


# 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 

## Inhaltsverzeichnis

<b>Teil A .....</b>	<b>5</b>
<b>1. Allgemeines.....</b>	<b>5</b>
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	5
1.2 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes .....	6
1.3 Ablauf des Planverfahrens und erhebliche Änderungen .....	7
1.4 Größe des Plangebietes.....	7
<b>2 Rahmenbedingungen für die Änderung des Bebauungsplanes.....</b>	<b>7</b>
2.1 Anpassung an die Raumordnung.....	7
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	9
2.3 Landschaftsplan .....	9
<b>3 Begründung der wesentlichen Festsetzungen.....</b>	<b>10</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung .....	10
3.1.1 Eingeschränktes Industriegebiet (Gle).....	10
3.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe).....	10
3.1.3 Einzelhandel.....	10
3.1.3.1 Sonderstandort Gewerbegebiet Ost.....	11
3.1.3.2 Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben.....	12
3.1.3.3 Werkstatt- bzw. produktionsgebundener Verkauf.....	13
3.2 Ausnahmsweise im Gle und GEe zulässige Nutzungen.....	16
3.2.1 Bordelle und vergleichbare Einrichtungen.....	16
3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Geschossigkeit, Überbaubarkeit.....	18
3.4 Höhe baulicher Anlagen .....	19
3.5 Verkehrsflächen .....	19
3.5.1 Straßenverkehrsflächen.....	19
3.5.2 Park- und Stellplatzflächen.....	20
3.5.3 Private landwirtschaftliche Verkehrsfläche .....	20
3.6 Sonstige Festsetzungen .....	20
3.6.1 Öffentliche Grünflächen .....	20
3.6.2 Wasserflächen .....	21
3.6.3 Geh- Fahr- und Leitungsrechte.....	21
3.6.4 Fläche für Versorgungsanlagen Elektrizität.....	22
3.6.5 Nachrichtliche Übernahmen .....	22
<b>4 Grundsätzliche Belange.....</b>	<b>23</b>
4.1 Schallschutz.....	23
4.2 Nutzungsbeschränkungen durch die 110 kV-Freileitungstrasse .....	26
4.3 Versorgung und Entsorgung .....	27
4.3.1 Abfallentsorgung .....	27
4.3.2 Versorgung mit elektrischer Stromenergie .....	27
4.3.3 Erdgasversorgung .....	27
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 .....	28
4.3.5.3 Oberflächenentwässerung .....	28
4.4 Leine-Heide-Radweg .....	28
4.5 Archäologische Belange .....	29
4.6 Altlasten und Kampfmittel .....	29
4.7 Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB .....	29
<b>5 Durchführung der Planung .....</b>	<b>30</b>
5.1 Flächenbilanz .....	30
5.2 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen .....	30
5.3 Kosten für die Gemeinde .....	30
<b>Teil B - Umweltbericht .....</b>	<b>31</b>
<b>6 Einleitung .....</b>	<b>31</b>
6.1 Kurzdarstellung des Inhalts .....	31
6.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes .....	32
<b>7 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung .....</b>	<b>34</b>
7.1 Bestandaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) mit voraussichtlicher Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung .....	34
7.1.1 Schutzgut Boden .....	34
7.1.2 Schutzgut Wasser .....	35
7.1.3 Schutzgut Luft und Klima .....	35
7.1.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich biologische Vielfalt .....	36
7.1.5 Schutzgut Landschaft .....	38
7.1.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit .....	38
7.1.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	39
7.1.8 Prüfung betroffener Natura 2000-Gebiete .....	39
7.1.9 Bewertung des derzeitigen Umweltzustands .....	39
7.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands .....	40
7.2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche .....	40
7.2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden .....	41
7.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser .....	41
7.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ..	42
7.2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild .....	43
7.2.6 Art und Menge an Emissionen .....	43
7.2.7 Art und Menge der erzeugten Abfälle .....	44
7.2.8 Risiken f. d. menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt	44
7.2.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima .....	46
7.2.10 Kumulierung mit der Umgebung und der speziellen Umweltrelevanz .....	47
7.2.11 Eingesetzte Techniken und Stoffe .....	47
7.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	47
7.4 Nicht-Durchführung der Planung .....	56

7.5 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ..... 56  
7.6 In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten..... 57

**8 Zusätzliche Angaben ..... 57**

8.1 Verwendete technische Verfahren und Kenntnisse ..... 57  
8.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen ..... 58  
8.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung ..... 58  
8.4 Referenzliste der Quellen ..... 60

**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.

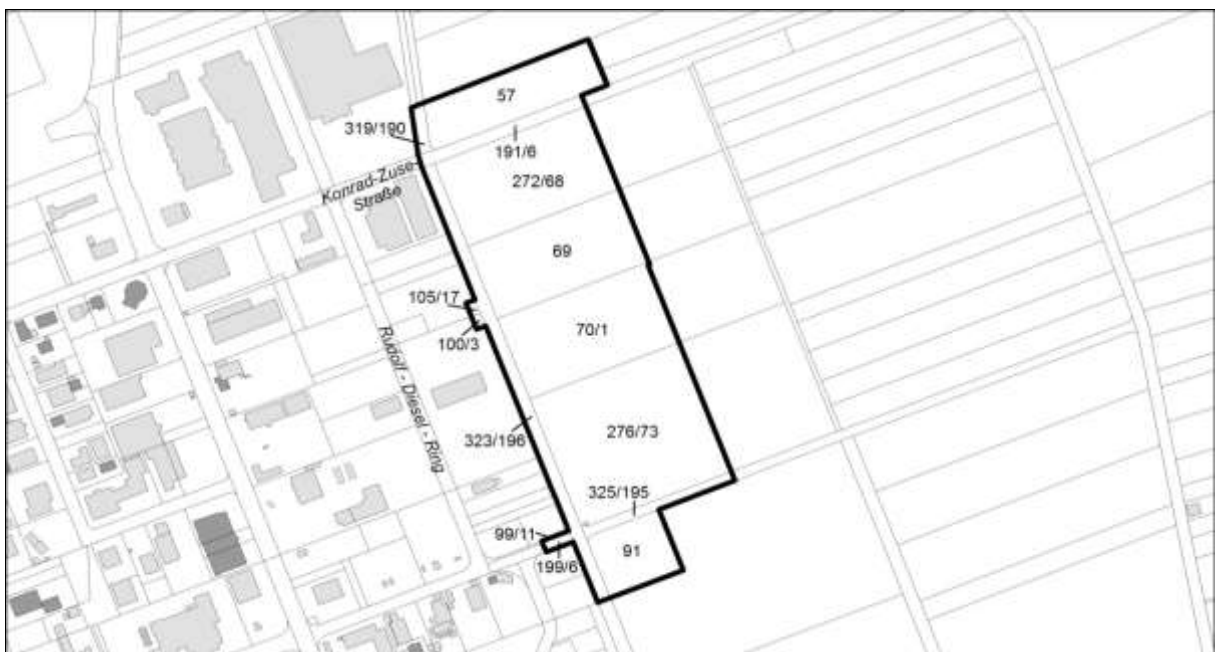
**Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches**



