauungsplan Nr. 128 K „Gewerbegebiet Ost – Die langen Äcker“

Stadt Neustadt a. Rbge.

Kernstadt



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2014 LGLN

Inhaltsverzeichnis

Teil A	5
1. Allgemeines.....	5
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	5
1.2 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	6
1.3 Ablauf des Planverfahrens und erhebliche Änderungen	6
1.4 Größe des Plangebietes.....	7
2 Rahmenbedingungen für die Änderung des Bebauungsplanes.....	7
2.1 Anpassung an die Raumordnung.....	7
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	7
2.3 Landschaftsplan	8
3 Begründung der wesentlichen Festsetzungen.....	8
3.1 Art der baulichen Nutzung	8
3.1.1 Eingeschränktes Industriegebiet (Gle).....	8
3.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe).....	8
3.1.3 Einzelhandel.....	8
3.1.3.1 Neustädter Sortimentskonzept	9
3.1.3.2 Neustädter Standortkonzept	11
3.1.3.3 Zentrenrelevante Randsortimente.....	13
3.1.3.4 Werkstatt- bzw. produktionsgebundener Verkauf	14
3.2 Ausnahmsweise im Gle und GEe zulässige Nutzungen.....	16
3.2.1 Bordelle und vergleichbare Einrichtungen.....	17
3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Geschossigkeit, Überbaubarkeit.....	19
3.4 Höhe baulicher Anlagen	19
3.5 Verkehrsflächen	20
3.5.1 Straßenverkehrsflächen.....	20
3.5.2 Park- und Stellplatzflächen.....	20
3.5.3 Private landwirtschaftliche Verkehrsfläche	20
3.6 Sonstige Festsetzungen	20
3.6.1 Grünflächen.....	20
3.6.1.1 Öffentliche Grünflächen	20
3.6.1.2 Private Grünfläche	21
3.6.2 Wasserflächen	21
3.6.3 Geh- Fahr- und Leitungsrechte.....	22
3.6.4 Fläche für Versorgungsanlagen Elektrizität.....	22
3.6.5 Nachrichtliche Übernahmen	22
4 Grundsätzliche Belange.....	23
4.1 Schallschutz.....	23
4.2 Nutzungsbeschränkungen durch die 110 kV-Freileitungstrasse	25
4.3 Versorgung und Entsorgung	26
4.3.1 Abfallentsorgung	26
4.3.2 Versorgung mit elektrischer Stromenergie	26
4.3.3 Erdgasversorgung	26

4.3.4 Wasserversorgung	27
4.3.4.1 Trinkwasser	27
4.3.4.2 Löschwasser	27
4.3.5 Bodenbeschaffenheit, Schmutzwasser- und Oberflächenwasser	27
4.3.5.1 Bodenbeschaffenheit	27
4.3.5.2 Schmutzwasser	27
4.3.5.3 Oberflächenentwässerung	27
4.4 Leine-Heide-Radweg	28
4.5 Archäologische Belange	28
5 Durchführung der Planung	29
5.1 Flächenbilanz	29
5.2 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	29
5.3 Kosten für die Gemeinde	29
Teil B - Umweltbericht	30
6 Einleitung	30
6.1 Kurzdarstellung des Inhalts	30
6.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	31
7 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	32
7.1 Bestandaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) mit voraussichtlicher Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	32
7.1.1 Schutzgut Boden	33
7.1.2 Schutzgut Wasser	33
7.1.3 Schutzgut Luft und Klima	34
7.1.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich biologische Vielfalt	34
7.1.5 Schutzgut Landschaft	37
7.1.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	37
7.1.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	38
7.1.8 Prüfung nach Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie	38
7.1.9 Bewertung des derzeitigen Umweltzustands	38
7.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	39
7.2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	39
7.2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	40
7.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	40
7.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ..	41
7.2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild	41
7.2.6 Art und Menge an Emissionen	41
7.2.7 Art und Menge der erzeugten Abfälle	42
7.2.8 Risiken für menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe und Umwelt	42
7.2.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima	44
7.2.10 Kumulierung mit der Umgebung und der speziellen Umweltrelevanz	44
7.2.11 Eingesetzte Techniken und Stoffe	45
7.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	45

7.4 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	47
7.5 In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten.....	47

8 Zusätzliche Angaben 48

8.1 Verwendete technische Verfahren und Kenntnisse	48
8.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	48
8.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	49
8.4 Referenzliste der Quellen	50

ANLAGEN (GUTACHTEN)

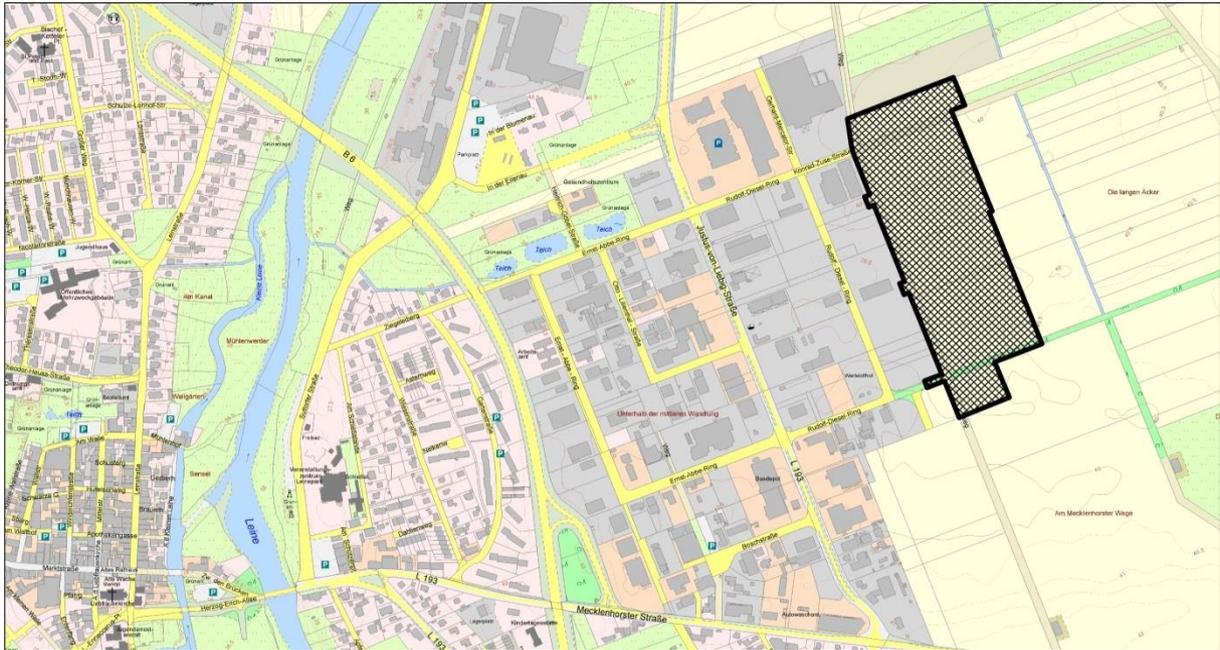
TEIL A

1. Allgemeines

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich östlich des Rudolf-Diesel-Rings und nördlich der Mecklenhorster Straße am Gewerbegebiet Ost der Stadt Neustadt a. Rbge.

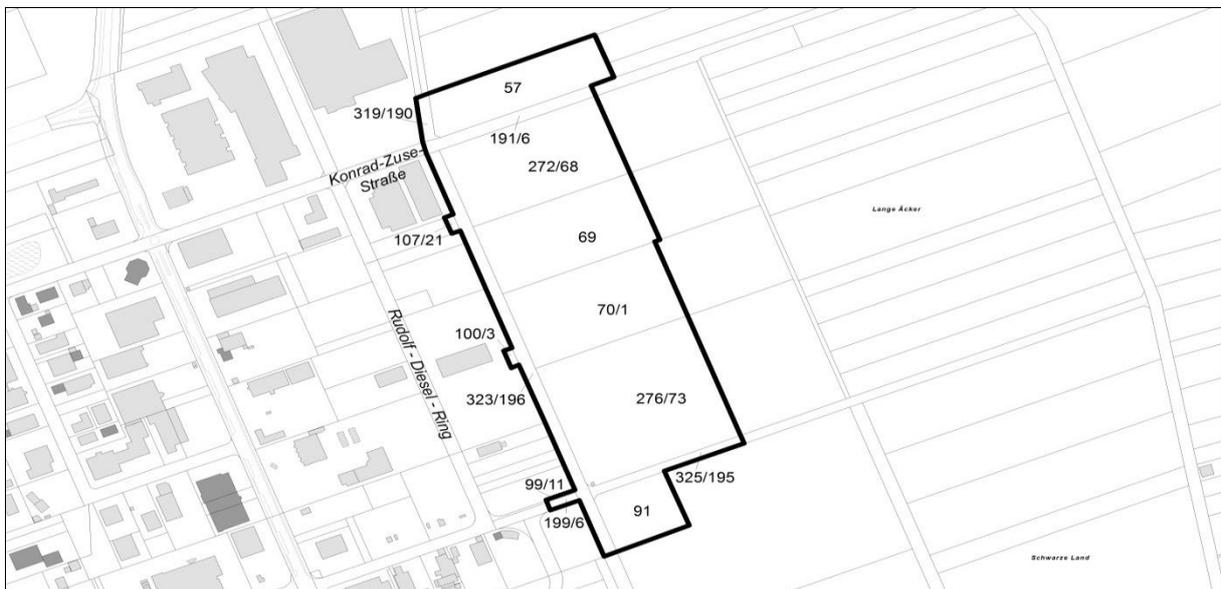
Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (verändert), © 2014 LGLN

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

Abbildung 2: Abgrenzung des Plangebietes



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (verändert), © 2017 LGLN

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches entspricht im Wesentlichen der im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsfläche. Lediglich im nordöstlichen und südöstlichen Bereich weicht der Geltungsbereich von der Darstellung ab. Im nordöstlichen Bereich ist der Geltungsbereich an der östlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 57 orientiert. Im südöstlichen Bereich ist auf dem Flurstück 91 aufgrund der in diesem Bereich verlaufenden 110 kV-Freileitung nur etwa die Hälfte der dargestellten Entwicklungsfläche in den Geltungsbereich übernommen worden.

1.2 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

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

Der Beschluss des Rates der Stadt Neustadt a. Rbge. vom 10.12.2015 über ein Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Neustadt a. Rbge. findet dabei Beachtung. Bestandteil dieses Konzeptes ist u.a. eine Erfassung der für den zentralen Versorgungsbereich der Stadt relevanten Einzelhandelssortimente.

Ziel der Bauleitplanung ist daher auch eine effektive gemeindliche Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklungen in Neustadt a. Rbge. und damit die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Um dies zu erreichen, wird in einer sog. Negativliste der Ausschluss von Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten festgesetzt. Damit sollen negative städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt und die wohnortnahe Versorgung ausgeschlossen werden und sichergestellt werden, dass die Entwicklung an diesem als dezentral einzustufenden Standort nicht zu Lasten der Innenstadt (= zentraler Versorgungsbereich) der Stadt Neustadt a. Rbge. geht. Das Gewerbegebiet soll neben der Ansiedlung mit Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zur Vorhaltung und Sicherung der eigentlichen Funktion als Gewerbefläche – insbesondere für Produktions- und Handwerksbetriebe – vorgesehen sein.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. verfolgt damit zusammengefasst im Wesentlichen folgende städtebauliche Ziele:

- Schaffung städtischer gewerblicher Baufläche
- Sicherung der Innenstadt und der übrigen wohnortnahen Versorgungsstandorte durch Verhinderung schädlicher städtebaulicher Auswirkungen,
- Stärkung der Innenstadt und der übrigen wohnortnahen Versorgungsstandorte durch den Ausschluss von Sortimenten, die sich gemäß den planerischen Absichten der Stadt Neustadt a. Rbge. primär dort ansiedeln sollen,
- Vorhaltung der Flächen für Gewerbebetriebe, insbesondere Produktions- und Handwerksbetriebe.
- Erhaltung schützenswerter Grünstrukturen

1.3 Ablauf des Planverfahrens und erhebliche Änderungen

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	Beschluss: Bekanntmachung:
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	Frist: bis Bekanntmachung:

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: Frist:
Satzungsbeschluss gemäß § 6 BauGB	Beschluss:

Erhebliche Planänderungen während des Verfahrens:
-Bislang keine

1.4 Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 9,79 ha.

2 Rahmenbedingungen für die Änderung des Bebauungsplanes

2.1 Anpassung an die Raumordnung

Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm 2016 (RROP 2016) ist die bestehende raum- und siedlungsstrukturelle Arbeitsteilung zu sichern bzw. zu verbessern. Dazu gehört insbesondere die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten.

Weiter ist als Ziel der Raumordnung aufgeführt, dass für Betriebsverlagerungen und Neuan siedlungen entsprechend den sich verändernden Standortanforderungen qualitativ unterschiedliche Gewerbeflächen vorzuhalten und geeignete Standorte vorrangig an den Orten mit Schwerpunktaufgaben für Wohn- und Arbeitsstätten zu entwickeln sind.

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

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Bebauungsplanänderung wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt. Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als „gewerbliche Baufläche“ und nur in einem schmalen nördlichen und östlichen Streifen als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt (vgl. Abbildung 3).

Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Darüber hinaus befindet sich das Gebiet im Bauschutzbereich des Heeresflugplatzes Wunstorf. Im südöstlichen Bereich wird das Plangebiet von einer elektrischen Hochspannungsleitung gequert. Außerdem verläuft eine Richtfunktrasse quer über das Plangebiet.

2.3 Landschaftsplan

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

3 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ergeben sich aus den allgemeinen Zielen und Zwecken des Bebauungsplans (vgl. Kap. 1.2). Danach soll vorrangig die Bereitstellung geeigneter (großflächiger) städtischer gewerblicher Baufläche erfolgen. Ferner soll eine effektive gemeindliche Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklungen in Neustadt a. Rbge. und damit die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erreicht werden.

3.1.1 Eingeschränktes Industriegebiet (Gle)

Für die Unterbringung von Gewerbebetrieben die gem. § 9 BauNVO in anderen Baugebieten unzulässig sind, werden Industriegebietsflächen im mittleren westlichen Plangebiet bereitgehalten.

Diese werden vor dem Hintergrund der Ergebnisse aus dem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept sowie auf der Grundlage der Empfehlungen in der schalltechnischen Untersuchung als eingeschränktes Industriegebiet mit der Bezeichnung „Gle“ festgesetzt.

3.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Der überwiegende Anteil der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen, da hier eine Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben ermöglicht werden soll.

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

3.1.3 Einzelhandel

Im Rahmen der Aktualisierung des Neustädter Einzelhandelskonzeptes wurden von der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH) Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels in Neustadt a. Rbge. entwickelt, welche durch den Ratsbeschluss vom 10.12.2015 die Grundlage der kommunalen Planung für den Einzelhandel in Neustadt a. Rbge. darstellen. Insbesondere wurden Aussagen zum Sortimentskonzept sowie zur Zentren- und Standortstruktur erarbeitet. Versandhandel ist nicht Gegenstand dieses Konzeptes.

Als wesentliche Zielsetzungen der Neustädter Einzelhandelsentwicklung sind zu nennen:

- Sicherung der Versorgungsfunktion der Stadt Neustadt a. Rbge. als Mittelzentrum
 - Ausbau des Einzelhandelsangebotes

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

Das Einzelhandelskonzept umfasst folgende Bausteine:

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

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

3.1.3.1 Neustädter Sortimentskonzept

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

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

des zentralen Versorgungsbereichs ist der Kurzfassung des Einzelhandelskonzeptes zu entnehmen.

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

Das Angebot von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten stellt nach Einschätzung der Gutachter hingegen auch an Standorten außerhalb der Zentren keine wesentliche Gefährdung für die zentralen Versorgungsbereiche dar; sie sind an solchen Standorten aus planerischer Sicht auf Grund ihres großen Platzbedarfs und der durch sie hervorgerufenen Verkehrsfrequenz unter Umständen sogar erwünscht. Dies gilt insbesondere auch für den Sonderstandort Gewerbegebiet Ost.

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

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

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

► **Sortimentsliste**

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente*
<p>nahversorgungsrelevant</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren, Getränke ▪ Reformwaren ▪ Drogeriewaren (Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Wasch- und Putzmittel) ▪ Schnittblumen, Zimmerpflanzen ▪ Zeitungen / Zeitschriften <p>zentrenrelevant</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel, Sanitätswaren ▪ Bücher ▪ Papier / Bürobedarf / Schreibwaren ▪ Spielwaren ▪ Bastelartikel ▪ Bekleidung, Wäsche ▪ Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe ▪ Babyartikel, Kinderkleinartikel ▪ Schuhe, Lederwaren ▪ Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel ▪ Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche ▪ Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik ▪ Kunstgewerbe, Bilderrahmen, Antiquitäten ▪ Uhren, Schmuck ▪ Optik, Augenoptik ▪ Musikalien ▪ Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto, Bild- / Tonträger, Elektrokleingeräte 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tiere, Zooartikel, Tierpflegemittel, Tiernahrung ▪ Beet- und Balkonpflanzen, Außenpflanzen, Pflege und Düngemittel ▪ Elektroinstallationsbedarf ▪ Büromaschinen (gewerblicher Bedarf z. B. Kopierer, Bindegeräte, Aktenvernichter) ▪ Antennen, Satellitenanlagen ▪ Möbel (inkl. Küchen) ▪ Gartengeräte, Gartenkeramik ▪ Matratzen, Bettwaren ▪ Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf ▪ Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeinrichtungen und -ausstattung, Sanitär, Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen ▪ Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen ▪ Brennstoffe ▪ Babyartikel (sperrig, z. B. Kinderwagen, Kindersitze) ▪ Elektrogroßgeräte (weiße Ware)** ▪ Lampen, Leuchten ▪ Sportgroßgeräte ▪ Campingartikel ▪ Kfz- / Motorradzubehör ▪ Fahrräder, Fahrradzubehör
<p>* Aufzählung nicht abschließend ** weiße Ware: z. B. Haus- und Küchengeräte wie Herde, Kühlschränke, Waschmaschinen GMA-Empfehlungen 2014</p>	

3.1.3.2 Neustädter Standortkonzept

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

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

Die zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt, Nahversorgungszentren) sind als schutzwürdige Bereiche im Sinne des BauGB einzustufen. Die sonstigen Einzelhandelsstandorte

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

► **Sonderstandort Gewerbegebiet Ost**

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

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

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

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

Abbildung 4: Standortkonzept



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

3.1.3.3 Zentrenrelevante Randsortimente

Bei zulässigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sollen branchentypische zentrenrelevante Randsortimente auf deutlich untergeordneter Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig sein.

Der Auflistung von Verkaufsflächengrößenklassen in der Neustädter Innenstadt in der Ergänzung zum Einzelhandelsgutachten der GMA kann entnommen werden, dass die Verkaufsflächen fast der Hälfte aller Betriebe in der Innenstadt kleiner 50m² sind, so dass diese Flächengröße als strukturprägend für die Innenstadt angesehen werden muss. Zwar umfassen diese Betriebe nur knapp 9% der Verkaufsfläche in der Innenstadt, aber dies verdeutlicht umso mehr den Schutzcharakter dieser Betriebe. Von daher lassen sich 50m² als Begrenzung zentrenrelevanter Sortimente in nicht großflächigen Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten aus den örtlichen Gegebenheiten in Neustadt ableiten und begründen.

Die Stadt geht dabei daher davon aus, dass eine deutlich untergeordnete Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente 50m² nicht überschreiten kann. Bei kleinen Betriebsflächen können zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 15% der genehmigten Gesamtverkaufsfläche ausmachen.

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

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

3.1.3.4 Werkstatt- bzw. produktionsgebundener Verkauf

Ausnahmsweise können gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Verkaufsflächen mit Zentrenrelevanz für Produktions- und Handwerksbetriebe zugelassen werden, sofern das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung am Standort (Grundstück) stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist. Die Verkaufsfläche muss im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche untergeordnet sein. Dabei geht die Stadt nach erhobener Datenlage der GMA mbH (bzw. CIMA GmbH) davon aus, dass eine untergeordnete Verkaufsfläche nicht größer als 50m² bzw. bei kleinen Betriebsflächen nicht mehr als 20% der genehmigten Geschossfläche ausmachen kann.

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

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

Die wenigen noch unbebauten bzw. untergenutzten Bereiche im Gewerbegebiet Ost sollen insbesondere für gewerbegebietstypische Nutzungen und für Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten vorgehalten sowie vor Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten, mit deren wesentlich höherer Miet- und Kaufpreiszahlungsbereitschaft und daraus resultierenden Verdrängungseffekten, geschützt werden. Ziel ist es, die grundsätzliche Verfügbarkeit von gewerblichen Grundstücken, so denn welche zur Umnutzung bzw. Nutzung von Restflächen anstehen, auch für kleinere und mittlere produzierende und Handwerksbetriebe aufrecht zu erhalten und ausreichende Rahmenbedingungen für eine auskömmliche, gemischt wirtschaftliche Weiterentwicklung des Gewerbegebietes Ost insgesamt zu schaffen. Ferner sollen eine Bündelung der Angebote und der Verkehrsströme erreicht werden. Die vorwiegende Zweckbestimmung des Gewerbegebietes in seiner Gesamtheit wird dadurch gewahrt und gestärkt.

Darüber hinaus soll der in der Innenstadt vorhandene Einzelhandel nach Möglichkeit gebunden werden und auch künftige Entwicklungsmöglichkeiten, wo möglich auch die Ansiedlung neuer Einzelhandelsnutzungen, auch anderer Warensortimente (etwa bei Neustrukturierung des Bahnhofsbereichs, Entwicklungsbereich „Marktstraße Süd“) offen gehalten und nicht noch weiter ausgehöhlt werden.

Die nun für diesen Bauungsplan vorgesehenen Festsetzungen für den Einzelhandel, gelten mittlerweile für alle Bauungspläne mit der Festsetzung „Gewerbegebiet“ bzw. „Industriegebiet“ im Gewerbegebiet Ost, soweit die Situation städtebaulich vergleichbar ist. Dafür wurden die entsprechenden Bauungspläne geändert. Dem Gleichheitsgrundsatz ist auch Genüge getan, da für alle Grundstücke im Plangebiet die gleichen Festsetzungen gelten.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben findet seine Grundlage in § 1 Abs. 5 BauNVO und kann weiterhin falls – wie hier – zusätzlich eine Differenzierung nach Sortimenten vorgenommen wird, auf § 1 Abs. 9 BauNVO gestützt werden. Diese Ausschlussmöglichkeiten kommen dann in Betracht, wenn – wie in diesem Fall – städtebauliche Gründe den Ausschluss insgesamt bzw. besondere städtebauliche Gründe eine sortimentsbezogene Differenzierung rechtfertigen und ihr Gewicht insbesondere das Gewicht der betroffenen Eigentümerbelange überwiegt.

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. verfolgt vornehmlich das Ziel, eine funktionale Schwächung der Innenstadt durch die weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Sortiment am Sonderstandort „Gewerbegebiet Ost“ zu vermeiden. Explizit hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. bereits die Attraktivierung und Weiterentwicklung der Innenstadt, eine Stärkung der Innenstadt im Vergleich zum Gewerbegebiet Ost und den Ausschluss von Ansiedlungen großflächiger Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der Innenstadt beschlossen. Nunmehr sollen gemäß der planerischen Absicht der Stadt Neustadt a. Rbge. zur effektiven Steuerung des Einzelhandels und gestützt auf das Gutachten der GMA auch nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden.

Insgesamt stehen den Grundstückseigentümern vielfältige Nutzungsmöglichkeiten offen. Wenn aus dem weit reichenden Spektrum der in Gewerbegebieten zulässigen gewerblichen Nutzungen mit den Einzelhandelsbetrieben lediglich zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen werden, hat dies nicht zur Folge, dass damit eine der Leitfunktionen dieser Gebietsart wesentlich beeinträchtigt wird. Im Gegenteil führt der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit Verkaufsflächen, die gerade nicht (ausschließlich) dem produzierenden und artverwandten Gewerbe zuzuordnen sind, sogar dazu, dass das Plangebiet diesen Leitnutzungen umso mehr und besser zur Verfügung stehen kann. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist der hier vorgenommene Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels von positivem Gewicht. Die Stadt hat die Grundzüge ihrer städtebaulichen Planungen nicht daran auszurichten, Grundeigentümern die – aus ihrer Sicht – lukrativste Verwertungsmöglichkeit des Grundeigentums zu ermöglichen.

Auch im Rahmen der Sicherung der Altersversorgung gilt nichts anderes. Die Nutzbarkeit eines Grundstückes zu Zwecken der Altersversorgung, wird durch den vorliegenden Bauungsplan möglicherweise betroffen. Gleichwohl ist diese Nutzbarkeit des Eigentums nach der gesetzlichen Aufgabenverteilung nur im Rahmen der Gesetze gewährleistet. Zu den maßgeblichen Vorgaben für die Nutzbarkeit gehört auch die Bauleitplanung. Die Stadt Neustadt a. Rbge. ist daher befugt, die Nutzbarkeit auch durch die Festsetzungen zur baulichen Nutzbarkeit einzuschränken, was zu einer Ertragsminderung führen kann. Un-

zumutbare Belastungen sind nicht erkennbar. Die Stadt Neustadt a. Rbge. entscheidet sich daher auch unter Berücksichtigung des Belangs der Sicherung der Altersversorgung für die getroffenen Festsetzungen. Dies gilt gleichsam auch für den Aspekt einer möglicherweise späteren Einkommenserzielung aus den Grundstücken zu anderen Zwecken als zur Sicherung der Altersversorgung sowie für die evtl. eintretenden Erschwernisse bei Verkauf der Grundstücke oder der später dort angesiedelten Unternehmen, welche die Stadt Neustadt a. Rbge. bei ihrer planerischen Entscheidung berücksichtigt und als Folge der getroffenen Festsetzung in Kauf nimmt.

Planerische Festsetzungen zum Einzelhandel sind weder den Wettbewerb noch eine die Berufsausübung betreffende Regelung. Sie wirken sich auf diese Freiheiten nur mittelbar aus, indem sie nämlich die Standortwahl für Betriebe des Einzelhandels einengen. Eine derartige mittelbare Einflussnahme auf die Wettbewerbssituation und die Berufsausübung durch Standortbegrenzung für Gewerbebetriebe enthält jede Planung.

Willkürlichkeit und Widersprüchlichkeit der Festsetzungen zum Einzelhandel kann nicht erkannt werden, da der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben seine Grundlage in § 1 Abs. 5 BauNVO findet und weiterhin falls – wie hier – zusätzlich eine Differenzierung nach Sortimenten vorgenommen wird, auf § 1 Abs. 9 BauNVO gestützt werden kann. Diese Ausschlussmöglichkeiten kommen dann in Betracht, wenn städtebauliche Gründe den Ausschluss insgesamt bzw. besondere städtebauliche Gründe eine sortimentsbezogene Differenzierung rechtfertigen und ihr Gewicht insbesondere das Gewicht der betroffenen Eigentümerbelange überwiegt. Die besonderen städtebauliche Gründe ergeben sich aus dem vom Rat der Stadt formulierten Ziel, eine funktionale Schwächung der Innenstadt durch die weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Sortiment am Sonderstandort „Gewerbegebiet Ost“ zu vermeiden. Explizit hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. die Attraktivierung und Weiterentwicklung der Innenstadt, eine Stärkung der Innenstadt im Vergleich zum Gewerbegebiet Ost und den Ausschluss von Ansiedlungen großflächiger Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der Innenstadt beschlossen.

Die räumliche Verteilung von Einzelhandelsansiedlungen innerhalb des Stadtgebietes ist eine Frage, die der bauleitplanerischen Abwägung der Stadt unterliegt, die innerhalb der gesetzlichen Grenzen frei ist.

Die Stadt verfügt über ein schlüssiges und widerspruchsfreies Einzelhandelskonzept und sieht die in das Planaufstellungsverfahren eingebrachten gutachterlichen Erkenntnisse und sonstigen Ermittlungsergebnisse als hinreichende Grundlage für eine Abwägungsentscheidung an.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. sieht mit der getroffenen Festsetzung eine ausgewogene Regelung vor. Gleichwohl ist zu betonen, dass die städtebaulichen Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge. in erster Linie einen Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten fordern. Die Stadt Neustadt a. Rbge. würde den vorliegenden Bebauungsplan daher, wenn es nötig sein sollte, auch ohne die getroffene Ausnahmeregelung für Annexverkauf beschließen. Eventuellen Härten für werkstatt- bzw. produktionsgebundenen Verkauf könnte z.B. mit einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB begegnet werden.

3.2 Ausnahmsweise im Gle und GEE zulässige Nutzungen

Von den in den §§ 8 Abs. 3 und 9 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen sollen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (Betriebswohnungen) ausnahmsweise zulässig sein. Immissionskonflikte sind hier nicht zu er-

warten. Betriebswohnungen können im „Gewerbegebiet“ auch nicht ausgeschlossen werden. Das würde vermutlich gegen die Grundsätze der Bauleitplanung verstoßen (Bielenberg in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauNVO, Stand: Nov. 1995, § 8 Rdnr. 26). Dies würde allgemeinwohl den Bedürfnissen der Betriebe widersprechen. Betriebswohnungen werden daher ausnahmsweise zugelassen.

Die übrigen in den §§ 8 Abs. 3 und 9 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen sollen ebenfalls ausnahmsweise zulässig sein.

3.2.1 Bordelle und vergleichbare Einrichtungen

Um möglichen nutzungsstrukturellen Konflikten und städtebaulichen Fehlentwicklungen vorbeugen zu können, steuert die Stadt Neustadt a. Rbge. die Ansiedlung von Vergnügungstätten gesamtstädtisch. Zu diesem Zweck hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. am 10.07.2014 ein Vergnügungstättenkonzept beschlossen, das eine städtebauliche Beurteilung darstellt und als Grundlage für eine städtebauliche bzw. planungsrechtliche Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungstätten im Stadtgebiet dient. Bestandteil des Vergnügungstättenkonzeptes ist eine gutachterliche Bewertung der städtebaulichen Situation in Bezug auf Bordelle und andere Lokalitäten zur Ausübung der Prostitution. Analog zum Vergnügungstättenkonzept war auch für diese Nutzungen die Existenz entsprechender Angebote in Neustadt a. Rbge. zu ermitteln, die Möglichkeiten der räumlichen Steuerung zu prüfen und spezielle Eignungsgebiete im Stadtgebiet zu identifizieren.

Grundsätzlich stellt sich das Problem der räumlichen Steuerung der Prostitution ähnlich dar wie bei der Steuerung von Spielhallen. Es geht um eine grundsätzlich zulässige städtebauliche Nutzung, die aber aus städtebaulichen (und auch aus sozialen bzw. moralischen) Gründen nicht an jedem Standort im Stadtgebiet erwünscht ist.