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

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 LBLN

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 Bauungsplanes**

Anlass für die Aufstellung dieses Bauungsplanes 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. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich im direkten Umfeld der vorhandenen Einzelhandelsagglomeration und insbesondere in direkter Nachbarschaft zu den Sondergebieten im nordöstlichen Bereich (OBI und familia) weitere Einzelhandelsbetriebe ansiedeln werden und dies in der Summe insbesondere gegen das Kongruenz-, Integrations- und Beeinträchtigungsverbot des LROP verstoßen würde, wird in den textlichen Festsetzungen geregelt, dass die gemäß BauNVO § 8 Absatz 2 Ziffer 1 bzw. § 9 Absatz 2 Ziffer 1 zulässigen Einzelhandelsbetriebe vollständig ausgeschlossen werden. 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 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 Einzelhandelsbetrieben, die sich gemäß den planerischen Absichten der Stadt Neustadt a. Rbge. primär dort (Innenstadt bzw. wohnortnahen Versorgungsstandorte) ansiedeln sollen,
- Vorhaltung der Flächen für Gewerbebetriebe, insbesondere Produktions- und Handwerksbetriebe.
- Erhaltung schützenswerter Grünstrukturen

### 1.3 Ablauf des Planverfahrens und erhebliche Änderungen

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	Beschluss: 22.10.2018 Bekanntmachung: 30.10.2018
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 1 BauGB</b>	Bekanntmachung: 30.10.2018 Frist: 12.11. bis 26.11.2018
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 1 BauGB</b>	Anschreiben: 06.11.2018 Frist: bis 12.12.2018
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	Bekanntmachung: Frist:
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Anschreiben: Frist:
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 6 BauGB</b>	Beschluss:

Erhebliche Planänderungen während des Verfahrens:

- Die gemäß BauNVO § 8 Absatz 2 Ziffer 1 bzw. § 9 Absatz 2 Ziffer 1 zulässigen Einzelhandelsbetriebe wurden durch entsprechende textliche Festsetzung vollständig ausgeschlossen.
- Die Grünflächen entlang der offenen Gräben wurden als öffentliche Grünflächen festgesetzt, um eine regelmäßige Räumung der Gräben gewährleisten zu können.
- Verbindung in das unmittelbar westlich angrenzende bereits bebaute Gewerbegebiet, um einzelnen dort niedergelassenen Betrieben eine unkomplizierte Zuwegung zum östlichen Erweiterungsgebiet zu ermöglichen.

### 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.

Die Konkretisierung der Planung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfordert eine Anpassungspflicht gemäß § 1 Absatz 4 BauGB.

Einzelhandelsgroßprojekte (einzelne oder Agglomeration, bestehend aus mehreren klein- und großflächigen Einzelhandelsbetrieben) sind nur zulässig, wenn folgende Anforderun-

gen der Raumordnung und Landesplanung, welche im LROP und RROP 2016 als Ziele bzw. Grundsätze der Raumordnung festgelegt sind, erfüllt werden:

- Das Kongruenzgebot gemäß LROP Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 3 (Kongruenzgebot, mittelzentral und aperiodisch) ist als Grundsatz der Raumordnung zu berücksichtigen.

Danach soll das Einzugsgebiet des Einzelhandelsgroßprojektes (bzw. der Agglomeration) den mittelzentralen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten. Das Einzugsgebiet eines großflächigen Lebensmittel- oder Drogeriemarktes (periodisches Kernsortiment) darf die Grenze des Gemeindegebietes (Kongruenzraum, periodischer Bedarf) nicht überschreiten. Eine wesentliche Überschreitung liegt vor, wenn mehr als 30 % des Umsatzes von Kunden außerhalb des jeweiligen Kongruenzraumes stammen.

Der mittelzentrale Kongruenzraum des Mittelzentrums Neustadt ist von der Region Hannover als unterer Landesplanungsbehörde nach Abstimmung mit der jeweiligen Kommune festzulegen. Die Abgrenzungen der Kongruenzräume in der Region Hannover werden z. Z. noch intern abgestimmt.

- Laut des Konzentrationsgebots gemäß LROP Abschnitt 2.3 Ziffer 04 sind Einzelhandelsgroßprojekte nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig.

Das zentrale Siedlungsgebiet des Mittelzentrums Neustadt ist im RROP 2016 in der beschreibenden Darstellung (Abschnitt 2.2 Ziffer 04 RROP 2016) festgelegt. Der Planungsbereich ist Teil der Kernstadt Neustadt und wird nach Inkrafttreten der Bauleitplanung innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes liegen.

- Das Integrationsgebot gemäß LROP Abschnitt 2.3 Ziffer 05 gilt für neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortiment Zentren- bzw. nahversorgungsrelevant ist. Danach sind diese Vorhaben nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig.

Als Ziel der Raumordnung ist im LROP Abschnitt 2.3 Ziffer 05 festgelegt:

- „Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.“

Im RROP 2016 (zeichnerische Darstellung) sind innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes Versorgungskerne zur räumlichen Konkretisierung des Integrationsgebotes festgelegt worden.

- Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment sind nur zulässig in den in der zeichnerischen Darstellung festgelegten „Versorgungskernen“ und „regional bedeutsamen Fachmarktstandorten“ des „zentralen Siedlungsgebietes“, wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m<sup>2</sup> beträgt, sowie ausnahmsweise an alternativen Standorten innerhalb des „zentralen Siedlungsgebietes“, wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m<sup>2</sup> beträgt.
- Das Beeinträchtungsverbot soll verhindern, dass „ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung“ durch neue Einzelhandelsgroßprojekte wesentlich beeinträchtigt werden (LROP Abschnitt 2.3 Ziffer 08).



- Das Abstimmungsgebot gemäß LROP Abschnitt 2.3 Ziffer 07 erfordert es, dass neue Einzelhandelsgroßprojekte mit den Trägern öffentlicher Belange und den Nachbarkommunen raumordnerisch abgestimmt werden.

Dabei ist zu beachten, dass das LROP und auch das RROP 2016 eine sogenannte Agglomerationsregelung enthalten.

Im RROP 2016 ist als Ziel der Raumordnung festgelegt, dass mehrere selbständige Einzelhandelsbetriebe bei einer räumlichen Konzentration als Agglomeration anzusehen und damit als großflächiger Einzelhandelsbetrieb bzw. als Einkaufszentrum zu behandeln sind, sofern raumordnerische Wirkungen wie bei einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. Einkaufszentrum zu erwarten sind (RROP 2016 Abschnitt 2.3 Ziffer 03).

## 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.

Im westlichen Planbereich ist im Verlauf einer bisherigen landwirtschaftlichen Wegeparzelle eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die an einer Stelle von einem 30m breiten Zufahrtsbereich, der als GEe-Gebiet ausgewiesen ist, unterbrochen wird. Dieser „Appendix“ dient als Verbindung in das unmittelbar westlich angrenzende bereits bebaute Gewerbegebiet, um einzelnen dort niedergelassenen Betrieben eine unkomplizierte Zuwegung zum östlichen Erweiterungsgebiet zu ermöglichen. Dieser Bereich ist mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten (vgl. Kap. 3.6.3). Ferner verlaufen unter diesem Bereich eine Gas- und eine Schmutzwasserdruckleitung (vgl. Kap. 3.6.5).

##### 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 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 als Sonderstandort für großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel festgelegt.