Planungsrechtlich ist die Zulässigkeit von Bordellen und vergleichbaren Einrichtungen nicht mit einer ähnlichen Deutlichkeit geregelt wie bei Vergnügungstätten. Bordelle sind mit ihrer Definition als „Gewerbebetriebe besonderer Art“ eine Untergruppe einer allgemeinen Kategorie städtischer Nutzungen. Ihre Zulässigkeit ist daher immer analog zur Zulässigkeit von Gewerbebetrieben zu prüfen. Dabei kommt erschwerend hinzu, dass in der Rechtsprechung offenbar keine einheitliche Meinung darüber besteht, ob ein Bordell oder eine vergleichbare Einrichtung als nicht störend, nicht wesentlich störend oder wesentlich störend einzustufen ist. Nach der Mehrheit der entsprechenden Gerichtsurteile ist eine Tendenz zur Klassifizierung als „nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb“ festzustellen:

1 VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 24.07.2002, 5S 149/01.

2 VGH Berlin, Urteil vom 19.05.2010, VG 19 A 168.08.

3 OVG Koblenz, Urteil vom 13.05.2005, 8C 10053/05 OVG.

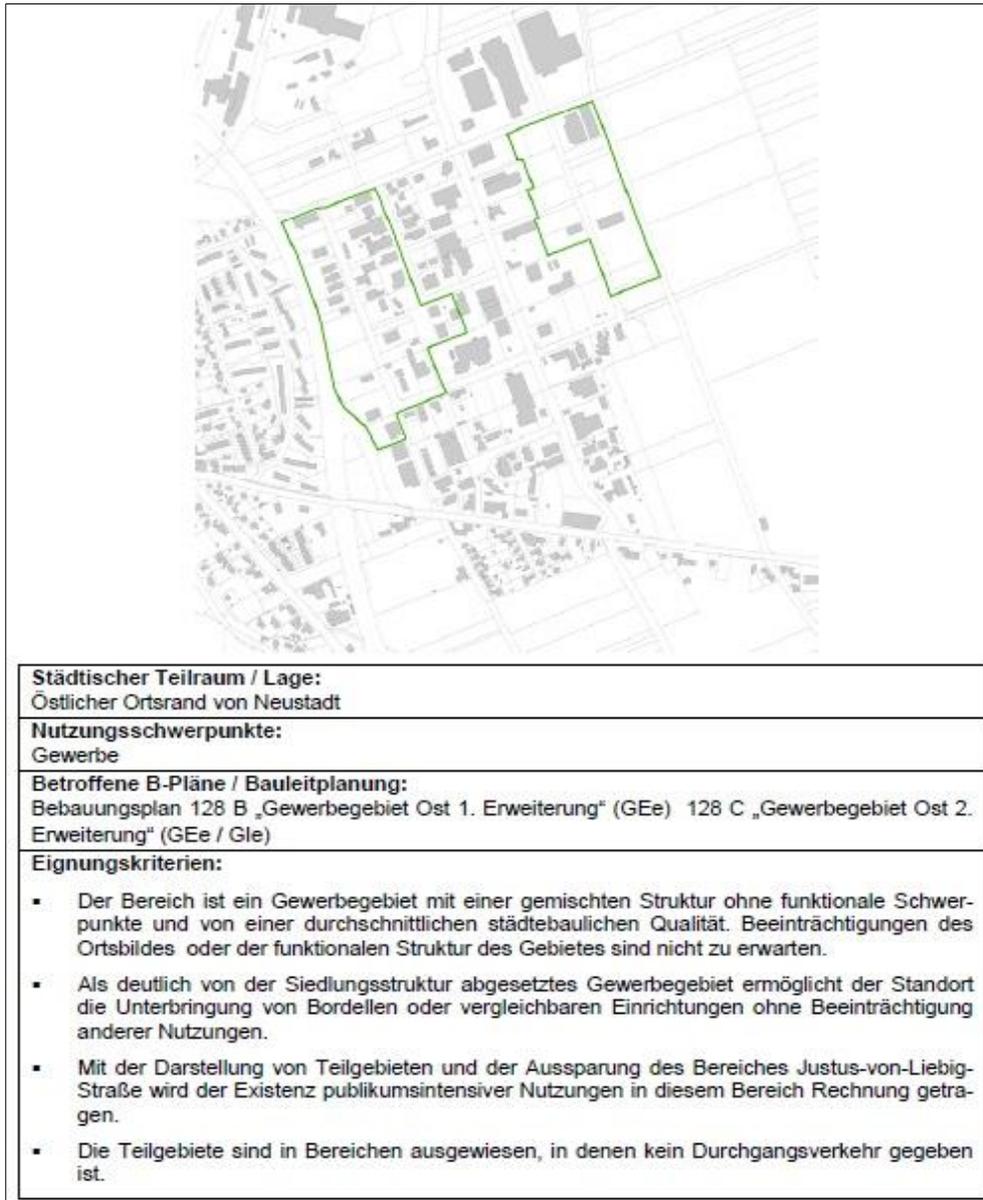
Mit dieser Einstufung wäre ein Bordell oder eine vergleichbare Einrichtung grundsätzlich auch in Gewerbegebieten (GE) und Industriegebieten (GI) zulässig. In Gewerbe- und Industriegebieten ist von einer generellen Zulässigkeit auszugehen, sofern nicht besondere Gründe des Einzelfalls gegen eine solche Nutzung sprechen.

Die grundsätzliche Zulässigkeit von Bordellen und vergleichbaren Einrichtungen lässt aber die Möglichkeit offen, nach § 1 Abs. 5 BauNVO bestimmte Arten von Nutzungen, die in den jeweiligen Baugebieten allgemein zulässig sind, als nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zulässig festzusetzen. Die einschränkende Bedingung, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleiben muss, kann im hier dargestellten Fall wohl

generell als gegeben angesehen werden, da Bordelle und ähnliche Einrichtungen nicht charakteristisch für ein Gewerbe- oder Industriegebiet sind.

Für die Unterbringung von Bordellen und ähnlichen Einrichtungen werden zwei Teilbereiche im Gewerbegebiet Ost festgelegt (vgl. Abbildung 5). Die Aufteilung des Eignungsgebietes in zwei Teilbereiche unter Aussparung des Bereiches an der Justus-von-Liebig-Straße trägt der Existenz einer großen Zahl publikumsintensiver Einzelhandelsnutzungen an dieser Straße Rechnung, in deren Umfeld Erotikgewerbe als städtebaulich nicht verträglich zu bezeichnen ist.

Abbildung 5: Eignungsgebiete für Erotikgewerbe Gewerbegebiet Ost



Quelle: Auszug aus dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Neustadt a. Rbge. (verändert), © 2014

Auf dieser oben beschriebenen Grundlage soll ein Ausschluss von Bordellen und vergleichbaren Einrichtungen in diesem Bebauungsplan erfolgen, da befürchtet wird, dass von Bordellen und bordellartigen Nutzungen ein sog. „Trading-Down-Effekt“ ausgehen kann, der sich negativ auf die außerhalb des Plangebietes bereits vorhandene und im Plangebiet gewünschte Struktur auswirken könnte. Da prostitutive Einrichtungen regelmäßig bei eher geringem Investitionsbedarf vergleichsweise hohe Gewinnerwartungen be-

gründen, sind dieser geeignet, andere Betriebe mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke zu verdrängen. Eine derartige Entwicklung soll im Plangebiet vermieden werden.

Die Zielsetzung des Ausschlusses von Bordellen und vergleichbaren Einrichtungen besteht unabhängig von den sonstigen Zielen des Bebauungsplans.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Geschossigkeit, Überbaubarkeit

Das Maß der baulichen Nutzung im GE-Gebiet wird durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der zulässigen maximalen Geschossigkeit und der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen geregelt. Im GI-Gebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Baumassenzahl (BMZ) sowie der zulässigen maximalen Geschossigkeit und der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen geregelt

Für die im GE-Gebiet gelegenen Gewerbegrundstücke wird grundsätzlich eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt, die maximal zweigeschossig bebaut werden dürfen. Es ist jedoch städtebauliches Ziel, im „Inneren“ des Gewerbegebietes eine hohe Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu ermöglichen, deshalb gilt dort eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,6. Diese leicht erhöhte Ausnutzbarkeit der Grundstücke entspricht den Festsetzungen des westlich bereits vorhandenen Industrie- bzw. Gewerbegebietes, so dass insgesamt ein homogenes Gesamtbild des Entwicklungsbereiches gewährleistet wird.

Auf die Festsetzung einer Bauweise ist verzichtet worden, um den Betrieben die Möglichkeit zu geben, bauliche Anlagen entsprechend ihres Bedarfes zu erstellen. Dadurch können auch Baukörper von einer größeren Länge als der in der offenen Bauweise maximal zulässigen entstehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausgesprochen großzügig festgesetzt worden, um Betrieben mehr Spielraum z.B. bei der Ausrichtung Ihrer Baukörper zu geben.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Ordnung der Bebauung durch Festsetzung von Baulinien ist nicht notwendig, da städtebauliche Zielvorstellungen für bestimmte Raumwirkungen, die erreicht werden sollen, nicht bestehen.

3.4 Höhe baulicher Anlagen

Neben den in Kap. 3.3 erläuterten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, der Geschossigkeit sowie der Überbaubarkeit enthält der Bebauungsplan auch Festsetzungen zur maximalen Höhe der baulichen Anlagen. Diese werden außer im Schutzbereich der 110-kV-Freileitung auf maximal 12,50 m beschränkt. Mit dieser maximalen Höhenbeschränkung wird sichergestellt, dass keine Anlagenhöhen entstehen, die – abgesehen von den Silotürmen im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 128 H – untypisch für das bisherige Gewerbegebiet Ost wären und insbesondere am neuen Siedlungsrand störend wirken würden.

Im Schutzbereich der 110-kV Freileitung wird die Höhe baulicher Anlagen nach Hinweis der DB Energie abweichend geregelt. In diesem Bereich sind bauliche Anlagen nur zulässig, wenn die Schutz- und Mindestabstände nach VDE 0210 eingehalten werden. Die Höhe von Anlagen in diesem Bereich wird deutlich unter 12,50 m liegen.

3.5 Verkehrsflächen

3.5.1 Straßenverkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt im Nordwesten über den Anschluss an die Konrad-Zuse-Straße. Im Südwesten bindet das Plangebiet an die östliche Verlängerung des Rudolf-Diesel-Ringes an. Im weiteren Verlauf mündet der Rudolf-Diesel-Ring im Westen in die Justus-von-Liebig-Straße (L 193), die wiederum über einen Kreisels im Süden an die Mecklenhorster Straße angebunden ist. Alternativ besteht auch ein Anschluss über die Amelie-Ubbelohde-Straße an die Mecklenhorster Straße. Im weiteren Verlauf der Mecklenhorster Straße Richtung Westen befindet sich der Anschluss an die Bundesstraße 6.

Die Straßenflächen, Gehwege sowie Verkehrsgrünflächen und in diesem Zusammenhang anzulegende sonstige Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Der Ausbau der Planstraße wird für die gesamte Planstraße in Anlehnung an die Vorschriften der RAST 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) als 13,10 m breite öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen, um neben der Herstellung eines einseitigen Gehweges Raum für ausreichend dimensionierte straßenbegleitende Parkstreifen sowie eine ausreichende sonstige Gestaltung zu gewährleisten. Die Erschließungsstraße sollte nach Empfehlung des Bodengutachtens (vgl. Anlage 1 zur Begründung) mindestens nach den Bemessungsvorgaben für die Belastungsklasse 1,0 RStO 12 ausgebaut werden.

3.5.2 Park- und Stellplatzflächen

Die Belange des ruhenden Verkehrs sind in den Bebauungsplan eingeflossen. Die erforderlichen privaten Stellplätze werden auf den Grundstücken, die erforderliche Anzahl der öffentlichen Stellplätze im Straßenraum der Planstraße nachgewiesen.

3.5.3 Private landwirtschaftliche Verkehrsfläche

Im nordöstlichen Plangebiet sichert in Verlängerung der Konrad-Zuse-Straße eine private landwirtschaftliche Verkehrsfläche die Erreichbarkeit der weiter östlich gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen. Durch eine Verlängerung der privaten landwirtschaftlichen Verkehrsfläche nach Süden ist auch die Erreichbarkeit der südöstlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen, die bisher von dem am westlichen Planrand gelegenen Feldweg erschlossen wurden, gesichert.

Der nördliche Abschnitt der nach Norden verlaufenden Planstraße ist ebenfalls als private landwirtschaftliche Verkehrsfläche festgesetzt, da eine Ausweisung als öffentliche Verkehrsfläche derzeit nicht erforderlich ist und lediglich die Erreichbarkeit der weiter nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen sichergestellt werden muss. Zwischen den privaten landwirtschaftlichen Verkehrsflächen und den Gewerbegebietsflächen sind jeweils Zu- und Abfahrtsverbote festgesetzt.

3.6 Sonstige Festsetzungen

3.6.1 Grünflächen

3.6.1.1 Öffentliche Grünflächen

Im östlichen Bereich des Plangebietes sind öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „ökologische Ausgleichsmaßnahmen“ („Öa“) als Kompensationsflächen festgesetzt,

die einen Teil des nicht vermeidbaren Eingriffs in Natur und Landschaft ausgleichen sollen (vgl. Kap. 7.3). Die Festsetzung erfolgte als öffentliche Grünfläche mit der Sekundärfestsetzung „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“.

Neben einer ökologischen Bedeutung schafft diese Fläche Raum für eine sinnvolle landschaftsgerechte Gestaltung und Bepflanzung des Siedlungsrandes und stellt somit gleichzeitig einen sinnvollen Übergang zur freien Landschaft dar. Bestandteil dieser Fläche ist auch ein schmaler Unterhaltungsweg.

Außerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Freileitung sollen standortheimische mittelgroße und große Bäume Bestandteil der Gehölzanpflanzung sein. Die Pflanzliste ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen in § 2.

Im südöstlichen Planbereich ist in Verlängerung der südlich verlaufenden Planstraße ein erhaltenswerter Baum- und Strauchbestand als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „erhaltenswerte Grünstrukturen“ („Öb“) festgesetzt worden. Um den Erhalt dieser Strukturen sicherzustellen, wurde diese Grünfläche mit der Sekundärfestsetzung für eine Erhaltungsbindung ergänzt.

Nördlich und südlich der Planstraße ist im westlichen Planbereich im Verlauf einer landwirtschaftlichen Wegeparzelle öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ („Öc“) festgesetzt, um die Nutzung als Fußweg und überregionalem Radweg (Leine-Heide-Radweg) sicherzustellen.

3.6.1.2 Private Grünfläche

Im westlichen Planbereich ist im Verlauf einer landwirtschaftlichen Wegeparzelle eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ festgesetzt, die an zwei Stellen von 20m breiten Zufahrtsbereichen, die als Teil von GE- bzw. GI-Gebieten ausgewiesen sind, unterbrochen wird. Diese Festsetzung nimmt die heutige Grünachse auf, die an einigen Stellen durch erhaltenswerte Baum-, Strauch- und Heckenstrukturen geprägt ist. In diesen erhaltenswerten Bereichen sind Flächen mit Bindungen zum Erhalt der Grünstrukturen festgesetzt. In § 3 der textlichen Festsetzungen sind die Details für diese Pflanzbindungen geregelt. Für den Erhalt des in diesem Bereich vorhandenen Grabens wird innerhalb dieser Grünfläche zudem die Festsetzung „Entwässerungsgraben einschließlich Aufweitung“ überlagert.

Südlich der im nördlichen Bereich ausgewiesenen privaten landwirtschaftlichen Verkehrsfläche ist im Verlauf eines offenen Grabens eine 5 m breite private Grünfläche festgesetzt. Für den Erhalt des Grabens wird innerhalb dieser Grünfläche zudem die Festsetzung „Entwässerungsgraben einschließlich Aufweitung“ überlagert. In der östlichen Hälfte wird darüber hinaus für die erhaltenswerten vorhandenen Sträucher eine Pflanz- und Erhaltungsbindung festgesetzt. In § 3 der textlichen Festsetzungen sind die Details für diese Pflanzbindungen geregelt.

3.6.2 Wasserflächen

Im westlichen Planbereich sind im Verlauf einer landwirtschaftlichen Wegeparzelle, die an zwei Stellen von 20m breiten Zufahrtsbereichen unterbrochen wird und als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ festgesetzt ist, Entwässerungsgräben einschließlich ihrer Aufweitung dargestellt. Weiterhin ist südlich der im nördlichen Bereich festgesetzten landwirtschaftlichen Verkehrsfläche in einer privaten Grünfläche ein Entwässerungsgraben festgesetzt. Diese offenen Gräben sollen erhalten bleiben.

3.6.3 Geh- Fahr- und Leitungsrechte

In den öffentlichen Grünflächen am westlichen Rand des Geltungsbereiches sind Flächen für Geh- Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt worden.

Der am westlichen Planrand heute bereits vorhandene öffentliche Geh- und Radweg in Nord-Süd-Richtung ist als überörtlich bedeutsamer Radweg nördlich und südlich der Planstraße entsprechend mit einem Geh- und Fahrrecht für Fußgänger und Radfahrer festgesetzt worden. Darüber hinaus ist ein Geh- und Fahrrecht für die Landwirtschaft aufgenommen worden, um die Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sicherzustellen.

Im Verlauf der Gasdruckleitung ist ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger aufgenommen worden.

Zwischen dem nördlichen und dem südlichen Erschließungsast der Planstraße ist im Bereich des derzeit im Westen des Geltungsbereiches vorhandenen landwirtschaftlichen Weges im Verlauf der Gasdruckleitung und der Hauptschmutzwasserleitung ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger aufgenommen worden. Damit ist sichergestellt, dass die Versorgungsträger zukünftig auch im Bereich der Gewerbeflächen und der privaten Grünflächen die Unterhaltung der Leitungen gewährleisten können.

3.6.4 Fläche für Versorgungsanlagen Elektrizität

Nördlich des südlichen Erschließungsastes der Planstraße befindet sich eine Trafostation der Stadtnetze Neustadt GmbH, die auch zukünftig dort bestehen bleiben soll. Daher wurde in diesem Bereich eine entsprechende Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

3.6.5 Nachrichtliche Übernahmen

In den Bebauungsplan wurden Angaben anderer Planungsträger nachrichtlich übernommen.

► Richtfunktrassen

Im Plangebiet sind Anlagenhöhen auf maximal 12,50m beschränkt. Die Bundesnetzagentur weist auf ihrer Homepage darauf hin, dass Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen unter 20 m nicht sehr wahrscheinlich sind und daher auf das Einholen von Stellungnahmen der Bundesnetzagentur zu Planverfahren mit geringer Bauhöhe im Kontext des Richtfunks zu verzichten sei.

Den Ergebnissen einer Abfrage der Telekommunikationsfirmen zur Lage von Richtfunktrassen im Stadtgebiet Neustadt a. Rbge. im Jahr 2015/2016 im Rahmen der Aufstellung des sachlichen Teilflächennutzungsplans „Windenergie“ kann entnommen werden, dass aktuell keine Richtfunktrassen durch das Plangebiet führen.

In einer Stellungnahme vom 29.09.2015 zum sachlichen Teilflächennutzungsplan „Windenergie“ der Stadt Neustadt a. Rbge. weist die Bundesnetzagentur jedoch darauf hin, dass sich die Lage von Telekommunikationslinien in kurzen Zeiträumen ändern kann.

► 110 kV-Freileitungstrasse

Über den südöstlichen Planbereich verläuft eine Bahnstrom-Freileitungstrasse (110kV, 16 2/3 Hz), deren größter Durchhang sich etwa in der Mitte des querenden Bereiches befindet. Durch diese Freileitung ergeben sich Nutzungsbeschränkungen. Von der Leitung müs-

sen zur Vermeidung von Stromschlägen bestimmte Sicherheitsabstände eingehalten werden (vgl. Kap. 4.2).

► **Hauptversorgungsleitung Gas**

Die Stadtnetze Neustadt GmbH haben darauf hingewiesen, dass die betreffende Gashochdruckleitung PN 70 im Jahr 2015 von der Open-Grid-Europe GmbH (ehemals Ruhrgas) erworben worden ist. Für den in den Bebauungsplan von der Stadtnetze Neustadt GmbH zur Verfügung gestellte, nachrichtlich übernommene Leitungsverlauf sind nach Angabe der Stadtnetze Neustadt GmbH Abweichungen von der tatsächlichen Lage nicht auszuschließen. Nach Bedarf kann der genaue Leitungsverlauf in diesem Bereich neu eingemessen und falls gewünscht in der Örtlichkeit markiert werden.

Die Gasleitung ist grundbuchlich durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit abgesichert. Der Schutzstreifen, dessen Mitte über der Längsachse der Gasleitung verläuft, beträgt 10 m. Im Schutzstreifen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Auch Anpflanzungen, die die Sicherheit der Gashochdruckleitung gefährden können, sind nicht zulässig. Ferner ist zu beachten, dass der Schutzstreifen auch nicht für ein dauerhaftes oder vorübergehendes Lagern von Materialien oder als Aufstellfläche für Baucontainer genutzt werden darf, was bei der Baustellenplanung berücksichtigt werden sollte.

Die Stadtnetze Neustadt GmbH haben für die Umsetzung des Bebauungsplans darauf hingewiesen, dass die Voraussetzung für die Errichtung befestigter Zuwegungen/Überfahrten auf Grundstücksflächen, unter denen Gashochdruckleitungen verlaufen, ist, dass die baulichen Maßnahmen von nachweislich qualifizierten Fachunternehmen durchgeführt und die darunter liegenden Leitungen fachgerecht eingebettet und verdichtet werden. Solche Arbeiten sind bei der Stadtnetze Neustadt GmbH rechtzeitig anzuzeigen, damit der Netzbetrieb das mit dem Bau der Zuwegung beauftragte Unternehmen vor Ort gemäß DVGW Regelwerk einweisen und fachkundig beaufsichtigen kann.

► **Hauptabwasserleitung**

Die Hauptabwasserdruckleitung ist grundbuchlich durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit abgesichert. Der Schutzstreifen, dessen Mitte über der Längsachse der Abwasserleitung verläuft, beträgt 10 m. Im Schutzstreifen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Auch Anpflanzungen, die die Sicherheit der Druckleitung gefährden können, sind nicht zulässig. Ferner ist zu beachten, dass der Schutzstreifen auch nicht für ein dauerhaftes oder vorübergehendes Lagern von Materialien oder als Aufstellfläche für Baucontainer genutzt werden darf, was bei der Baustellenplanung berücksichtigt werden sollte.

4 Grundsätzliche Belange

4.1 Schallschutz

► **Gewerbelärm**

Mit der gebietstypischen Nutzung eines Gewerbegebiets können Geräusche auf die bestehende Nachbarschaft des Plangebiets einwirken. Daher wurde im Rahmen der Bebauungsplanerarbeitung eine schalltechnische Untersuchung bei der Gesellschaft für technische Akustik mbH beauftragt (vgl. Anlage 4 zur Planbegründung). In dieser schalltechnischen Untersuchung vom 21.06.2017 wurde die Ausweisung von gewerblich und industriell zu nutzenden Gebieten durch den Bebauungsplan Nr. 128 K hinsichtlich der Auswir-

kungen auf den Schutz der Nachbarschaft vor unzumutbaren Geräuschbelastungen untersucht. Es zeigte sich, dass zur Sicherstellung des Schutzes der Nachbarschaft das Emissionsverhalten zukünftiger Gewerbebetriebe im Plangebiet eingeschränkt werden muss. Hierzu wurde eine Geräuschkontingentierung durchgeführt. Die bestehende Geräuschbelastung durch außerhalb des Plangebietes vorhandene Gewerbe- und Industriegebiete wurde hierbei berücksichtigt. Als Emissionskontingent ergaben sich Werte von $L_{EK} = 63/48$ dB(A) tags/nachts für die geplanten GEe-Gebiete des Plangebiets und $L_{EK} = 67/52$ dB(A) tags/nachts für das geplante GIe-Gebiet.

Dabei wird insbesondere die Vorbelastung der zu betrachtenden schutzbedürftigen Wohnbebauung durch ausgewiesene GE- und GI-Gebiete rechtswirksamer Bauordnungspläne des „Gewerbegebietes Ost“ berücksichtigt.

Es wird ersichtlich, dass für die ermittelte Geräuschkontingentierung die Planwerte an den Immissionsorten IP 1 und IP 2 für die Tageszeit und für die Nachtzeit eingehalten werden. Am Immissionsort IP 3 werden die Planwerte um mehr als 1 dB(A) unterschritten. Damit können durch Planvorhaben auch in den Wohngebieten westlich der B 6 keine Geräuschkonflikte hervorgerufen werden.

In Anlage 4.1 und 4.2 des Gutachtens werden die Auswirkungen des Planvorhabens in Form von Lärmkarten für die Tages- und Nachtzeit dargestellt. Diese Form der Ergebnisdarstellung macht die höchstmöglichen Geräuscheinwirkungen auf die Nachbarschaft anschaulich.

Eine schalltechnische Untersuchung des TÜV Nord hat gezeigt, dass bereits durch die plangegebene Geräuschvorbelastung die jeweiligen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm am Immissionsort IP 1 ausgeschöpft werden. Überschreitungen, die aufgrund der pauschal berücksichtigten Vorbelastung berechnet werden, lassen allerdings nicht den Schluss zu, dass tatsächlich ein Immissionskonflikt vorliegt. Bei uneingeschränkter gebietstypischer Nutzung der Gewerbeflächen im Plangebiet würden die Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte weitergehend überschritten werden. Diese Überschreitungen lassen sich nicht durch eine Vergrößerung des Abstandes zwischen schutzbedürftiger Nutzung und schallemittierender Nutzung ausreichend reduzieren. Die Planung kann trotzdem umgesetzt werden, wenn eine Begrenzung der Geräuschemissionen des Plangebietes sichergestellt wird. Aus diesem Grund sind Möglichkeiten einer Geräuschkontingentierung untersucht worden.

Mit einer Gliederung des Plangebiets in Teilflächen mit unterschiedlichen Emissionskontingenten kann der Geräuschimmissionsschutz der Nachbarschaft sichergestellt werden. Die Geräuschvorbelastung ist gemäß Abschnitt 3.1 berücksichtigt worden. Dabei ist an Immissionsorten, an denen die Geräuschvorbelastung den jeweiligen Immissionsrichtwert ausschöpft (IP 1), auf einen „nicht relevanten“ Beitrag des Plangebiets zu den Gesamtimmissionen abgestellt worden. Der Immissionsort IP 2 bildet hier den „Zwangspunkt“ der möglichen Geräuschimmissionen des Plangebiets. Diese Einschränkungen führen z.B. dazu, dass an den weiter entfernten Immissionsorten die Planwerte, welche die dort noch zulässigen Geräuschimmissionen beschreiben, nicht voll ausgeschöpft werden können.

► **Verkehrslärm**

Für den südwestlich angrenzenden Bauordnungsplan Nr. 128 H wurde seinerzeit ein Verkehrsgutachten beauftragt, um abschätzen zu können wie sich die Verkehre im Gewerbegebiet Ost mit Schaffung des neuen Anschlusses (Amelie-Ubbelohde-Straße) an die Mecklenhorster Straße verteilen. Da die Nutzungen im damals neuen Bereich des Bauordnungs-

plans Nr. 128 H noch nicht bekannt waren, wurde mit zwei unterschiedlichen Szenarien gearbeitet, um die mögliche Nutzungsbandbreite zu berücksichtigen. Szenario 1 ging von einem guten Branchenmix (u.a. auch kleinteilige Handwerksbetriebe) aus. Szenario 2 sah weitgehend Betriebe vor, die eine höhere Verkehrserzeugung aufweisen. Aus heutiger Sicht könnte für eine weitere Betrachtung eher das Szenario 1 angesetzt werden. Für eine Worst-Case-Betrachtung wird jedoch im Folgenden das Szenario 2 weiterberücksichtigt, das von einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von etwa 1.600 Kfz/24h (800 Zu-/ 800 Abfahrten) ausgeht, wobei die Lkw-Fahrten (SV > 3,5 t) hier aufgrund der Nutzungsstruktur nur unwesentlich höher ausfallen. Dabei wird neben den speziellen Entwicklungen auch der allgemeine Zuwachs von 5 % bis zum Prognosehorizont 2025 berücksichtigt. Eine spürbare Verkehrssteigerung durch Bestandsfahrten, die die neue Verbindungstraße nutzen, ist nicht gegeben (max. ca. 150 Fahrten).

Südlich der Mecklenhorster Straße befindet sich entlang der Straße ein faktisches Mischgebiet. Anwohner des östlichen Abschnitts der Mecklenhorster Straße haben im Vorfeld der Erarbeitung des Bebauungsplans darauf aufmerksam gemacht, dass sie durch den hervorgerufenen Verkehrslärm stark belastet seien. Durch die neue Erweiterung des Gewerbegebietes wird es vermutlich zu einer weiteren Erhöhung der Verkehrszahlen in diesem Bereich kommen.

Die derzeitige Nachfrage nach Gewerbegrundstücken lässt einen Branchenmix erwarten, der dazu führt, dass sich die Erhöhung in etwa auf dem Niveau der letzten Erweiterung bewegen wird. Wenn also auch hier von einem Worst-Case-Szenario ausgegangen wird, dann könnte sich ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von etwa 1.600 Kfz/24h (800 Zu-/ 800 Abfahrten) einstellen, dass sich voraussichtlich analog zur letzten Erweiterung auf die vorhandenen Straßen des Gewerbegebietes verteilen wird.

Der westliche Abschnitt der Mecklenhorster Straße wird werktäglich heute von ca. 16.400 Kfz befahren; im östlichen Bereich (östlich des Kreisels) sinkt die Querschnittsbelastung auf etwa 5.500 Kfz/24h (K 314). Die südliche Anbindung an die Bundesstraße B 6 über die Kreisstraße K 335 nutzen werktäglich ca. 5.300 Fahrzeuge. Die Schwerverkehrsanteile im Planungsraum liegen bei maximal ca. 7,5 % (K 335), im Gewerbegebiet selber jedoch größtenteils deutlich darunter. Durch die Realisierung des Bebauungsplans wird sich insbesondere für die überörtlichen Straßen (K 314, K 335 und L 193) voraussichtlich kein Verkehrsaufkommen ergeben, dass zu unzumutbaren Lärmimmissionen für die angrenzende Wohnnutzung im Mischgebiet führen wird.

► **Fluglärm**

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr hatte im Rahmen des Planverfahrens für den südwestlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 128 H darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

Dies gilt auch für diesen Bebauungsplan, der ebenfalls im Bauschutzbereich des Flugplatzes Wunstorf befindet.

4.2 Nutzungsbeschränkungen durch die 110 kV-Freileitungstrasse

Über den südöstlichen Planbereich verläuft eine Bahnstrom-Freileitungstrasse (110kV, 16 2/3 Hz), deren größter Durchhang sich etwa in der Mitte des querenden Bereiches befindet. Durch diese Freileitung ergeben sich Nutzungsbeschränkungen. Von der Leitung müs-

sen zur Vermeidung von Stromschlägen bestimmte Sicherheitsabstände eingehalten werden.

Geplante Gebäude und Bepflanzungen unter der Freileitung bzw. im festgesetzten 23 m Schutzstreifen der Leitung sind mit der Deutschen Bahn (DB Energie) abzustimmen. Die Vorschriften der VDI 50341-1 müssen eingehalten werden. Auf weitere Beschränkungen und Regelungen wird in den nachrichtlichen Hinweisen und Übernahmen zum Bebauungsplan hingewiesen.

► **Elektromagnetische Felder**

Die Freileitung verursacht elektromagnetische Felder. Im Rahmen des Planverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 128 H wurde seinerzeit ein Gutachten zur Immissionsschutzmessung an der 110 kV-Freileitung in Auftrag gegeben. Der Bereich wurde auf gesundheitlich bedenkliche elektrische oder magnetische Felder der Niederfrequenz 16 2/3 Hz untersucht. Aus den Messungen ergab sich, dass die Grenzwerte der damals gültigen Personenschutz-Spezifikationen (EU-Empfehlung 1999/519/EG und 26. BImSchV sowie für Implantatträger die E DIN VDE 0848-3-1) im Frequenzbereich von 16 2/3 Hz auch beim doppelten Wert der im Messzeitraum beobachteten Maximallast an keinem Messort überschritten wurden. Die für die Allgemeinbevölkerung gültigen Grenzwerte wurden auch beim Doppelten der im Messzeitraum beobachteten Maximallast am ungünstigsten Messort (5m Höhe) um den Faktor 7,8 (elektrische Feldstärke) bzw. um den Faktor 60 (magnetische Flussdichte) unterschritten. Die für medizinische Implantatträger gültigen Grenzwerte wurden auch beim Doppelten der im Messzeitraum beobachteten Maximallast am ungünstigsten Messort (5m Höhe) um den Faktor 13,4 (elektrische Feldstärke) bzw. um den Faktor 53 (magnetische Flussdichte) unterschritten.

Es wird davon ausgegangen, dass die Ergebnisse nach wie vor gültig sind. In diesem Zusammenhang wird jedoch auf § 3 der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV) hingewiesen, nach der in ihrem Einwirkungsbereich in Gebäuden oder auf Grundstücken, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, die im Anhang 2 der VO bestimmten Grenzwerte der elektrischen Feldstärke von 5 Kilovolt pro Meter und der magnetischen Flussdichte von 100 Mikrottesla nicht überschritten werden dürfen. Da die Leitungen sehr hoch hängen, werden diese Werte nach Einschätzung der Stadt am Boden unter den Leitungen eingehalten.

4.3 Versorgung und Entsorgung

4.3.1 Abfallentsorgung

Die Hausmüll- und Sondermüllentsorgung erfolgt vertragsgemäß über die Abfallentsorgungsgesellschaft der Region Hannover mbH und ist mit dieser ggf. näher abzustimmen.

4.3.2 Versorgung mit elektrischer Stromenergie

Die Versorgung mit elektrischer Stromenergie wird von den Stadtwerken der Stadt Neustadt a. Rbge. sichergestellt.

4.3.3 Erdgasversorgung

Das Plangebiet kann an die Erdgasversorgung angeschlossen werden.

4.3.4 Wasserversorgung

4.3.4.1 Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes wird von den Stadtwerken Neustadt a. Rbge. sichergestellt.

4.3.4.2 Löschwasser

Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet ist aus vorhandenen Hydranten mit 3.200 l/min. über zwei Stunden entsprechend der W 405 des DVGW aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sichergestellt.

4.3.5 Bodenbeschaffenheit, Schmutzwasser- und Oberflächenwasser

4.3.5.1 Bodenbeschaffenheit

Für die Untersuchung des Bodens wurden insgesamt 12 Rammkernsondierungen abgeteuft. Die Rammkernsondierungen wurden zur Erkundung der Untergrundverhältnisse im Bereich der geplanten Fahrbahntrasse und für die einzelnen Baufenster der Gewerbebetriebe durchgeführt.