**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.

### **3.1.3.2 Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben**

Wie in Kapitel 2.1 bereits dargestellt wurde, ist zu beachten, dass das LROP und auch das RROP 2016 eine sogenannte Agglomerationsregelung enthalten. Im RROP 2016 ist als Ziel der Raumordnung festgelegt, dass mehrere selbständige Einzelhandelsbetriebe bei einer räumlichen Konzentration als Agglomeration anzusehen und damit als großflächiger Einzelhandelsbetrieb bzw. als Einkaufszentrum zu behandeln sind, sofern raumordnerische Wirkungen wie bei einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. Einkaufszentrum zu erwarten sind (RROP 2016 Abschnitt 2.3 Ziffer 03). Aufgrund der Agglomerationsregelung sind die Zulässigkeitsregeln (vgl. Kapitel 2.1) auch für kleinflächige Einzelhandelsbetriebe anzuwenden, da sie als Teil einer bestehenden oder sich bildenden Einzelhandelsagglomeration zu bewerten sind und daher die Zulässigkeitsvoraussetzungen des LROP und des RROP 2016 zu erfüllen haben.

Aufgrund der direkten Nachbarschaft zu den vorhandenen Frequenzbringern familia-Verbrauchermarkt und OBI-Bau- und Gartenmarkt besteht nach Aussage der Region Hannover erfahrungsgemäß die Tendenz, dass weitere Einzelhandelsbetriebe die Nähe zu diesen gezielt suchen werden.

Aus Sicht der Regionalplanung und der Stadt Neustadt a. Rbge. ist daher zu befürchten, dass es zu einer räumlichen Ausdehnung der vorhandenen Einzelhandelsagglomeration kommen wird und sich die Gewichtung der städtebaulich nicht integrierten Einzelhandelsagglomeration „Gewerbegebiet Ost“ weiter zu Ungunsten des Versorgungskerns und insgesamt der integrierten Versorgungsstandorte verlagern wird.

Gemäß LROP Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Satz 3 und Abschnitt 2.3 Ziffer 03 RROP 2016 ist eine solche im Vorentwurf des Bebauungsplans bauleitplanerisch ursprünglich zulässige Einzelhandelsagglomeration wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu behandeln und raumordnerisch zu beurteilen. Aufgrund der Agglomerationsregelung des LROP und RROP 2016 ist eine solche Nutzung aber nur in einem Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO oder in einem Kerngebiet zulässig. Außerdem würde die raumordnerische Intention, auch den Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten räumlich zu konzentrieren, unterlaufen werden.

Die Region Hannover weist in ihrem Schreiben vom 10.12.2018 in diesem Zusammenhang darauf hin, dass innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes Ost im RROP 2016 ein „Fachmarktstandort“ raumordnerisch festgelegt wurde, um dort Ansiedlungsmöglichkeiten für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zu eröffnen. Im Ausnahmefall kann von der Zuordnung zu den „Versorgungskernen“ und den „regional bedeutsamen Fachmarktstandorten“ abgewichen werden, wenn dort keine ausreichenden Ansiedlungsmöglichkeiten bestehen oder auf der Grundlage eines kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes eine abweichende Standortentscheidung begründbar ist. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Neustadt a. Rbge. trifft in diesem Zusammenhang nur Aussagen zur Weiterentwicklung der vorhandenen Einzelhandelsagglomeration im bereits besiedelten „Gewerbegebiet Ost“ und empfiehlt für diesen Bereich nur noch die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten. Die Erforderlichkeit für eine flächenmäßige Erweiterung des nicht integrierten Versorgungsstandortes wird nicht thematisiert und Entwicklungsflächen sind auch nicht Bestandteil des Konzeptes.

Da aufgrund der oben beschriebenen Problematik nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich im direkten Umfeld der vorhandenen Einzelhandelsagglomeration und insbesondere in direkter Nachbarschaft zu den Sondergebieten im nordöstlichen Bereich (OBI und familia) weitere Einzelhandelsbetriebe ansiedeln werden und dies in der Summe insbesondere gegen das Kongruenz-, Integrations- und Beeinträchtigungsverbot des LROP verstoßen würde, sind in den textlichen Festsetzungen die gemäß BauNVO § 8 Absatz 2 Ziffer 1 bzw. § 9 Absatz 2 Ziffer 1 zulässigen Einzelhandelsbetriebe vollständig ausgeschlossen worden.

### **3.1.3.3 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) da-

von aus, dass eine untergeordnete Verkaufsfläche nicht größer als 50m<sup>2</sup> 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 vorgehalten sowie vor Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben, mit deren wesentlich höherer Miet- und Kaufpreiszahlungsbereitschaft und daraus resultierenden Verdrängungseffekten, geschützt werden. Ziel ist es, die grundsätzliche Verfügbarkeit von gewerblichen Grundstücken 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.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben findet seine Grundlage in § 1 Abs. 5 BauNVO. Diese Ausschlussmöglichkeiten kommen dann in Betracht, wenn – wie in diesem Fall – städtebauliche Gründe den Ausschluss insgesamt 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 ausgeschlossen werden.

Insgesamt stehen den Grundstückseigentümern vielfältige Nutzungsmöglichkeiten offen. Wenn aus dem weit reichenden Spektrum der in Gewerbegebieten zulässigen gewerblichen Nutzungen Einzelhandelsbetriebe 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 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 Bebauungsplan 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. Unzumutbare 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.

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 erwarten. 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 Vergnügungsstätten 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 Vergnügungsstätten 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 allgemeineren 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:

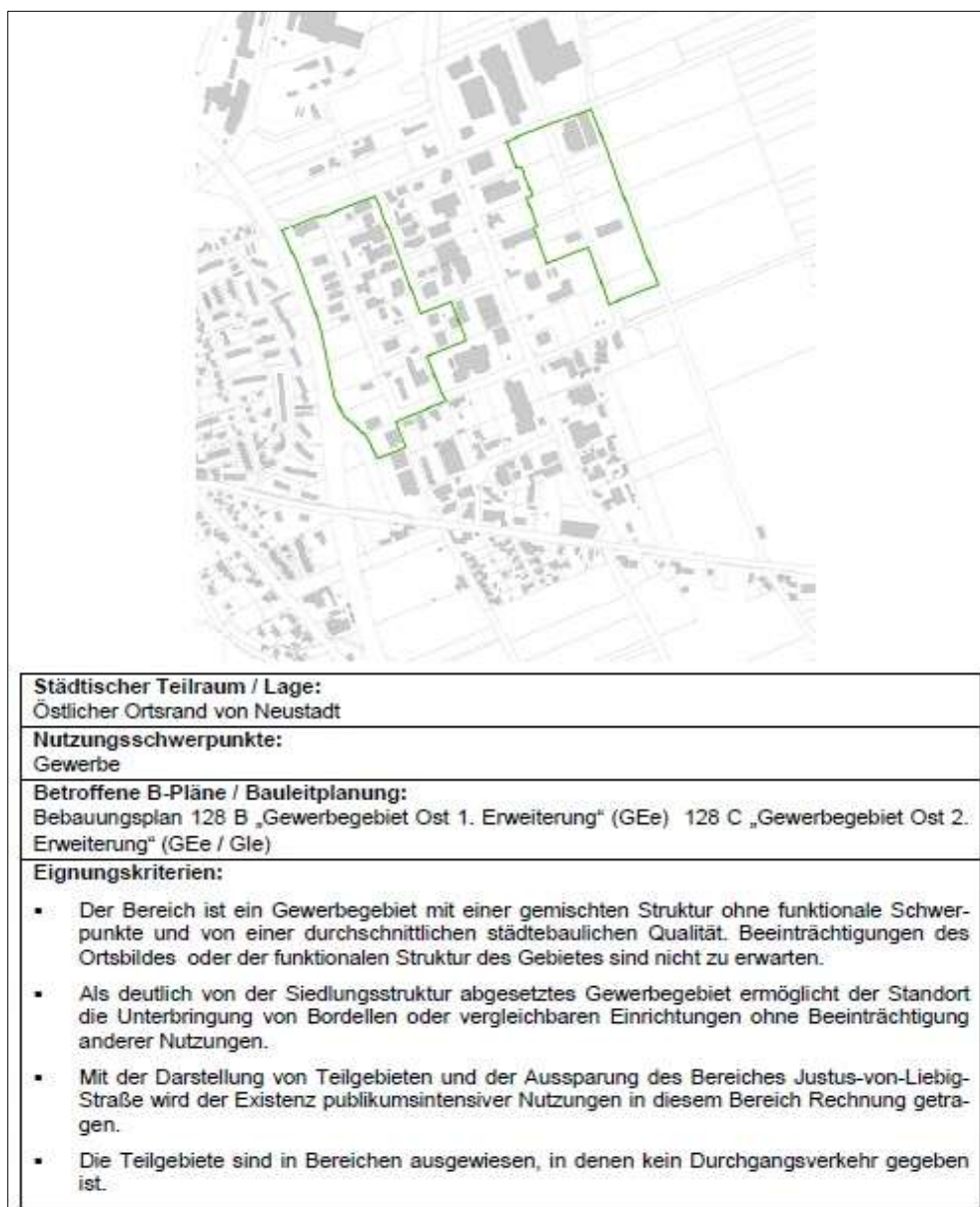
1 VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 24.07.2002, 5S 149/01.