Die oberflächennahe Bodenschicht besteht aus humosem Oberboden (dunkelbrauner bis hellbrauner, grobsandiger, sehr schwach feinsandiger Mittelsand mit einer Mächtigkeit von 0,30-0,50 m. Im Bereich der RKS9, die sich im Bereich eines Feldweges befinden, ist die humose obere Schicht mit feinem Bauschutt befestigt. Darunter steht im Bereich der RKS 2, 3, 7, 8, 11 und 12 bis in max. 1,60 m unter GOK feinsandiger, grobsandiger Mittelsand an, der im Bereich der RKS2 und 7 schlufffrei, in den übrigen Sondierungen sehr schwach schluffig bis schluffig ist. Darunter, bzw. im Bereich der Sondierungen 9, 10 und 11 direkt unterhalb des humosen Oberbodens, schließt sich bis in max. 1,70 m unter GOK feinsandiger, toniger Schluff bis stark schluffiger Feinsand an. Unterhalb der schluffigen Bodenschichten, bzw. im Bereich der RKS 1, 4, 5 und 6 unmittelbar unterhalb des humosen Oberbodens, schließt ab mind. 0,45 m bzw. ab max. 2,10 m unter GOK sehr schwach bis stark schluffiger, sehr schwach feinsandiger Ton an. Im Bereich der RKS3 ist der Ton in 2,90-3,80 m Tiefe unter GOK von einer stauwassergesättigten Mittelsandschicht durchbrochen. Ab ca. 2,50 m Tiefe unter GOK gewinnt der Ton zunehmend Festgesteinseigenschaften. Die Konsistenz des Tons ist halbfest bis fest. Ab mind. 2,50 m bzw. max. 5,00 m unter GOK konnte kein weiterer Bohrfortschritt erreicht werden.

4.3.5.2 Schmutzwasser

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

4.3.5.3 Oberflächenentwässerung

Nach den Ergebnissen einer Baugrunduntersuchung der Rode Umweltschutz GmbH vom 27.06.2018 (s. Anlage 1 zur Begründung) für diesen Bebauungsplan Nr. 128 K sowie den bisher gesammelten Erfahrungen im Plangebiet ist es sinnvoll, das anfallende Oberflächenwasser in die außerhalb des Plangebietes gelegenen Regenrückhaltebecken (beidsei-

tig der Heinrich-Göbel-Straße) abzuleiten. Die genehmigte Einleitmenge in die Leine wird dadurch nicht überschritten.

Der Grundwasserflurabstand im Untersuchungsgebiet liegt bei mind. 2,90 m unter GOK, so dass eine gezielte Versickerung von Regenwasser vor Ort aus Grundwasserschutzgründen zulässig wäre. Für die Eignungsprüfung von Boden zur Versickerung von Regenwasser ist neben dem Grundwasserflurabstand die Wasserdurchlässigkeit des Bodens maßgebend. Der Wasserdurchlässigkeitsbeiwert k_f der erbohrten bindigen Bodenschichten liegt aufgrund des hohen Feinkornanteils in einer Größenordnung von 5×10^{-6} bis 1×10^{-10} . Somit ist eine Niederschlagsentwässerung durch Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort nicht zu empfehlen.

4.4 Leine-Heide-Radweg

Nördlich und südlich der Planstraße verläuft im westlichen Planbereich auf einer landwirtschaftlichen Wegeparzelle der überregionale Leine-Heide-Radweg. Durch die teilweise Festsetzung von Gewerbe- bzw. Industriegebiet auf dieser Parzelle muss eine Verlegung der Radwegeführung erfolgen.

Zusammen mit der Region Hannover wurde im Rahmen einer Ortsbegehung ein neuer Verlauf des Radweges in diesem Bereich abgestimmt.

Mit Email vom 20.11.2017 hat die Region Hannover mitgeteilt, dass sie aus Naherholungssicht einer westlichen Verlegung durch das Gewerbegebiet (Amelie-Ubbelohde Straße – Rudolf-Diesel-Ring – Konrad-Zuse-Straße) zustimmt.

Sollte der Eigentümer südlich des Bebauungsplangebietes den Radweg mit einer gut zu befahrenden Oberfläche ertüchtigen, wäre nach fachlicher Ansicht der Region Hannover und der Stadt Neustadt a. Rbge. eine Rückführung auf die ursprüngliche Trasse (anstatt Amelie-Ubbelohde Straße) zu favorisieren. Eine finanzielle Unterstützung durch die Region Hannover könnte in Aussicht gestellt werden.

4.5 Archäologische Belange

Im nördlichen Plangebiet des südwestlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 128 H sind archäologische Fundstellen bekannt: Einerseits wurden Ende der 1990er Jahre bei Begehungen Oberflächenfunde in Form von Tongefäßfragmenten gemacht, die in die vorrömische Eisenzeit (2. Hälfte 1. Jahrtausend v. Chr.) datiert werden konnten. Zudem wurde im Jahr 2013 bei Bauarbeiten im Bereich Rudolf-Diesel-Ring eine Siedlung der späten Bronze-/ frühen Eisenzeit (1. Hälfte/ Mitte 1. Jahrtausend v. Chr.) angeschnitten und teilflächig untersucht. Beide Fundstellen verweisen auf eine größere prähistorische Siedlung in diesem Bereich und es muss davon ausgegangen werden, dass sich diese Siedlung bis in das Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 128 K hinein ausdehnt, so dass im Verlauf von Erdarbeiten im Plangebiet auch dieses Bebauungsplanes mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde zu rechnen ist.

Vor diesem Hintergrund hat der Verwaltungsausschuss der Stadt in seiner Sitzung am 25.06.2018 beschlossen, bauvorbereitend Suchschnitte anlegen zu lassen, um zu überprüfen, ob sich in dem Plangebiet archäologische Fundstellen befinden. Zu diesem Zweck wurde von der Kommunalarchäologie Region Hannover ein Sondageplan für das Plangebiet erstellt. Geplant ist der Aufzug der Straßen-/Verkehrsflächen und zusätzlicher 5 m breiter Suchschnitte (insgesamt rund 21.000 m²).

Ergänzend wird den Zulassungsbehörden und den für die Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet Verantwortlichen Informationen zur denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) durch Aufnahme eines entsprechenden nachrichtlichen Hinweises im Bebauungsplan gegeben.

5 Durchführung der Planung

5.1 Flächenbilanz

Bezeichnung	Fläche (in m²)
Gewerbegebiet GEe1-6	52.071
Gewerbegebiet Gle	20.902
Straßenverkehrsfläche	9.187
Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1.894
Öffentliche Grünflächen	8.448
Private Grünflächen	6.197
Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation)	11
Summe (Geltungsbereich)	98.710

5.2 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Eine Bodenordnung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches ist nicht erforderlich.

5.3 Kosten für die Gemeinde

Der Stadt Neustadt a. Rbge. entstehen neben den Verwaltungskosten und verwaltungsin-
ternen Planungskosten (z.B. Gutachtenkosten) voraussichtlich weitere Kosten durch den
Bau der Planstraße und den Erwerb der Grundstücke. Darüber hinaus entstehen Kosten für
die Abführung des Schmutz- und Niederschlagswassers.

Durch den Verkauf der Gewerbegebietsgrundstücke werden diese Kosten jedoch voraus-
sichtlich refinanziert werden können.

TEIL B - UMWELTBERICHT

6 Einleitung

6.1 Kurzdarstellung des Inhalts

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich östlich des Rudolf-Diesel-Rings und nördlich der Mecklenhorster Straße am Gewerbegebiet Ost der Stadt Neustadt a. Rbge. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches entspricht im Wesentlichen der im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsfläche. Lediglich im nordöstlichen und südöstlichen Bereich weicht der Geltungsbereich von der Darstellung ab. Im nordöstlichen Bereich ist der Geltungsbereich an der östlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 57 orientiert. Im südöstlichen Bereich ist auf dem Flurstück 91 aufgrund der in diesem Bereich verlaufenden 110 kV-Freileitung nur etwa die Hälfte der dargestellten Entwicklungsfläche in den Geltungsbereich übernommen worden.

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

Der Beschluss des Rates der Stadt Neustadt a. Rbge. vom 10.12.2015 über die Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Neustadt a. Rbge. findet dabei Beachtung. Bestandteil dieses Konzeptes ist u.a. eine Erfassung der für den zentralen Versorgungsbereich der Stadt relevanten Einzelhandelsortimente.

Ziel der Bauleitplanung ist daher auch eine effektive gemeindliche Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklungen in Neustadt a. Rbge. und damit die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Um dies zu erreichen, wird in einer sog. Negativliste der Ausschluss von Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten festgesetzt. Damit sollen negative städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt und die wohnortnahe Versorgung ausgeschlossen werden und sichergestellt werden, dass die Entwicklung an diesem als dezentral einzustufenden Standort nicht zu Lasten der Innenstadt (= zentraler Versorgungsbereich) der Stadt Neustadt a. Rbge. geht. Das Gewerbegebiet soll neben der Ansiedlung mit Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zur Vorhaltung und Sicherung der eigentlichen Funktion als Gewerbefläche – insbesondere für Produktions- und Handwerksbetriebe – vorgesehen sein.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. verfolgt damit zusammengefasst im Wesentlichen folgende städtebauliche Ziele:

- Schaffung städtischer gewerblicher Baufläche
- Sicherung der Innenstadt und der übrigen wohnortnahen Versorgungsstandorte durch Verhinderung schädlicher städtebaulicher Auswirkungen,
- Stärkung der Innenstadt und der übrigen wohnortnahen Versorgungsstandorte durch den Ausschluss von Sortimenten, die sich gemäß den planerischen Absichten der Stadt Neustadt a. Rbge. zuvörderst dort ansiedeln sollen,
- Vorhaltung der Flächen für Gewerbebetriebe, insbesondere Produktions- und Handwerksbetriebe.
- Erhaltung schützenswerter Grünstrukturen

6.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

In diesem Kapitel erfolgt eine Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt wurden.

► Fachgesetze

Die im BAUGESETZBUCH enthaltene Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB dient dem vorsorgenden Bodenschutz. Demnach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sollen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Diese Vorgabe wird beachtet, indem der Geltungsbereich auf die notwendige Bereitstellung weiterer Gewerbeflächen und die Grundflächenzahl auf max. 0,8 beschränkt wird.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans darf keine unzumutbare Belästigung entstehen. Maßgeblich sind dafür das BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ und die Verordnungen und Verwaltungsvorschriften dazu. Daneben ist die DIN 18005 „SCHALLSCHUTZ IM STÄDTEBAU“ für die Abwägung von Bedeutung.

Für die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild gilt die Eingriffsregelung nach dem BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (§ 1a Abs. 3 BauGB).

► Fachpläne

Für das Stadtgebiet besteht der LANDSCHAFTSRAHMENPLAN der Region Hannover (Stand 2013) sowie der LANDSCHAFTSPPLAN der Stadt Neustadt a. Rbge. (Stand 2007), aus denen sich spezielle Ziele des Umweltschutzes ergeben, die bei der nachfolgenden Erfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen infolge der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt werden.

Der Landschaftsrahmenplan der Region Hannover trifft folgende planungsrelevante Aussagen zum Plangebiet:

- Karte 1 Arten und Biotope: Das Plangebiet ist als Biototyp mit geringer Bedeutung dargestellt. Durch die Planung wird somit kein hochwertiges Biotop überbaut.
- Karte 2 Landschaftsbild: Das Plangebiet ist als Landschaftsteilraum mit geringer Bedeutung dargestellt. Durch die Planung wird somit kein hochwertiges Landschaftsbild überbaut.
- Karte 3b Wasser- und Stoffretention: Das Plangebiet wird als Bereich mit hoher Grundwasserneubildung bei keiner bis mittlerer Nitratauswaschungsgefährdung bewertet.
- Karte 5a Zielkonzepte: Das Plangebiet ist in die niedrigste Zielkategorie V eingestuft. Es handelt sich um einen Randbereich mit klimatischer Ausgleichsfunktion, der bioklimatisch allerdings durch die angrenzende gewerbliche Nutzung bereits vorbelastet ist.

- Karte 5b Biotopverbund: Das Plangebiet hat keine Bedeutung für den Biotopverbund.

Die Planung berücksichtigt die Ziele des Landschaftsrahmenplanes.

Der Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. trifft folgende, planungsrelevante Aussagen zum Plangebiet:

- Karte 6 Grundwasserneubildung/ Schutz vor Beeinträchtigung: Abweichend vom Landschaftsrahmenplan wird die Grundwasserneubildung als gering eingestuft.
- Karte 7 Extensivierungseignung/Biotopentwicklungspotential: Die Extensivierungseignung ist sehr gering, da das Biotopentwicklungspotential ebenfalls als sehr gering eingestuft wird. Durch die Planung wird somit kein hochwertiges Biotop überbaut.
- Karte 8 Flächen- und Biotopentwicklung: Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der als Vorranggebiet für Land- und Forstwirtschaft dargestellt ist. Als bisheriger Zielerreichungsgrad wird der Bereich in Stufe II (Ziel überwiegend erreicht) eingestuft. Durch die Planung werden somit keine sehr hochwertigen Bereiche überbaut.
- Karte 9 Maßnahmen- und Festsetzungskarte: Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der als Vorranggebiet für Land- und Forstwirtschaft dargestellt ist. Der Flächennutzungsplan der Stadt stellt den Bereich jedoch bereits als gewerbliche Baufläche dar. Da es sich bei dem Landschaftsplan um einen gutachterlichen Beiplan zum Flächennutzungsplan handelt, der auf den Bauleitplan abgestimmt ist, kann davon ausgegangen werden, dass den Zielen des Landschaftsplanes nicht widersprochen wird.

Im REGIONALEN RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP) der Region Hannover von 2016 ist das gesamte Plangebiet als bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt.

Der Bebauungsplan wird aus dem FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP) der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt. Dieser ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Der aktuell gültige Flächennutzungsplan (2000) stellt für den Großteil des Plangebietes „gewerbliche Baufläche“ dar. Aus dieser Darstellung wird der Bebauungsplan entwickelt.

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

7 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

7.1 Bestandaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) mit voraussichtlicher Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Im Folgenden werden der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale schutzgutbezogen beschrieben. Untersuchungsgegenstand sind die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgelisteten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a Abs. 2 (Bodenschutz) und Abs. 3 (Eingriffsregelung nach BNatSchG) BauGB. Zudem wird untersucht, inwiefern Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen sind.

Im Falle des vorliegenden Bebauungsplans sind folgende Auswirkungen aufgrund der Realisierung eines Gewerbegebietes zu berücksichtigen:

Baubedingte Auswirkungen

- Lärm- und Schadstoffbelastung, Beunruhigung durch Bauarbeiten und den damit in Verbindung stehenden Verkehr

Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen

- Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und seine Gesundheit, Pflanzen und Tiere sowie die biologische Vielfalt

7.1.1 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Dem trägt dieser Bebauungsplan Rechnung, indem er die in Anspruch zu nehmenden Flächen auf das erforderliche Maß reduziert.

Das Plangebiet befindet sich nach seiner naturräumlichen Gliederung in der Weser-Allertalsandebene und der Hannoverschen Moorgeest (Otternhagener Platte). Die beiden vorherrschenden Bodentypen im Plangebiet sind Pseudogley-Braunerden mit Plaggenauflage und Pseudogley. Diese besitzen gemäß Landschaftsplan ein sehr hohes geophysikalisches Schutzpotential.

Bis auf die Bereiche der heute als Feldwege genutzten Streifen mit ihren randlichen Kraut- und Heckenstrukturen handelt es sich bei dem betroffenen Boden im Wesentlichen um Flächen, die als Acker genutzt werden. Aufgrund des bislang unversiegelten Zustandes erfüllt der Boden vielfältige Funktionen im Naturhaushalt als Lebensraum für bodenspezifische Lebewesen und als Puffer bzw. Filter gegenüber stofflichen Einträgen für das Grundwasser.

Es liegen der Stadt keine Daten darüber vor, ob für das Plangebiet der Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen (potentielle Standorte von Altablagerungen) besteht. Die Flächen werden derzeit als intensive Landwirtschaftsflächen mit entsprechenden Dünger- und Pestizid-Einträgen nach „guter landwirtschaftlicher Praxis“ bewirtschaftet.

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

7.1.2 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel der Nachhaltigkeit im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch den folgenden Generationen ohne Einschränkung alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grund- und Oberflächenwasser sowie Hochwasserschutz zu unterscheiden.

Die natürlichen Wasserverhältnisse im Plangebiet sind durch die bisherige Nutzung als landwirtschaftliche Fläche bereits beeinträchtigt.

Im westlichen Planbereich sind im Verlauf einer landwirtschaftlichen Wegeparzelle Entwässerungsgräben vorhanden. Ein weiterer Entwässerungsgraben verläuft südlich eines im nördlichen Bereich vorhandenen landwirtschaftlichen Weges. Diese offenen Gräben sollen weitgehend erhalten bleiben.

Wasserschutzgebiete nach dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) sind von der Planung nicht betroffen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete sowie außerhalb des überschwemmungsgefährdeten Bereiches auf der Bemessungs- und Berechnungsgrundlage eines hundertjährigen Hochwasserereignisses (HQ 100).

Abweichend vom Landschaftsrahmenplan wird die Grundwasserneubildung im Landschaftsplan der Stadt als gering eingestuft.

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

7.1.3 Schutzgut Luft und Klima

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

Die Flächen im Plangebiet grenzen unmittelbar an das vorhandene Gewerbegebiet Ost der Stadt Neustadt a. Rbge. Es handelt sich zwar um einen Randbereich, der als Kalt- / Frischluftentstehungsgebiet sowie Gebiet mit klimatischer Ausgleichsfunktion im Landschaftsrahmenplan der Region Hannover charakterisiert ist, aber die Planflächen selbst haben nur geringe Bedeutung für das Schutzgut Luft und Klima, da sie direkt an bioklimatisch bereits belastete Gebiete grenzen.

Aufgrund der umgebenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzung (z.B. Tief- und Straßenbaubetrieb) ergibt sich eine Vorbelastung durch Staubimmissionen bei der Bewirtschaftung der Flächen.

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

7.1.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich biologische Vielfalt

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

Die Bedeutung des Plangebiets für das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ ergibt sich aus den Biotopen und damit aus den durch bestimmte Pflanzen- und Tiergesellschaften gekennzeichneten Lebensräumen im Plangebiet. Die Biotope entstehen durch die Faktoren Boden, Wasser, Luft und Klima und durch die menschliche Nutzung.

Die derzeitige Nutzung des Plangebiets lässt sich in Abbildung 6 gut erkennen.

Um den Zustand von Natur und Landschaft sachgerecht zu erfassen und zu bewerten, wurde im Plangebiet eine Biotoptypenkartierung durchgeführt (vgl. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). Danach handelt es sich im Wesentlichen um den Biotoptyp „Acker“. Große Teile des Untersuchungsgebietes werden ackerbaulich genutzt. Die landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen haben eine geringe Lebensraumbedeutung für Tiere und Pflanzen. Dagegen sind die am westlichen und südöstlichen Rand des Plangebietes vorhandenen Feldgehölze, Hecken und Bäume als wertvolle Lebensräume zu bewerten.

Abbildung 6: Luftbild mit Geltungsbereich



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (verändert), © 2016 LGLN

► **Fauna**

Die Belange des Artenschutzes nach dem Bundesnaturschutzgesetz, insb. §§ 44 und 45 sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Danach ist es 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 (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).
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 (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

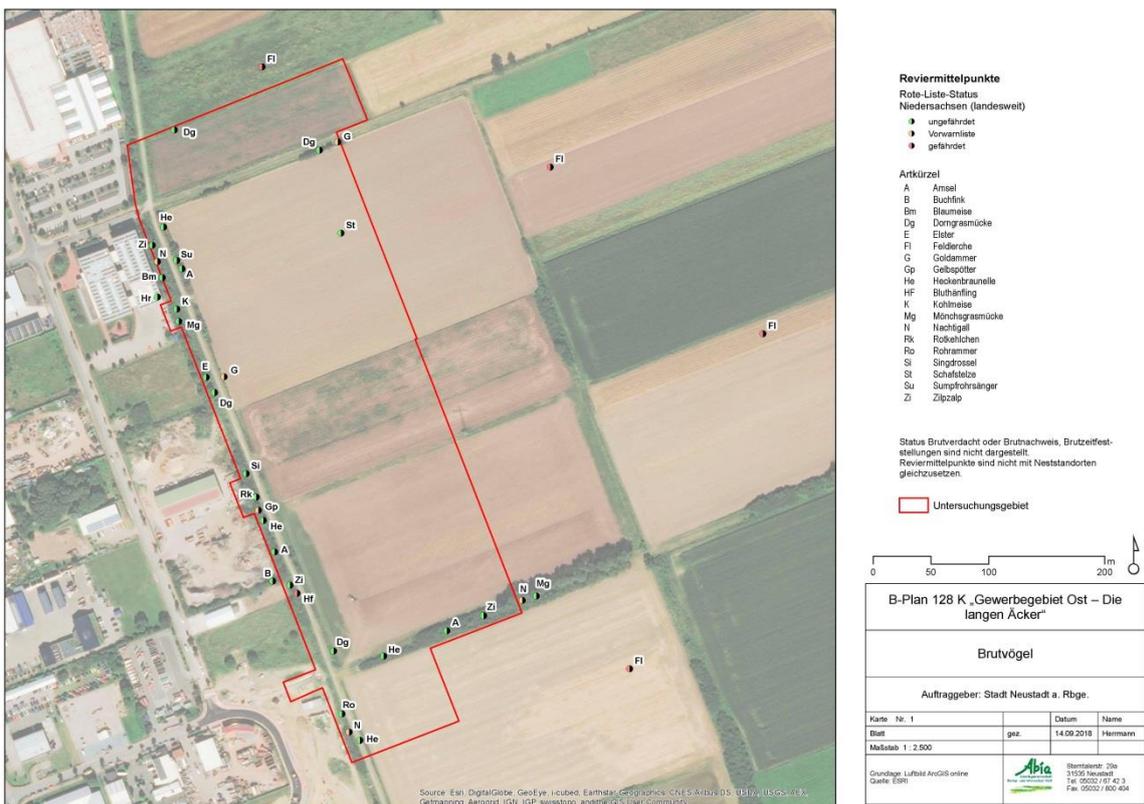
Für Vorhaben im Sinne des § 18 BNatSchG, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, ist hinsichtlich der oben genannten Verbotstatbestände nur ein eingeschränktes Artenspektrum zu betrachten, welches die Arten des Anhang IV der FFH-

Richtlinie sowie sämtliche wildlebenden Vogelarten umfasst. Die anderen streng oder besonders geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen.

Die Ausstattung dieser o.g. Randbereiche des Plangebietes wurde hinsichtlich der Habitatausstattung und Eignung als Lebensraum eingeschätzt (Potenzialabschätzung). Das Vorkommen einer Art wird angenommen, wenn die Art im Raum verbreitet ist und sich dort geeignete Habitatstrukturen befinden (worst-case-Betrachtung). Das daraus abgeleitete Vorkommen kann jedoch größer sein als der reelle Bestand, da nicht alle geeigneten Habitatstrukturen tatsächlich besiedelt sind. Von einer Kartierung des potenziell im Planungsraum vorkommenden Artenbestandes konnte demnach unter Beachtung der anthropogenen Vorprägung sowie Berücksichtigung einer am Maßstab der praktischen Vernunft ausgerichteten Untersuchungstiefe abgesehen werden.

Im Rahmen des B-Plans 128K „Gewerbegebiet Ost - Die langen Äcker“ wurde im Auftrag der Stadt Neustadt eine Kartierung der Brutvögel sowie eine Erfassung des Quartierpotenzials für Fledermäuse durchgeführt. Darauf aufbauend wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (vgl. Anlage 4 zur Begründung).

Abbildung 7: Brutvögel



Quelle: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum BPL Nr. 128 K; Abia GbR, © 2018

Im Plangebiet wurden 20 Brutvogelarten (vgl. Abbildung 7) nachgewiesen. Hinzu kommen verschiedene Gastvögel sowie Arten, die lediglich mit dem Status „Brutzeitfeststellung“ festgestellt wurden. Insgesamt wurden im Bereich des Plangebietes 38 Vogelarten beobachtet. Die Brutvögel des Gebietes lassen sich in zwei Lebensgemeinschaften einteilen. Zum einen handelt es sich um Feldvögel, d.h. Arten, die die offene bis halboffene Agrarlandschaft besiedeln. Zum anderen kommen im Gebiet verschiedene Gehölzbrüter vor.

In der Gesamtbilanz wurden im Gebiet zwei in Niedersachsen und deutschlandweit gefährdete Brutvogelarten (Feldlerche, Bluthänfling) nachgewiesen, darüber hinaus sind drei

weitere Arten auf der niedersächsischen Vorwarnliste verzeichnet (derselbe Status gilt für die regionale Einstufung im Tiefland Ost). Deutschlandweit wird eine Art auf der Vorwarnliste geführt. Aufgrund des Vorkommens von zwei gefährdeten Brutvogelarten und einer recht gut ausgeprägten Brutvogelgemeinschaft von Gehölzbrütern am westlichen und südlichen Rand des Gebietes einschließlich von Arten der Vorwarnliste ist dem Untersuchungsgebiet eine mittlere bis hohe Bedeutung als Bruthabitat zuzumessen. In Bezug auf Fledermäuse sind im Plangebiet keine als Quartier geeigneten Strukturen vorhanden. Es wurden keine Gehölze festgestellt, die als Quartier geeignete Höhlen oder Spalten aufweisen.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird der derzeitige Umweltzustand möglicherweise erhalten bleiben. Eine Veränderung des derzeitigen Zustandes ist im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung denkbar.

7.1.5 Schutzgut Landschaft

Der Geltungsbereich unterliegt keinen Schutzausweisungen nach § 23 (Naturschutzgebiet), § 24 (Nationalpark), § 25 (Biosphärenreservat), § 26 (Landschaftsschutzgebiet) und § 27 (Naturpark) oder anderen Gebietskategorien des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

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

Bei Nichtdurchführung der Planung wird der derzeitige Umweltzustand möglicherweise erhalten bleiben. Eine Veränderung des derzeitigen Zustandes ist im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung denkbar.

7.1.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Es gibt – abgesehen von einer kleinen Trafostation im südwestlichen Planbereich und teilversiegelten Wegabschnitten – derzeit keine baulich genutzten Flächen im Plangebiet.

Westlich des Plangebiets liegt das fast vollständig bebaute Gewerbegebiet Ost. Für dieses ist ein flächenbezogener Schallleistungspegel festgesetzt, der die Tag- und Nacht-Richtwerte für die Gewerbeflächen festsetzt. Daher ist die Umgebung bereits heute durch Lärmimmissionen vorbelastet. Zur Berücksichtigung der Immissionssituation für die Wohnnutzung südlich der Mecklenhorster Straße ist eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet worden (vgl. Anlage 4 zur Planbegründung).

Über den südöstlichen Planbereich verläuft eine Bahnstrom-Freileitungstrasse (110kV, 16 2/3 Hz), deren größter Durchhang sich etwa in der Mitte des querenden Bereiches befindet. Die Freileitung verursacht elektromagnetische Felder. Im Rahmen des Planverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 128 H wurde seinerzeit ein Gutachten zur Immissionsschutzmessung an der 110 kV-Freileitung in Auftrag gegeben. Der Bereich wurde auf gesundheitlich bedenkliche elektrische oder magnetische Felder der Niederfrequenz 16 2/3 Hz untersucht. Aus den Messungen ergab sich, dass die Grenzwerte der damals gültigen Personenschutz-Spezifikationen (EU-Empfehlung 1999/519/EG und 26. BImSchV sowie für Implantatträger die E DIN VDE 0848-3-1) im Frequenzbereich von 16 2/3 Hz auch beim doppelten Wert der im Messzeitraum beobachteten Maximallast an keinem Messort überschritten werden (vgl. Kap. 4.2).

Im westlichen Planbereich verläuft auf einem landwirtschaftlichen Weg der Leine-Heide-Radweg, der auch von Hundebesitzern zum Ausführen ihrer Hunde genutzt wird. Insbesondere nach Regenfällen ist die Nutzung des Weges nur sehr eingeschränkt möglich. Durch diesen Umstand und die Lage unmittelbar am bestehenden Gewerbegebiet ist die Erholungsfunktion dieses Bereiches schon heute erheblich beeinträchtigt (vgl. Kap. 4.4).

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

7.1.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet selbst sind keine Kulturgüter bzw. sonstigen Sachgüter bekannt.

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

7.1.8 Prüfung nach Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie

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

7.1.9 Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

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

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

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums									
1	2		3a	3b	3	4	5	6	7
Code (lt. Biotypenwertliste)	Biototyp	(lt. Biotypenwertliste)	Flächenanteil (in %)	Größe Ausgangsfläche	Fläche	Grundwert A bzw. P (lt. Biotypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 4 x Sp 5)	Einzelflächenwert (Sp 3c x Sp 6)
1.1	Versiegelte Fläche				82 m ²	0	1	0	0
1.2	Versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung des Oberflächenwassers				170 m ²	0,5	1	0,5	85
1.3	Wassergebundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen				2.469 m ²	1	1	1	2.469
2.4	Wegraine, Säume ohne Gehölze				6.955 m ²	4	1	4	27.820
3.1	Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend				84.179 m ²	2	1	2	168.358
7.2	Hecke, Gehölzstreifen, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50%				4.095 m ²	5	1	5	20.475
9.1	Graben, naturfern				760 m ²	2	1	2	1.521
Gesamtfläche					98.710 m²	Gesamtflächenwert A:		220.728	

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

Abbildung 8: Ausgangszustand des Untersuchungsraumes



7.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

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

7.2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Ein grundsätzliches Ziel der Bebauungsplanung besteht darin, Umweltressourcen sparsam und effizient zu nutzen. Die Eignung der Fläche als Gewerbegebiet wurde bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung festgestellt. Infolge der Planung werden insgesamt ca. 9 ha Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Dazu kommt eine Fläche von ca. xxx ha (wird im Planverfahren ergänzt) für plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen. Dabei werden agrarstrukturelle Belange berücksichtigt.

Die Bodenfläche der Stadt Neustadt a. Rbge. beträgt insgesamt ca. 357 km², davon waren im Jahr 2015 ca. 0,47 %* (ca. 169 ha) durch Gewerbe- und Industriefläche in Anspruch genommen. Im Vergleich dazu beträgt der Flächenanteil landesweit 0,91% und in der Region Hannover 1,68 %. Die in Anspruch genommene Fläche für Gewerbe- und Industrieentwicklung in der Stadt Neustadt a. Rbge. zwischen den Jahren 2005 und 2015 ist relativ konstant und pendelt zwischen 0,46 % und 0,48 %. Die geringe Zunahme von Gewerbe- und Industriefläche erfolgt überwiegend auf Kosten landwirtschaftlicher Fläche. Diese betrug im Jahr 2015 ca. 62,25 % der Stadtfläche (ca. 22.255 ha). Das Vorhaben reduziert damit die landwirtschaftliche Fläche um ca. 0,04 %.

* Landesamt für Statistik Niedersachsen, online-Abfrage 12/2017 (auch alle anderen statistischen Werte in diesem Kapitel)

Nutzbare Flächenpotentiale der gewerblichen Innenentwicklung oder der Nachverdichtung stehen nur sehr begrenzt zur Verfügung. Planungsrelevante Flächen für die Wiedernutzbarmachung von Gewerbebrachen stehen derzeit ebenfalls kurzfristig nicht zur Verfügung.

7.2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

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

Das Schutzgut Boden wird vorrangig durch die Versiegelung beeinträchtigt. Betriebsbedingte Beeinträchtigungen aus Kfz-Abgasen und Auftaumitteln für den Winterdienst sind für die Beurteilung des Schutzguts Boden unerheblich. Das Ausbauvorhaben verursacht eine Neuversiegelung von insgesamt ca. 8,40 ha Boden. Die Bodenfunktionen gehen auf dieser Fläche vollständig und dauerhaft verloren. Ein Ausgleich durch Entsiegelung von Böden ist im näheren Umfeld des Eingriffs nicht möglich. Der abgeschobene Oberboden wird weiter als solcher verwendet. Die verlorenen Bodenfunktionen werden durch die Ausgleichsmaßnahme kompensiert.

Die Belange der Landwirtschaft werden durch die Inanspruchnahme von Acker und Grünland für eine bauliche Nutzung beeinträchtigt. Mit den Belangen der Landwirtschaft eng verbunden ist der Planungsleitsatz, dass landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden sollen (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB - Umwidmungssperkklausel). Mit diesem Planungsleitsatz soll die landwirtschaftliche Nutzung gegenüber möglicher Verdrängung durch wirtschaftlich meist stärkere Nutzungen geschützt werden. Im vorliegenden Fall ist das Gewicht der geförderten Belange der Wirtschaft größer als das Gewicht des Flächenverlustes.

7.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

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

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

Zur Reinhaltung der Gewässer und des Grundwassers muss außerdem gewährleistet sein, dass auf den Grundstücken kein Oberflächenwasser versickert wird, das stark verunreinigt ist. Bei der geplanten Nutzung der Flächen ist eine Verunreinigung des Oberflächenwassers nicht zu erwarten.

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

Relevante Projektwirkungen auf das Schutzgut Wasser können sich aus der Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Versiegelung sowie durch verkehrs-, betriebs- und baubedingte Beeinträchtigungen des Grundwassers ergeben. Angesehen von den temporär wasserführenden Gräben sind keine Oberflächengewässer im Einwirkungsbereich der Baumaßnahme vorhanden. Mit den vorgesehenen Entwässerungsmaßnahmen wird eine gute Rei-

nigungswirkung sichergestellt. Beeinträchtigungen durch Stoffeinträge während der Bauphase werden durch geeignete Maßnahmen vermieden.

7.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Im § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Eingriffe in Natur und Landschaft definiert als „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“

Innerhalb dieser Unterlage ist zu prüfen, welche Auswirkungen das Vorhaben auf Tiere und Pflanzen des Untersuchungsraumes haben kann.