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.

**Abbildung 5: Eignungsgebiete für Erotikgewerbe Gewerbegebiet Ost**



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

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.

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 begründen, sind diese 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 insbesondere am neuen Siedlungsrand als Abschluss zur offenen Agrarlandschaft störend wirken würden.

Die Höhenfestsetzung berücksichtigt die derzeit in der näheren Umgebung vorhandenen baulichen Anlagen und deren Höhenentwicklung. Da die Bebauungspläne im Gewerbegebiet Ost bislang keine Höhenbeschränkung baulicher Anlagen vorsehen und sich einzeln daher die Gebäudehöhen aus betriebs- und/oder energiewirtschaftlichen Gründen ändern können, hält die Stadt insbesondere im Hinblick auf einen maßvollen Abschluss zur offenen Agrarlandschaft eine Höhenbeschränkung im vorliegenden Bebauungsplan für erforderlich.

Betriebsbedingt können sich jedoch auch vereinzelt davon abweichende Höhenanforderungen einzelner Bauteile ergeben. Daher sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB von der im Bebauungsplan festgesetzten Höchstgrenze der Höhe baulicher Anlagen Ausnahmen zulässig, soweit diese aus immissionsschutzrechtlichen Gründen (z.B. Schornsteine) oder aus Gründen des technischen Betriebs (z.B. Aufzüge, Silos, usw.) erforderlich sind. Für diese Ausnahmen wird die Höhe auf max. 3 m über dem festgesetzten Höhenmaximum festgesetzt.

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.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr hat mit Schreiben vom 06.11.2018 darauf hingewiesen, dass sich der Standort im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Wunstorf befindet. Sollte es bei künftigen Bauvorhaben zum Einsatz von Kränen über 30 m kommen, sind diese gesondert zur Prüfung und Bewertung beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 1 d, Flughafenstr. 1, 51147 Köln (E-Mail: LufABw1d@bundeswehr.org) einzureichen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass es aufgrund der Nähe zum Flugplatz zu Einschränkungen in der Kranhöhe kommen kann.

### **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 Kreislauf 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 Öffentliche Grünflächen**

#### **► Zweckbestimmung: ökologische Ausgleichsmaßnahmen (Öa)**

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). Dort werden Gehölzreihen mit gebietseigenen Laubgehölzen angelegt. Die Festsetzung erfolgt 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 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 Gehölzanzpflanzung sein. Die Pflanzliste ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen in § 2.

► **Zweckbestimmung: erhaltenswerte Grünstrukturen (Öb)**

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. Weitere Grünstrukturen erstrecken sich darüber hinaus entlang der westlichen Grenze des Planbereichs.

Um den Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen sicherzustellen, wurden diese Grünflächen in den jeweils relevanten Abschnitten mit der Sekundärfestsetzung für eine Erhaltungsbindung ergänzt. Diese Bereiche bestehen aus Baum-, Strauch- und Heckenstrukturen. In § 3 der textlichen Festsetzungen sind die Details für diese Pflanzbindungen geregelt. Bestandteil dieser Flächen ist auch ein entsprechender „Puffer“ in Richtung der GE- bzw. GI-Flächen.

► **Zweckbestimmung: Räumstreifen Graben (Öc)**

Jeweils angrenzend an einen vorhandenen offenen Graben ist im Verlauf bisheriger landwirtschaftlicher Wegeparzellen eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Räumstreifen“ (Öc) festgesetzt, um die Räumung des entsprechenden Grabens zu gewährleisten. Dabei ist die bisherige Breite der landwirtschaftlichen Wegeparzellen berücksichtigt worden, um seitlich vorhandene krautige Säume zu bewahren.

Nördlich und südlich der Planstraße soll mit dieser Festsetzung zudem die Nutzung als Fußweg und überregionaler Radweg (Leine-Heide-Radweg) sichergestellt werden.

► **Zweckbestimmung: Saumstreifen (Öd)**

In den Bereichen der heute vorhandenen Gräben ist in denjenigen Abschnitten, die als Gräben erhalten werden sollen, aber keine Relevanz für eine Festsetzung als erhaltenswerte Grünstrukturen haben, eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Saumstreifen“ (Öd) festgesetzt. Für den Erhalt der Gräben wird innerhalb der Grünflächen Öd zudem die Festsetzung „Entwässerungsgräben einschließlich Saumstreifen“ überlagert. Hier findet sich krautige Saumvegetation, die möglichst bewahrt werden soll.

### **3.6.2 Wasserflächen**

Im westlichen Planbereich sind im Verlauf einer landwirtschaftlichen Wegeparzelle, die an einer Stelle von einer 30m breiten Gewerbegebietsfläche als Zufahrtsbereich unterbrochen wird und als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist, Entwässerungsgräben einschließlich des Saumstreifens dargestellt. Weiterhin ist südlich der im nördlichen Bereich festgesetzten landwirtschaftlichen Verkehrsfläche in einer öffentlichen Grünfläche ein Entwässerungsgraben einschließlich des Saumstreifens festgesetzt. Diese offenen Gräben sollen erhalten bleiben. An der Stelle, an der die 30m breite Gewerbegebietsfläche als Zufahrtsbereich vorgesehen ist, wird der Graben als Rohrleitung geführt, um das Überfahren zu ermöglichen.

### **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 und der Hauptschmutzwasserleitung ist ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger aufgenommen.