Direkte Auswirkungen auf Tiere und ihre Lebensräume sind allenfalls gering und werden durch die vorgesehenen Kompensations- und Gestaltungsmaßnahmen ausgeglichen. Eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände lässt sich bei Anwendung der im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (s. hierzu Kap. 7.1.4) beschriebenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen verhindern (vgl. Kap. 7.3). Notwendig sind eine Bauzeitenregelung (vgl. Kap. 7.3) und eine CEF-Maßnahme für die Feldlerche, die gleichermaßen auch ungefährdeten Feldvogelarten zugutekommt. In Bezug auf in Gehölzen brütende Arten tritt kein Lebensraumverlust ein.

Die direkte Flächeninanspruchnahme betrifft Ackerflächen mit vorbelasteten Gehölzgruppen und Einzelbäumen.

Mittelbare Beeinträchtigungen durch die Bauphase sind nicht zu erwarten.

7.2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

Als relevante Projektwirkung ist die anlage- und baubedingte visuelle Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu prüfen. Nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben sich durch die Verluste an kleineren Gehölzgruppen und Einzelgehölze in den Randbereichen. Dabei handelt es sich jedoch teilweise nur um vorübergehende Beeinträchtigungen, die im Rahmen der Gewerbegebietsrealisierung durch neue Bepflanzungen an anderer Stelle kompensiert werden können. Mit den vorgesehenen Grünstrukturen am östlichen Rand des geplanten Gewerbegebietes kann eine gute Einbindung in die Landschaft erreicht werden.

Es verbleiben daher nur geringe zusätzliche Belastungen für das Schutzgut Landschaft.

7.2.6 Art und Menge an Emissionen

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. mit der Ausweisung eines nutzungseingeschränkten Gewerbegebietes wird im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen und Freiflächen dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen.

Zur Vermeidung immissionsschutzrechtlicher Konflikte durch die Gewerbegebietserweiterung in Bezug auf die schutzbedürftige Wohnbebauung südlich und westlich des bestehenden Gewerbegebietes wurde eine schalltechnische Untersuchung für die zu erwartende Geräuschbelastung erstellt (vgl. Kap. 4.1 und Kap. 7.2.8). Mit einer Gliederung des Plangebiets in Teilflächen mit unterschiedlichen Emissionskontingenten kann der Geräuschimmissionsschutz der Nachbarschaft sichergestellt werden.

Ferner lässt die durch den Bebauungsplan vorbereitete gewerbliche Bebauung nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen, oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten. Die Errichtung der Betriebsflächen wird jedoch eine Erhöhung der Menge des künstlichen Lichts bei Nacht sowie eine Erhöhung der Temperatur aufgrund von Flächenneuversiegelungen mit sich bringen. Mit der Planung sind im Übrigen die im Umweltbericht ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden, die über Vermeidungsmaßnahmen minimiert und über Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden können.

Insbesondere auf der Justus-von-Liebig-Straße, die das Plangebiet über den Rudolf-Diesel-Ring anbindet, ist grundsätzlich mit einer Zunahme des KFZ-Verkehrs zu rechnen. Diese und die angrenzenden Straßen sind jedoch verkehrlich bereits vorbelastet. Alle Straßen im Gewerbegebiet Ost können den relativ geringen zusätzlichen Verkehr aufnehmen.

Unzumutbare Immissionen sind daher nicht zu erwarten.

7.2.7 Art und Menge der erzeugten Abfälle

Die im Bereich des Plangebietes anfallenden Abfälle müssen ordnungsgemäß entsorgt werden. Hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle kann zum jetzigen Zeitpunkt noch keine abschließende Aussage getroffen werden.

Die Entsorgung von im Plangebiet anfallendem Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz und einen Ausbau der Entsorgungsinfrastruktur entsprechend den Anforderungen der geplanten Nutzungen. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung festgelegt. Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung wird ferner auf die einschlägigen gesetzlichen Regelungen verwiesen:

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG). Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 WHG).

7.2.8 Risiken für menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe und Umwelt

Es treten Projektwirkungen auf das Schutzgut Mensch auf, die nachfolgend dargestellt und bewertet werden. Darüber hinaus sind auch vorübergehende baubedingte Beeinträchtigungen durch Lärm und Staub zu erwarten. Unzumutbare Risiken für die menschliche Gesundheit werden jedoch nicht erwartet.

► Gewerbelärm

Mit der gebietstypischen Nutzung eines Gewerbegebiets können Geräusche auf die bestehende Nachbarschaft des Plangebiets einwirken. Daher wurde im Rahmen der Bebau-

ungsplanerarbeit eine schalltechnische Untersuchung bei der Gesellschaft für technische Akustik mbH beauftragt (vgl. Anlage 4 zur Planbegründung).

Es zeigte sich, dass zur Sicherstellung des Schutzes der Nachbarschaft das Emissionsverhalten zukünftiger Gewerbebetriebe im Plangebiet eingeschränkt werden muss. Hierzu wurde eine Geräuschkontingentierung durchgeführt. Als Emissionskontingent ergaben sich Werte von $L_{EK} = 63/48$ dB(A) tags/nachts für die geplanten GEE-Gebiete des Plangebiets und $L_{EK} = 67/52$ dB(A) tags/nachts für das geplante GE-Gebiet.

Mit einer Gliederung des Plangebiets in Teilflächen mit unterschiedlichen Emissionskontingenten kann der Geräuschimmissionsschutz der Nachbarschaft sichergestellt werden (vgl. Kap. 4.1).

► **Verkehrslärm**

Für den südwestlich angrenzenden Bauungsplan Nr. 128 H wurde seinerzeit ein Verkehrsgutachten beauftragt, um abschätzen zu können wie sich die Verkehre im Gewerbegebiet Ost mit Schaffung des neuen Anschlusses (Amelie-Ubbelohde-Straße) an die Mecklenhorster Straße verteilen.

Die derzeitige Nachfrage nach Gewerbegrundstücken lässt einen Branchenmix erwarten, der dazu führt, dass sich die Erhöhung des Verkehrsaufkommens in etwa auf dem Niveau der letzten Erweiterung bewegen wird. Wenn also auch hier von einem Worst-Case-Szenario ausgegangen wird, dann könnte sich ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von etwa 1.600 Kfz/24h (800 Zu-/ 800 Abfahrten) einstellen, das sich voraussichtlich analog zur letzten Erweiterung auf die vorhandenen Straßen des Gewerbegebietes verteilen wird.

Der westliche Abschnitt der Mecklenhorster Straße wird werktäglich heute von ca. 16.400 Kfz befahren; im östlichen Bereich (östlich des Kreisels) sinkt die Querschnittsbelastung auf etwa 5.500 Kfz/24h (K 314). Die südliche Anbindung an die Bundesstraße B 6 über die Kreisstraße K 335 nutzen werktäglich ca. 5.300 Fahrzeuge. Die Schwerverkehrsanteile im Planungsraum liegen bei maximal ca. 7,5 % (K 335), im Gewerbegebiet selber jedoch größtenteils deutlich darunter. Durch die Realisierung des Bauungsplans wird sich insbesondere für die überörtlichen Straßen (K 314, K 335 und L 193) voraussichtlich kein Verkehrsaufkommen ergeben, das zu unzumutbaren Lärmimmissionen für die angrenzende Wohnnutzung im Mischgebiet führen wird (vgl. Kap. 4.1).

► **elektrische oder magnetische Felder**

Der Bereich wurde auf gesundheitlich bedenkliche elektrische oder magnetische Felder der Niederfrequenz 16 2/3 Hz untersucht, da der südöstliche Bereich von einer 110 kV-Freileitung gequert wird. Aus den Messungen ergab sich, dass die Grenzwerte der damals gültigen Personenschutz-Spezifikationen (EU-Empfehlung 1999/519/EG und 26. BImSchV sowie für Implantatträger die E DIN VDE 0848-3-1) im Frequenzbereich von 16 2/3 Hz auch beim doppelten Wert der im Messzeitraum beobachteten Maximallast an keinem Messort überschritten werden (vgl. Kap. 4.2).

► **Erholungseignung**

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild und damit auch die Erholungseignung der Landschaft können sich durch die Überbauung von Gehölzbeständen und den Verlust von Einzelbäumen ergeben. Diese sind jedoch nur vorübergehend, da sie durch die vorgesehenen Gestaltungsmaßnahmen an anderer Stelle kompensiert werden. Auch baubedingte Auswirkungen werden nur vorübergehend wirken und sind wegen der bestehenden Vorbe-

lastung nicht als erheblich anzusehen. Durch die notwendige Verlegung eines kurzen Teilstücks des Leine-Heide-Radwegs wird die Erholungsfunktion nicht erheblich beeinträchtigt (vgl. Kap. 4.4).

Infolge der Bebauung durch Gewerbebetriebe kommt es zum Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen in einem Umfang von ca. 8,40 ha. Dabei handelt es sich um Ackerflächen. Eine Reduzierung der Inanspruchnahme dieser derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen wäre nur möglich, wenn deutliche Abstriche in der Erschließungs- und Flächenkonzeption hingenommen würden. Die Erschließung ist bereits optimiert und auch hinsichtlich der erforderlichen Straßenbreite im Vergleich zum bisherigen Gewerbegebiet reduziert worden. Das Gewerbegebiet ist sowohl als Standort für kleinere Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe als auch für großflächige Betriebe konzipiert. Ein kleinerer Geltungsbereich und damit auch kleinere Grundstücksgrößen würden dazu führen, dass an einer anderen weniger geeigneten Stelle im Stadtgebiet Flächen für großflächige Gewerbebetriebe vorgehalten werden müsste.

Nach den Angaben, die der Stadt vorliegen, befinden sich die Erweiterungsflächen nicht im Bereich von bekannten Bodendenkmälern. Auch das Risiko, auf bisher nicht bekannte Bodendenkmäler zu stoßen, wird als sehr gering eingeschätzt.

Andere Kultur- und Sachgüter werden durch die Baumaßnahme nicht berührt.

7.2.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

Relevante Projektwirkungen für das Schutzgut Luft/Klima können sich aus der Veränderung des lokalen Kleinklimas durch Flächenversiegelung und Flächeninanspruchnahme ergeben. Kaltluftentstehungsgebiete und Kaltluftabströme im Talraum werden nicht wesentlich verändert. Erhebliche nachteilige Auswirkungen des Bauvorhabens auf das Schutzgut Luft/Klima sind daher nicht gegeben.

Das Vorhaben muss den geltenden gesetzlichen Regelungen zur Wärmedämmung und zur Abgasemission von Heizanlagen entsprechen; damit sind Auswirkungen gemäß der allgemein anerkannten Regeln der Technik minimiert.

7.2.10 Kumulierung mit der Umgebung und der speziellen Umweltrelevanz

Es wird mit einer moderaten Verkehrszunahme gerechnet. Der westliche Abschnitt der Mecklenhorster Straße wird werktäglich heute von ca. 16.400 Kfz befahren; im östlichen Bereich (östlich des Kreisels) sinkt die Querschnittsbelastung auf etwa 5.500 Kfz/24h (K 314). Die südliche Anbindung an die Bundesstraße B 6 über die Kreisstraße K 335 nutzen werktäglich ca. 5.300 Fahrzeuge. Die Schwerverkehrsanteile im Planungsraum liegen bei maximal ca. 7,5 % (K 335), im Gewerbegebiet selber jedoch größtenteils deutlich darunter. Durch die Realisierung des Bebauungsplans wird sich insbesondere für die überörtlichen Straßen (K 314, K 335 und L 193) voraussichtlich kein Verkehrsaufkommen ergeben, das zu unzumutbaren Lärmimmissionen für die angrenzende Wohnnutzung im Mischgebiet führen wird (vgl. dazu Kap. 4.1).

Eine weitere Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nach derzeitigem Stand nicht zu erwarten.

7.2.11 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die Anlage der Gebäude und Betriebsflächen sowie die Gestaltung der Grünflächen werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

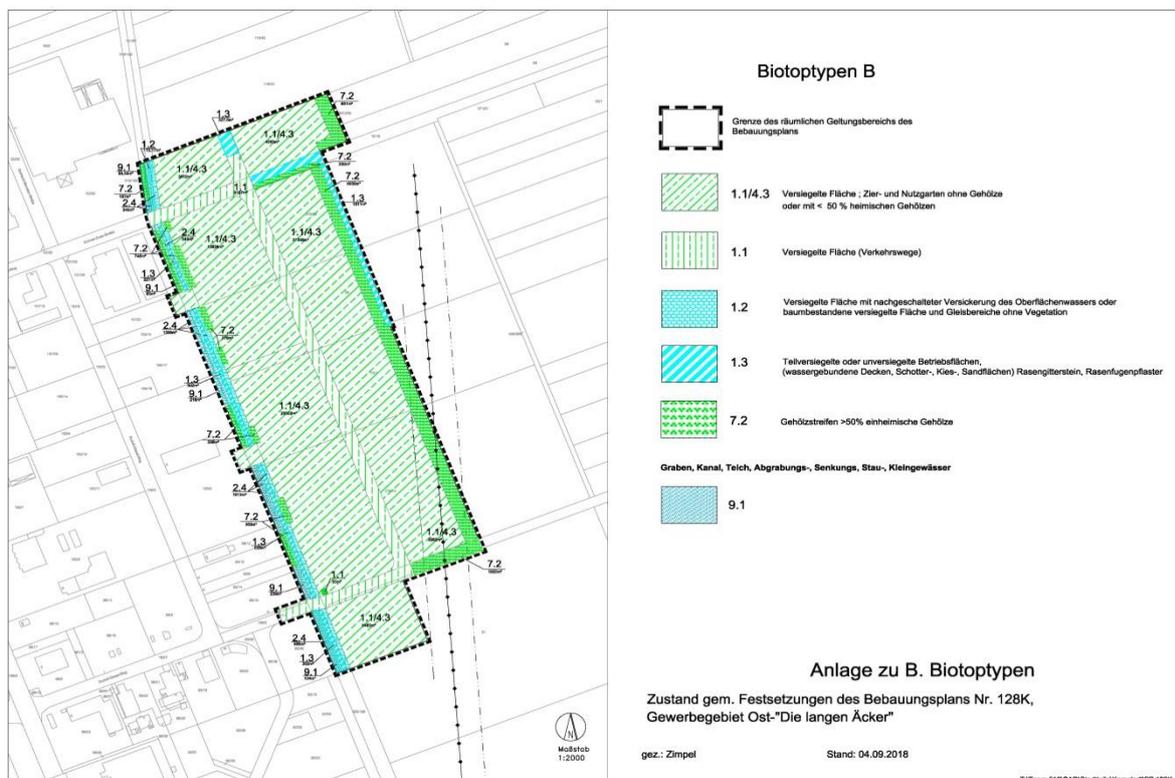
7.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

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

B. Zustand des Untersuchungsraums gem. den Festsetzungen des Bebauungsplans								
1	2	3a	3b	3	4	5	6	7
Code (lt. Biotypenwertliste)	Biotyp (lt. Biotypenwertliste)	Flächenanteil (in %)	Größe Ausgangsfläche	Fläche	Grundwert A bzw. P (lt. Biotypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 4 x Sp 5)	Einzelflächenwert (Sp 3c x Sp 6)
1.1	versiegelte Fläche (Verkehrsfläche)			9.186 m ²	0	1	0	0
1.2	Versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung des Oberflächenwassers			170 m ²	0,5	1	0,5	85
1.3	Wassergebundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen			3.298 m ²	1	1	1	3.298
1.1	GE: versiegelte Fläche, bebaubare Fläche	80 %	52.081 m ²	41.665 m ²	0	1	0	0
4.3	GE: Intensivrasen, Staudenrabatten, Bodendecker	20 %	52.081 m ²	10.416 m ²	2	1	2	20.832
1.1	GI: versiegelte Fläche, bebaubare Fläche	80 %	20.902 m ²	16.722 m ²	0	1	0	0
4.3	GI: Intensivrasen, Staudenrabatten, Bodendecker	20 %	20.902 m ²	4.180 m ²	2	1	2	8.361
2.4	Wegraine, Säume ohne Gehölze			3.340 m ²	4	1	4	13.360
7.2	Hecke, Gehölzstreifen, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50%			8.973 m ²	5	1	5	44.865
9.1	Graben, naturfern			760 m ²	2	1	2	1.520
Gesamtfläche				98.710 m²			Gesamtflächenwert B:	92.321

Durch den geplanten Umweltzustand und die erfolgte Kompensation im Plangebiet selbst entsteht keine weitere Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts im Plangebiet.