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 Gewerbefläche und der öffentlichen Grünflächen die Unterhaltung der Leitungen gewährleisten können. An der Stelle, an der die 30m breite Gewerbegebietsfläche als Zufahrtsbereich vorgesehen ist, wird der dort heute vorhandene Graben als Rohrleitung geführt. Um hier die Unterhaltung zu gewährleisten, ist hier ebenfalls ein Leitungsrecht festgesetzt.

#### **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 industri-

ell zu nutzenden Gebieten durch den Bebauungsplan Nr. 128 K hinsichtlich der Auswirkungen 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 Gle-Gebiet.

Dabei wird insbesondere die Vorbelastung der zu betrachtenden schutzbedürftigen Wohnbebauung durch ausgewiesene GE- und GI-Gebiete rechtswirksamer Bebauungspläne 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.

Die Möglichkeit der Gliederung von Gewerbegebieten mittels Festsetzung von Emissionskontingenten ist durch die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts bestätigt (zuletzt Urteil vom 07.12.2017, BVerwG 4 CN 7.16). Das Emissionsverhalten von Betrieben und Anlagen wird dabei als deren besondere Eigenschaft im Sinne des § 1 Abs. 4 Satz Nr. 2



BauNVO angesehen. Dem Tatbestandsmerkmal des Gliederns wird nur Rechnung getragen, wenn erstens das Baugebiet in einzelne Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionskontingenten zerlegt wird und zweitens gewährleistet ist, dass vom Typ her nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art im Gewerbegebiet ihren Standort finden können.

Die erste Voraussetzung ist erfüllt. Die zweite Voraussetzung kann aufgrund der Lage des Gewerbegebiets und der angrenzenden Nutzungen nicht im Gebiet erfüllt werden. Daher macht die Stadt von einer baugiebtsübergreifenden Gliederung Gebrauch: Das im Bebauungsplan festgesetzte „Gewerbegebiet“ wird im Verhältnis zu anderen Gewerbegebieten der Stadt gegliedert. Gewerbegebiete ohne Einschränkung des Emissionsverhaltens, die dafür herangezogen werden können, sind in den Bebauungsplänen Nr. 136 „In den Kassebeeren“, Nr. 137 „Auf der Linde“ und Nr. 138 „Östlich der Kornstraße“ festgesetzt.

### ► **Verkehrslärm**

Um abschätzen zu können, wieviele zusätzliche Kfz-Fahrten sich durch die Erweiterung des Gewerbegebietes grundsätzlich ergeben, wurde eine Verkehrsuntersuchung beauftragt, die auf Basis aktueller Verkehrsdaten und Prognosewerte das zukünftige Verkehrsaufkommen abgeschätzt hat (vgl. Anlage 5)

Der Gutachter geht von einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von etwa 1.200 Kfz/24h (600 Zu-/ 600 Abfahrten) aus (davon Schwerlastverkehr maximal 30%). Dabei wird neben den speziellen Entwicklungen auch der allgemeine Zuwachs von 5% bis zum Prognosehorizont 2030 berücksichtigt. Es kann davon ausgegangen werden, dass auch der wesentliche Anteil an Neuverkehren aus der geplanten Gewerbegebietserweiterung die Amelie-Ubbelohde-Straße befahren wird, um Wartezeiten beim Linkseinbiegen in die Justus-von-Liebig-Straße zu umgehen und als Rechtseinbieger den gut ausgebauten Knotenpunkt Mecklenhorster Straße/ Amelie-Ubbelohde-Straße zu nutzen. Die Netzmodellrechnungen bestätigen diese Annahme, da die Justus-von-Liebig-Straße zukünftig von bis zu 14.600 Kfz/24h befahren wird, während die Mecklenhorster Straße im östlichen Abschnitt Verkehrsmengen von maximal ca. 4.750 Kfz/24h aufweist.

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 moderaten Erhöhung der Verkehrszahlen (um ca. 850 Kfz/24h auf der K 314 und ca. 600 Kfz/24h auf der K 335) in diesem Bereich kommen.

Der westliche Abschnitt der Mecklenhorster Straße wird werktäglich heute von ca. 11.450 Kfz befahren; im östlichen Bereich (östlich des Kreisels) sinkt die Querschnittsbelastung auf etwa 3.900 Kfz/24h (K 314). Die südliche Anbindung an die Bundesstraße B 6 über die Kreisstraße K 335 nutzen werktäglich ca. 6.050 Fahrzeuge. Die Schwerverkehrsanteile im Planungsraum liegen bei maximal ca. 10 % (K 314/K 335), im Gewerbegebiet selber jedoch größtenteils (bis auf die Amelie-Ubbelohde-Straße) 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 Lärmmissionen für die angrenzende Wohnnutzung im Mischgebiet führen wird (vgl. Anlage 5).

### ► **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 müssen 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**

Nach Aussage der Stadtnetze Neustadt vom 02.01.2019 kann für den Planbereich derzeit über dort befindliche Hydranten eine Gesamtlöschwassermenge von bis zu 96 m<sup>3</sup>/h, über einen Zeitraum von 2 Stunden im ungestörten Betrieb, aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden.

Die andere Hälfte des erforderlichen Löschwasserbedarfes von insgesamt 192 m<sup>3</sup>/h wird nach Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr durch die Anlage einer ausreichend dimensionierten Löschwasserzisterne im Plangebiet 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 (beidseitig 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  $5 \times 10^{-6}$  bis  $1 \times 10^{-10}$ . 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, der auch als Spazier- und Wanderweg genutzt wird. Durch die teilweise Festsetzung von Gewerbe- bzw. Industriegebiet auf dieser Parzelle muss eine Verlegung der (Rad-) Wegeföhrung 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 Rückföhrung 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 m<sup>2</sup>).

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.

#### **4.6 Altlasten und Kampfmittel**

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat keine Kenntnis von potentiellen, im Plangebiet befindlichen Altablagerungen oder kontaminierten Betriebsflächen. Darüber hinaus gibt es zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine sonstigen Hinweise, die auf mögliche kontaminierte Flächen hinweisen.

Funde von Kampfmitteln sind der Stadt Neustadt a. Rbge. nicht bekannt. Eine Luftbilddauswertung vom 06.03.2019 durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – Kampfmittelbeseitigungsdienst – (LGLN) hat ebenfalls keine Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet ergeben.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN umgehend zu benachrichtigen.

#### **4.7 Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB**

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im äußersten Nordwesten der Einwirkungsbereich ehemaligen Bergbaus (Steinkohleabbau). Das zuständige Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie - Dienstsitz Clausthal-Zellerfeld – ist im Verfahren beteiligt worden und hat mit Schreiben vom 20.11.2018 diesbezüglich keine Anregungen oder Hinweise abgegeben.

In diesem Bereich sind Folgen bergbaulicher Tätigkeit jedoch nicht auszuschließen. Daher sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auch in direkter Nachbarschaft ggf. Untersuchungsbohrungen erforderlich. Es könnten in Abhängigkeit der Untersuchungsergeb-

nisse weitere Maßnahmen (z.B. Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen) erforderlich werden.

## 5 Durchführung der Planung

### 5.1 Flächenbilanz

Bezeichnung	Fläche (in m <sup>2</sup> )
Gewerbegebiet GEe1-6	60.830
Gewerbegebiet Gle	11.846
Straßenverkehrsfläche	9.185
Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1.894
Öffentliche Grünflächen	14.615
Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation)	11
<b>Summe (Geltungsbereich)</b>	<b>98.381</b>

### 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 sowie für naturschutzfachliche  
 Kompensationsmaßnahmen.

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. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich im direkten Umfeld der vorhandenen Einzelhandelsagglomeration und insbesondere in direkter Nachbarschaft zu den Sondergebieten im nordöstlichen Bereich (OBI und familia) weitere Einzelhandelsbetriebe ansiedeln werden und dies in der Summe insbesondere gegen das Kongruenz-, Integrations- und Beeinträchtigungsverbot des LROP verstoßen würde, wird in den textlichen Festsetzungen geregelt, dass die gemäß BauNVO § 8 Absatz 2 Ziffer 1 bzw. § 9 Absatz 2 Ziffer 1 zulässigen Einzelhandelsbetriebe vollständig ausgeschlossen werden. 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 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 Einzelhandelsbetrieben, 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). Daneben ist der besondere Artenschutz nach § 44 BNatSchG zu beachten.

### **► 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 Bereich mit Biotoptypen 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 je nach Definition in der Weser-Aller-Talsandebene oder der Hannoverschen Moorgeest (Otternhagener Platte). Die beiden vorherrschenden Bodentypen im Plangebiet sind Pseudogley-Braunerden mit Plaggenauflage und Pseudogleye. Diese besitzen gemäß Landschaftsplan ein sehr hohes geophysikalisches Schutzpotential.

Bis auf die Bereiche der heute als Feldwege genutzten Streifen mit ihren randlichen Kraut-, Graben- 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 intensiv genutzte 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 BauGB) 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. Abbildung 8 **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). Danach handelt es sich im Wesentlichen um den Biototyp „Acker“. Große Teile des Untersuchungsgebietes werden ackerbaulich genutzt. Die landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen haben eine geringe Lebensraumbedeutung für Tiere und Pflanzen. Dagegen sind die v.a. am westlichen und südöstlichen Rand des Plangebietes vorhandenen Hecken und Bäume als wertvolle Lebensräume zu bewerten.

**Abbildung 6: Luftbild mit Geltungsbereich**



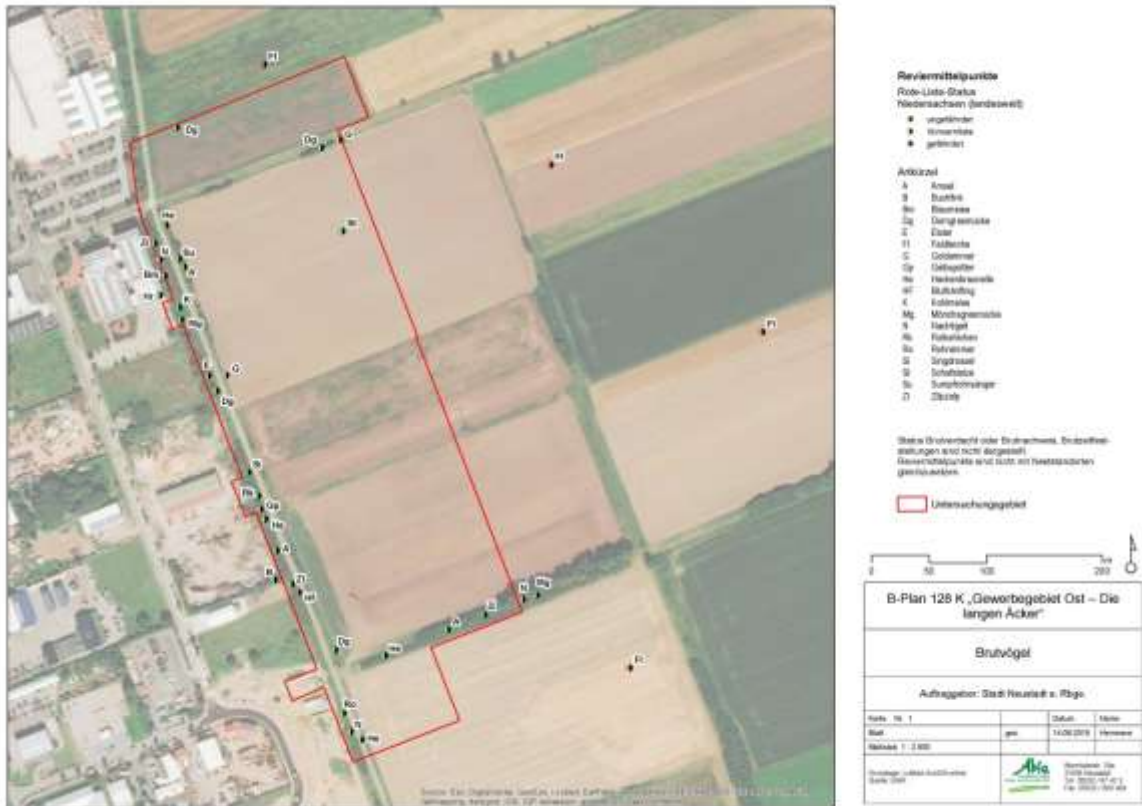
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (verändert), © 2016 

#### ► Fauna

Im Rahmen des B-Plans 128K „Gewerbegebiet Ost - Die langen Äcker“ wurde nach einer Abschätzung der aufgrund der Habitatausstattung im Gebiet zu erwartenden Artengruppen im Auftrag der Stadt Neustadt eine Kartierung der Brutvögel sowie eine Erfassung

des Quartierpotenzials für Fledermäuse durchgeführt. Darauf aufbauend wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (Abia GbR 2018, 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 mit Gelbspötter, Goldammer und Nachtigall drei weitere Arten auf der niedersächsischen Vorwarnliste verzeichnet (derselbe Status gilt für die regionale Einstufung im niedersächsischen Tiefland Ost). Deutschlandweit wird mit der Goldammer eine der ermittelten Bruvogelarten 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 im Wesentlichen 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 Schalleistungspegel 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 betroffener Natura 2000-Gebiete