Abbildung 9: Zustand gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes



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

Am östlichen Plangebietsrand ist eine 10m breite öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „ökologische Ausgleichsmaßnahme“ festgesetzt. Diese Grünfläche wird überlagert von einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, da hier ein Teil der Kompensation für den Eingriff in Natur und Landschaft umgesetzt werden soll.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich ein Gesamtflächenwert von 92.321 Punkten. Die Gesamtbilanz ergibt sich aus der Differenz der beiden Gesamtflächenwerte:

Gesamtflächenwert B – Gesamtflächenwert A: 92.321 – 220.728 = –128.407

Der verbleibende Ausgleichsbedarf soll außerhalb des Plangebiets gedeckt werden. Derzeit werden mehrere Optionen für eine Ausgleichsfläche untersucht. Im weiteren Aufstellungsverfahren wird in der Begründung der erforderliche Ausgleich durch eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen und die konkrete Flächenzuordnung ergänzt.

► **Entwicklung eines Ersatzlebensraums für die Feldlerche und andere Feldvögel**

Gemäß den Vorgaben der Naturschutzbehörde der Region Hannover wird die Anlage eines Brachstreifens empfohlen. Durch diese Maßnahme soll insbesondere die Nahrungsversorgung der Feldlerche verbessert und damit eine höhere Revierdichte im Umfeld ermöglicht werden. Diese Maßnahme kommt gleichzeitig den hier auch im Gebiet brütenden, ungefährdeten Vogelarten Schafstelze und Dorngrasmücke zugute. Gemäß Naturschutzbehörde ist für den Verlust eines Feldlerchenreviers wie im vorliegenden Fall eine Kompensationsfläche von 2.000 m² vorzusehen. Die CEF-Maßnahme muss in einem geeigneten Lebensraum, d.h. in der offenen Feldflur positioniert werden.

Folgende Vorgaben der Region Hannover sind bei der Anlage des Brachstreifens allgemein zu beachten:

- die Breite des Brachstreifens darf 10 m nicht unterschreiten
- der Brachstreifen darf nicht entlang von Wegen angelegt werden
- er muss ortsfest, d.h. dauerhaft am selben Ort angelegt werden
- er darf sich nicht innerhalb von Meidezonen befinden
- er muss außerhalb des Einflussbereiches von Windenergieanlagen oder Straßen angelegt werden.

Das im Eigentum der Stadt Neustadt befindliche Flurstück 44/11, Flur 7 in der Gemarkung Empede ist grundsätzlich als Maßnahmenfläche geeignet. Allerdings sollte der Feldlerchenlebensraum am westlichen Rand dieses Flurstücks eingerichtet werden, da am Oststrand des Flurstücks mehrere größere Gehölze vorhanden sind. Ein Abstand von mindestens 100 m zu größeren Gehölzen lässt sich auf dem Flurstück aber realisieren.

Aus der Sicht von Abia wird empfohlen, den Brachstreifen jährlich ab Mitte August zu mähen und das Mahdgut abzufahren. Zusätzlich sollte der der Brachstreifen alle drei Jahre im Herbst umgebrochen werden, ohne dass eine Neuansaat erfolgt.

Nach der rechnerischen Gesamtbilanz besteht in dem Plangebiet nach den Festsetzungen des Bebauungsplans mit erfolgter Kompensation kein weiteres Kompensationsdefizit. Daher ergibt sich keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Die einzelnen Veränderungen der Schutzgüter führen nicht zu Effekten, die sich untereinander verstärken, sodass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen resultieren können.

Beeinträchtigungen durch Stoffeinträge während der Bauphase sollen durch geeignete Maßnahmen vermieden werden. Vorübergehende Emissionen in der Bauphase sind gegenüber der Vorbelastung durch das bestehende Gewerbegebiet (z.B. Lärm) und die landwirtschaftliche Nutzung (z.B. Staub) unerheblich.

► **Bauzeitenregelung**

Die Baufeldräumung (Beseitigung von Oberboden) und die Entfernung von Bäumen, für die keine Erhaltungsbindung festgesetzt ist, sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Brutzeit zwischen 01. März und 30. September) durchzuführen. Die Vorbereitung des Baufelds im Bereich der Ackerflächen einschließlich der Feldsäume darf zum Schutz von Feldvogelarten nicht im Zeitraum von Mitte März bis Mitte August erfolgen. Ist ein Baubeginn bzw. eine Baufeldräumung innerhalb der Vogelbrutzeit erforderlich, so ist vor Beginn der Baufeldräumung eine örtliche Überprüfung des Plangebiets auf mögliche Vogelbruten und Fledermausquartiere von einem fachlich qualifizierten Biologen durchzuführen.

Bei Nicht-Durchführung der Planung wird aller Voraussicht nach der bisherige Umweltzustand weitgehend erhalten bleiben. Die Entwicklungsprognosen sind im Besonderen den Kapiteln zu den einzelnen Schutzgütern zu entnehmen.

7.4 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung neben den einzelnen Schutzgütern auch deren Wirkungsgefüge bzw. deren gegenseitige Beeinflussung zu betrachten. Auf diese Weise können sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkannt und bewertet werden. Die Schutzgüter stehen in vielfältigen, sensiblen Beziehungen zueinander.

Mögliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden bei den beschriebenen Wirkungen berücksichtigt. Darüber hinaus sind keine Wechselwirkungen gegeben.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB muss sich auf das beziehen, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Aufgrund des noch geringen Konkretisierungsgrades und der fehlenden Kenntnis der konkreten Vorhaben können Belange des Störfallschutzes nicht abgeschätzt werden.

7.5 In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten

Im zuletzt realisierten Bebauungsplangebiet für das Gewerbegebiet Ost sind alle Grundstücke veräußert. Damit steht im größten Gewerbegebiet der Stadt keine städtische gewerbliche Baufläche mehr zur Verfügung. Aus Sicht der Wirtschaftsförderung Neustadt a. Rbge. GmbH und der Fachverwaltung der Stadt ist es daher erforderlich, zur Sicherung und Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Neustadt a. Rbge. weitere Gewerbeflächen zu

entwickeln und vorzuhalten. Die Bereitstellung neuer gewerblicher Baufläche sollte nach fachlicher Einschätzung relativ kurzfristig erfolgen.

Aus diesem Grund wurde für insgesamt sieben Flächen in der Neustädter Gemarkung eine interdisziplinär angelegte fachliche Bewertung (u.a. Wirtschaftsförderung, Tiefbau, Stadtplanung, ABN, Grünflächen) vorgenommen. Ergebnis dieser Bewertung war eine Rangliste von insgesamt fünf Potenzialflächen (zwei Flächen schieden wegen Nicht-Eignung aus), die grundsätzlich für eine gewerbliche Entwicklung infrage kommen. Neben Eigentumsverhältnissen und möglichem Ankaufspreis wurden u. a. Parameter wie Anbindung, Flächengröße und Konfliktrichtigkeit beurteilt.

Die nun infolge dieser Bewertung ausgewählte, bereits als Entwicklungsfläche im Flächennutzungsplan dargestellte Erweiterung östlich des bestehenden Gewerbegebietes Ost verfügt mit der Nähe zur B 6 über eine überörtliche Anbindung. Bei ausreichender Flächengröße mit Erweiterungspotenzial, direktem Anschluss an gewerbliche Bereiche und damit möglichen Synergieeffekten, einer bereits für eine Erweiterung ausgelegten technischen Infrastruktur und nur wenigen erwartbaren Konflikten besitzt der Bereich sehr gute Standortqualifikationen. Zudem zeichnet sich das Areal durch eine variable bedarfsgerechte Parzellierung und eine die Möglichkeit einer Bauabschnittsbildung aus.

Aufgrund der derzeitigen Situation, in der keine erschlossenen Gewerbeflächen zur Verfügung stehen, muss der Zeitfaktor ein wesentliches Argument für die Auswahl der Fläche sein. Andere Flächen, wie z. B. die Sportplatzfläche des Vereins Wacker Neustadt, stehen nicht zeitnah zur Verfügung oder sind geprägt durch andere negative Standortfaktoren. Die ebenfalls bewertete Fläche „Im Sanders Hoop“ (westlich der K 335) grenzt im Norden an ein Wohngebiet und im Süden an eine Kleingartenanlage. Für den Entwicklungsbereich Nienburger Straße/Moorgärten befindet sich ebenfalls eine Flächennutzungsplanänderung im förmlichen Verfahren. Durch diesen Standort im Nordwesten der Kernstadt wird ergänzend zum Gewerbegebiet Ost an geeigneter Stelle im Stadtgebiet gewerbliches Bauland zur Verfügung gestellt. Hierdurch wird den Gewerbebetreibern ein vielfältiges gewerbliches Angebot mit verschiedenen Grundstücksgrößen in geeigneter räumlicher Lage und hervorragender verkehrlicher Anbindung mit Nähe zum Wohnentwicklungsschwerpunkt Auenland unterbreitet.

Andere sinnvolle Planungsmöglichkeiten kommen daher nicht in Betracht.

8 Zusätzliche Angaben

8.1 Verwendete technische Verfahren und Kenntnisse

Die verwendeten Verfahren wurden in Kap. 6.2 beschrieben.

Die Anwendung weiterer technischer Verfahren war bei der Durchführung der Umweltprüfung nicht erforderlich. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgte anhand der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“, welche das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen im März 2008 herausgegeben hat.

8.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die Stadt ist gemäß § 4c BauGB verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Stadt soll dabei die im

Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage zum BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs.3 BauGB nutzen. Hierzu ist anzumerken, dass es keine bindenden gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Zeitpunktes und des Umfanges des Monitorings gibt. Auch sind Art und Umfang der zu ziehenden Konsequenzen nicht festgelegt.

Im Rahmen des Monitorings geht es insbesondere darum unvorhergesehene, erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln. In der praktischen Ausgestaltung der Regelung sind vor allem die kleineren Städte und Gemeinden im Wesentlichen auf die Informationen der Fachbehörden außerhalb der Gemeindeverwaltung angewiesen. Von grundlegender Bedeutung ist insoweit die in § 4 Abs. 3 BauGB gegebene Informationspflicht der Behörden. In eigener Zuständigkeit kann die Stadt Neustadt a. Rbge. im vorliegenden Fall nicht viel mehr tun, als die Umsetzung des Bebauungsplans zu beobachten, welches ohnehin Bestandteil einer verantwortungsvollen Stadtentwicklung ist. Ein sinnvoller und wichtiger Ansatzpunkt wird die Feststellung sein, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich, wie beispielsweise die Anpflanzung von Gehölzen, die wasserdurchlässige Befestigung von Pkw-Stellplätzen und die dauerhafte Erhaltung und Pflege der Grünflächen umgesetzt wurden. Solange die Stadt keinen Anhaltspunkt dafür hat, dass die Umweltauswirkungen von den bei der Planaufstellung prognostizierten nachteiligen Umweltauswirkungen abweichen, besteht in der Regel keine Veranlassung für spezifische weitergehende Überwachungsmaßnahmen.

Insgesamt erscheint es sinnvoll, die Überwachung auf solche Umweltauswirkungen zu konzentrieren, für die auch nach Abschluss der Umweltprüfung noch Prognoseunsicherheiten bestehen. Im Rahmen der vorbereiteten Planung betrifft dies die Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (Kontrolle alle zwei Jahre durch die Stadt).

8.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich östlich des Rudolf-Diesel-Rings und nördlich der Mecklenhorster Straße am Gewerbegebiet Ost der Stadt Neustadt a. Rbge. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches entspricht im Wesentlichen der im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsfläche. Lediglich im nordöstlichen und südöstlichen Bereich weicht der Geltungsbereich von der Darstellung ab. Im nordöstlichen Bereich ist der Geltungsbereich an der östlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 57 orientiert. Im südöstlichen Bereich ist auf dem Flurstück 91 aufgrund der in diesem Bereich verlaufenden 110 kV-Freileitung nur etwa die Hälfte der dargestellten Entwicklungsfläche in den Geltungsbereich übernommen worden.

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die Sicherung und Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Neustadt a. Rbge. In diesem Zusammenhang sollen weitere gewerbliche Bauflächen entwickelt und vorgehalten werden. Der Beschluss des Rates der Stadt Neustadt a. Rbge. vom 10.12.2015 über die Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Neustadt a. Rbge. findet dabei Beachtung. Bestandteil dieses Konzeptes ist u.a. eine Erfassung der für den zentralen Versorgungsbereich der Stadt relevanten Einzelhandelssortimente.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ergeben sich aus den allgemeinen Zielen und Zwecken des Bebauungsplans. Danach soll vorrangig die Bereitstellung geeigneter (großflächiger) städtischer gewerblicher Baufläche erfolgen. Der überwiegende Anteil der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden als Gewerbegebiet gem. § 8

BauNVO ausgewiesen, da hier eine Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben ermöglicht werden soll. Für die Unterbringung von Gewerbebetrieben die gem. § 9 BauNVO in anderen Baugebieten unzulässig sind, werden Industriegebietsflächen im mittleren westlichen Plangebiet bereitgehalten. Der Bebauungsplan sieht Festsetzungen zur maximalen Höhe baulicher Anlagen vor. Diese werden außer im Schutzbereich der 110-kV-Freileitung auf maximal 12,50 m beschränkt. Mit dieser maximalen Höhenbeschränkung wird sichergestellt, dass keine Anlagenhöhen entstehen, die – abgesehen von den Silotürmen im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 128 H – untypisch für das bisherige Gewerbegebiet Ost wären und insbesondere am neuen Siedlungsrand störend wirken würden. Im Schutzbereich der 110-kV Freileitung wird die Höhe baulicher Anlagen nach Hinweis der DB Energie abweichend geregelt. In diesem Bereich sind bauliche Anlagen nur zulässig, wenn die Schutz- und Mindestabstände nach VDE 0210 eingehalten werden.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 20.11.2017 beschlossen, dass der Ausbau der Planstraße in Anlehnung an die Vorschriften der RAST 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) als 13,10 m breite öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen werden soll, um neben der Herstellung eines einseitigen Gehweges Raum für ausreichend dimensionierte straßenbegleitende Parkstreifen sowie eine ausreichende sonstige Gestaltung zu gewährleisten. Ferner wurde vom Verwaltungsausschuss beschlossen, dass die im westlichen Planbereich gelegene landwirtschaftliche Wegefläche als private Grünfläche ausgewiesen werden soll und die Überfahrtsbereiche für östliche Betriebserweiterungen ansässiger Firmen als Gewerbe- bzw. Industriegebiet festgesetzt werden. Für jene Bereiche, die als ökologisch hochwertige Baum-, Strauch- und Heckenstrukturen kartiert worden sind, soll eine Erhaltungsbindung erfolgen.

Nach der rechnerischen Gesamtbilanz besteht in dem Plangebiet nach den Festsetzungen des Bebauungsplans kein Kompensationsdefizit. Daher ergibt sich insgesamt keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

8.4 Referenzliste der Quellen

ABIA GbR: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Septmeber 2018

RODE UMWELTSCHUTZ GMBH: Boden-und Baugrunduntersuchung, Juni 2018

GESELLSCHAFT FÜR MARKT- UND ABSATZFORSCHUNG MBH: Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Neustadt a. Rbge, Dezember 2015

GESELLSCHAFT FÜR TECHNISCHE AKUSTIK MBH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 128 K „Gewerbegebiet Ost – An den langen Äckern“, Juni 2017

LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN: Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, März 2008

LANDESAMT FÜR UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN: Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW, September 2008

REGION HANNOVER (HRSG.): Landschaftsrahmenplan für Region Hannover, 2013

REGION HANNOVER (HRSG.): Regionales Raumordnungsprogramm für Region Hannover, 2016

NEUSTADT A. RBGE. (HRSG.): Landschaftsplan, April 1995 (überarbeitet und digitalisiert: Juli 2007)

Neustadt a. Rbge.,

Stadt Neustadt a. Rbge.

- Stadtplanung -

Im Auftrag

Nülle

Verfahrensvermerke

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 128 K „Gewerbegebiet Ost – Die langen Äcker“, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, vom **xx.xx.xxxx** bis einschließlich **xx.xx.xxxx** öffentlich ausgelegen.

Diese Planbegründung und die Zusammenfassende Erklärung haben am Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in der Sitzung am **xx.xx.xxxx** teilgenommen.

Neustadt a. Rbge.,

STADT NEUSTADT A. RBGE.

Bürgermeister

Sternbeck

Anlage 1
zur Begründung

Boden- und Baugrunduntersuchung (27.06.2018)
zum
geplanten Bebauungsplan Nr. 128 K im Gewerbegebiet
Ost
(Rode Umweltschutz GmbH)

Anlage 2
zur Begründung

**Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes für die
Stadt Neustadt a. Rbge. (Dezember 2015)**
- Kurzfassung -
**(Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH -
GMA)**

Anlage 3
zur Begründung

Schalltechnische Untersuchung
vom 21.06.2017

**Zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 128 K „Ge-
werbegebiet Ost – An den langen Äckern“**

(GTA – Gesellschaft für technische Akustik mbH)

Anlage 4
zur Begründung

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
September 2018

**(Abia – Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz
GbR)**