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

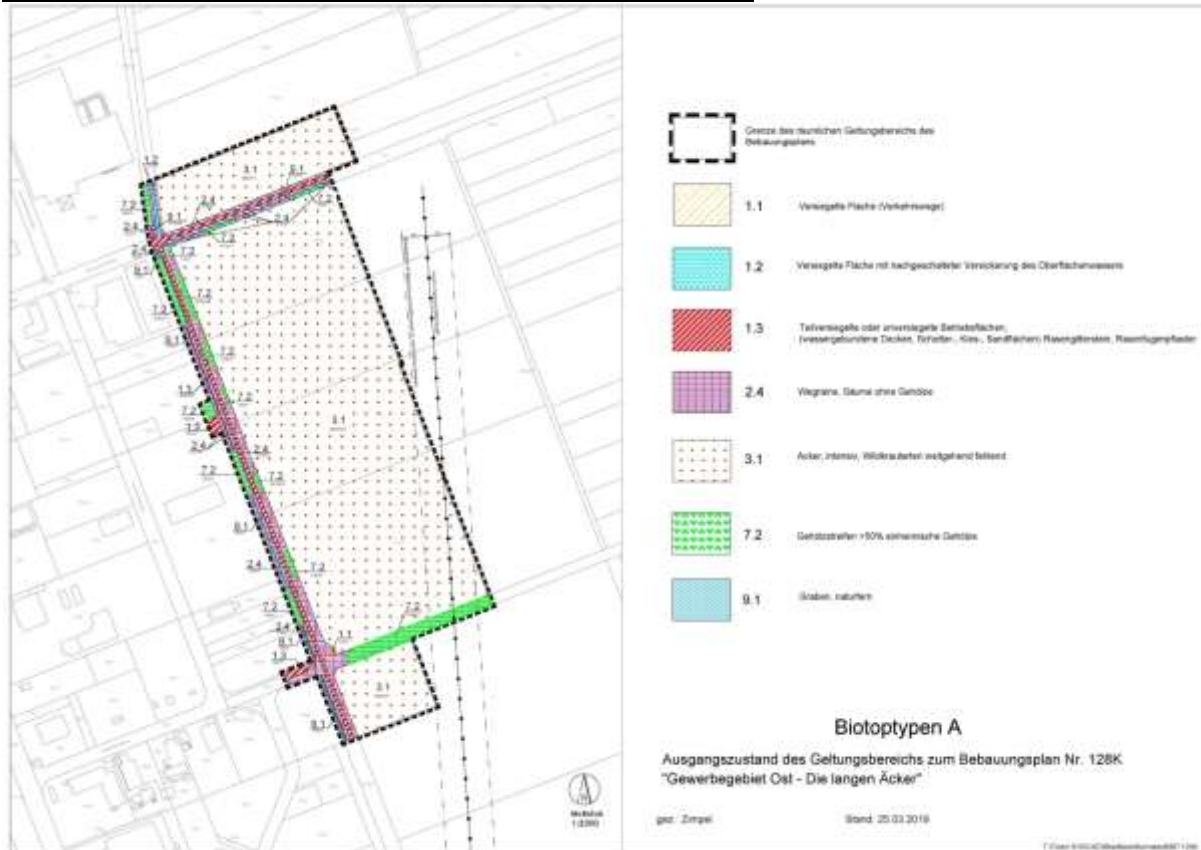
Zur Abhandlung der „Eingriffsregelung“ nach § 14 BNatSchG bzw. § 1a BauGB ist gemeinhin der Zustand von Natur und Landschaft vor und nach Umsetzung der Planung zu bewerten. Hierfür wendet die Stadt Neustadt a. Rbge. das sog. „NRW-Modell“ (Arbeitshilfe für die Bauleitplanung des Landesamtes für Natur, 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“ (Biotoptypenwertliste 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 (Biotypenwert)	Biotyp (Biotypenwert)	Flächenanteil (in %)	Größe Ausgangsfläche	Fläche	Grundwert A bzw. P (Biotypenwert)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (A x B x C)	Einzelflächenwert (A x B x C)
1.1	Verseelte Fläche			25 m <sup>2</sup>	0	1	0	0
1.2	Verseelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung des Oberflächenwassers			171 m <sup>2</sup>	0,5	1	0,5	86
1.3	Wassergebundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen, Rasenfugenpflaster			2.741 m <sup>2</sup>	1	1	1	2.741
2.4	Wegraine, Säume ohne Gehölze			6.795 m <sup>2</sup>	4	1	4	27.180
3.1	Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend			84.421 m <sup>2</sup>	2	1	2	168.842
7.2	Hecke, Gehölzstreifen, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50%			3.662 m <sup>2</sup>	5	1	5	18.309
9.1	Gräben, naturdem			562 m <sup>2</sup>	2	1	2	1.123
<b>Gesamtfläche</b>				<b>98.376 m<sup>2</sup></b>	<b>Gesamtflächenwert A:</b>		<b>218.279</b>	

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. 4,92 ha für plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen. Dabei werden agrarstrukturelle Belange berücksichtigt.

Die Bodenfläche der Stadt Neustadt a. Rbge. beträgt insgesamt ca. 357 km<sup>2</sup>, 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,

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



das ca. 10,4 ha Ackerfläche beansprucht, reduziert damit die landwirtschaftliche Fläche um ca. 0,047 %.

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 entsprechend § 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. 7,10 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 Ausgleichsmaßnahmen 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 - Umwidmungssperrklausel). 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 baubeding-

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

#### **7.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

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.

Durch die Planung werden vor allem Ackerflächen, daneben aber auch Teile von Gehölzstreifen in Anspruch genommen. Die v.a. im Westen und Süden des Plangebietes anzutreffenden Hecken und Gehölzstreifen, krautigen Saumstreifen und Gräben werden zu einem großen Teil erhalten und durch neue Gehölzstreifen im Osten des Geltungsbereiches ergänzt. Insgesamt verbleibt für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt insgesamt jedoch eine Verringerung von Biotopflächen, die im Rahmen der Eingriffsregelung kompensiert wird.

Die Bebauung von Ackerflächen führt zu einem Lebensraumverlust von Feldvögeln. Zum Verlust von Brutrevieren kommt es dabei bei der Wiesenschafstelze und der Dorngrasmücke, aber auch bei der nach Roter Liste gefährdeten Feldlerche, die zudem landesweit einen ungünstigen Erhaltungszustand aufweist (Abia GbR 2018, siehe hierzu Kap. 7.1.4). Eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) wird daher vorgesehen, um die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätte der Feldlerche im räumlichen Zusammenhang zu sichern (vgl. Kap. 7.3). Diese Maßnahme unterstützt auch die im Gebiet brütenden ungefährdeten Feldvogelarten, so dass für diese Arten keine zusätzliche Maßnahme erforderlich ist.

Da die Verluste an Gehölzflächen durch die geplanten Neupflanzungen am Ostrand des Plangebietes flächenmäßig mehr als kompensiert werden, ist keine Verringerung der Bruthabitats von Gehölzbrütern zu erwarten.

Um nicht gegen den artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand der Verletzung und Tötung zu verstoßen, ist neben einer Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit von Vögeln eine Bauzeitenregelung zum Schutz von Feldvogelarten (vgl. Kap. 7.3) erforderlich. Erhebliche Störungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der vorkommenden Arten führen könnten, sind nicht zu erwarten.

Die Gehölzstreifen im Plangebiet sind zwar prinzipiell als Leitlinien für Fledermäuse geeignet, aber bereits im aktuellen Zustand fragmentiert. Durch die geplante räumlich begrenzte Entnahme von Gehölzen aus diesen linearen Strukturen ist keine Verschlechterung der Habitatsituation für die Fledermäuse zu erwarten, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der vorkommenden Arten führen könnte. Da zudem keine Quartiere von Fledermäusen im Untersuchungsraum festgestellt wurden, ist eine Verletzung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG in Bezug auf die Artengruppe der Fledermäuse 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 Einzelgehölzen 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 Plangebietes 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 die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die 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 Bebauungsplanerarbeitung 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**

Um abschätzen zu können, wieviele zusätzliche Kfz-Fahrten sich durch die Erweiterung des Gewerbegebietes grundsätzlich ergeben, wurde eine Verkehrsuntersuchung beauftragt, die auf Basis aktueller Verkehrsdaten und Prognosewerte das zukünftige Verkehrsaufkommen abgeschätzt hat (vgl. Anlage 5)

Der Gutachter geht von einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von etwa 1.200 Kfz/24h (600 Zu-/ 600 Abfahrten) aus (davon Schwerlastverkehr maximal 30%). Dabei wird neben den speziellen Entwicklungen auch der allgemeine Zuwachs von 5% bis zum Prognosehorizont 2030 berücksichtigt. Es kann davon ausgegangen werden, dass auch der wesentliche Anteil an Neuverkehren aus der geplanten Gewerbegebietserweiterung die Amelie-Ubbelohde-Straße befahren wird, um Wartezeiten beim Linkseinbiegen in die Justus-von-Liebig-Straße zu umgehen und als Rechtseinbieger den gut ausgebauten Knotenpunkt Mecklenhorster Straße/ Amelie-Ubbelohde-Straße zu nutzen. Die Netzmodellrechnungen bestätigen diese Annahme, da die Justus-von-Liebig-Straße zukünftig von bis zu 14.600 Kfz/24h befahren wird, während die Mecklenhorster Straße im östlichen Abschnitt Verkehrsmengen von maximal ca. 4.750 Kfz/24h aufweist.

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 moderaten Erhöhung der Verkehrszahlen (um ca. 850 Kfz/24h auf der K 314 und ca. 600 Kfz/24h auf der K 335) in diesem Bereich kommen.

Der westliche Abschnitt der Mecklenhorster Straße wird werktäglich heute von ca. 11.450 Kfz befahren; im östlichen Bereich (östlich des Kreisels) sinkt die Querschnittsbelastung auf etwa 3.900 Kfz/24h (K 314). Die südliche Anbindung an die Bundesstraße B 6 über die Kreisstraße K 335 nutzen werktäglich ca. 6.050 Fahrzeuge. Die Schwerverkehrsanteile im Planungsraum liegen bei maximal ca. 10 % (K 314/K 335), im Gewerbegebiet selber jedoch größtenteils (bis auf die Amelie-Ubbelohde-Straße) 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 (vgl. Anlage 5).

### ► **elektrische oder magnetische Felder**

Der Bereich wurde auf gesundheitlich bedenkliche elektrische oder magnetische Felder der Niederfrequenz  $16 \frac{2}{3}$  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  $16 \frac{2}{3}$  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 Vorbelastung 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 müssten.

► **Kulturelles Erbe**

Im nördlichen Plangebiet des südwestlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 128 H sind archäologische Fundstellen bekannt. 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. Siehe hierzu die Ausführungen in Kap. 4.5.

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

► **Umwelt (Risiken z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)**

Erhöhte Risiken für die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen sind nach jetzigem Stand durch die Planung nicht zu erwarten.

### **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. Die Beeinträchtigungen werden jedoch durch die Erhaltung und Neuanlage von Grünzügen reduziert. Kaltluftentstehungsgebiete und Kaltluftabströme im Talraum werden nicht wesentlich verändert. Erhebliche nachteilige Auswirkungen des Bauvorhabens auf das Schutzgut Luft/Klima sind im lokalen Maßstab nicht gegeben.

Hinsichtlich der Art und des Ausmaßes der entstehenden Treibhausgasemissionen ist nicht zu erwarten, dass ein für Gewerbegebiete üblicher Umfang überschritten wird. Die Auswirkungen auf das Weltklima sind damit als untergeordnet zu bezeichnen.

Eine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels ist ebenfalls nicht gegeben. So befinden sich die Planflächen z.B. nicht in einem Überschwemmungsgebiet. 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. 11.450 Kfz befahren; im östlichen Bereich (östlich des Kreisels) sinkt die Querschnittsbelastung auf etwa 3.900 Kfz/24h (K 314). Die südliche Anbindung an die Bundesstraße B 6 über die Kreisstraße K 335 nutzen werktäglich ca. 6.050 Fahrzeuge. Die Schwerverkehrsanteile im Planungsraum liegen bei maximal ca. 10 % (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.

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.

## **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. Biotyp- wert)	Biotyp	(lt. Biotypwert)	Flächen- anteil (in %)	Größe Ausgangs- fläche	Fläche	Grund- wert A bzw. B (lt. Biotyp- wert)	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert (3a + 3b)	Einzel- flächen- wert (3a + 3b)
1.1	versiegelte Fläche (Verkehrfläche)				9.210 m <sup>2</sup>	0	1	0	0
1.2	Versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung des Oberflächenwassers				171 m <sup>2</sup>	0,5	1	0,5	86
1.3	Wassergebundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen, Rasenfugenpflaster				3.434 m <sup>2</sup>	1	1	1	3.434
1.4	Feldweg unversiegelt mit Vegetationsentwicklung				908 m <sup>2</sup>	3	1	3	2.724
1.1	GE versiegelte Fläche, bebaubare Fläche		80 %	60.827 m <sup>2</sup>	48.662 m <sup>2</sup>	0	1	0	0
4.5	GE Intensivrasen, Staudenrabatten, Bodendecker		20 %	60.827 m <sup>2</sup>	12.165 m <sup>2</sup>	2	1	2	24.331
1.1	GI versiegelte Fläche, bebaubare Fläche		80 %	11.846 m <sup>2</sup>	9.477 m <sup>2</sup>	0	1	0	0
4.5	GI Intensivrasen, Staudenrabatten, Bodendecker		20 %	11.846 m <sup>2</sup>	2.369 m <sup>2</sup>	2	1	2	4.738
2.4	Wegraine, Säume ohne Gehölze				3.629 m <sup>2</sup>	4	1	4	14.516
7.2	Hecke, Gehölzstreifen, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50%				7.987 m <sup>2</sup>	5	1	5	39.435
9.1	Graben, naturreif				465 m <sup>2</sup>	2	1	2	920
<b>Gesamtfläche</b>					<b>98.376 m<sup>2</sup></b>	<b>Gesamtflächenwert B:</b>		<b>90.192</b>	

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 bzw. 13 m 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 75.658 Punkten. Die Gesamtbilanz ergibt sich aus der Differenz der beiden Gesamtflächenwerte:

**Gesamtflächenwert B – Gesamtflächenwert A: 90.192– 218.279 = –128.087**

Der Vergleich zeigt, dass im Plangebiet ein Kompensationsdefizit von rd. 128.087 Wertpunkten verbleibt.

Der verbleibende Ausgleich des Kompensationsdefizites in Folge der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 128K soll außerhalb des Plangebiets auf folgenden Eigentumsflächen der Stadt Neustadt a. Rbge. gedeckt werden:

Kompensationsfläche 1: Das 9.479 m<sup>2</sup> große Flurstück 1, Flur 4, Gemarkung Empede mit dem Ausgangszustand Sonstiges feuchtes Extensivgrünland/ Artenarmes Extensivgrünland auf Moorböden wird zu einem mesophilen Grünland mäßig feuchter Standorte (Feuchtwiese mit zeitlicher Bewirtschaftungseinschränkung/ Feuchtwiese mit Besatzdichte von max. 1,5 GVE/ha) entwickelt. Es ergibt sich eine Aufwertung von 3 auf 5 Wertpunkte. Die Fläche wird somit um  $9.479 \times 2 = 18.958$  Wertpunkte aufgewertet.

Kompensationsfläche 2: Eine 21.281 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Flurstücks 15, Flur 6, Gemarkung Suttorf (davon 2.756 m<sup>2</sup> mit dem Ausgangszustand Acker mit mäßig hohem Wildkrautanteil und 18.525 m<sup>2</sup> mit dem Ausgangszustand feuchtes Intensiv- und Extensivgrünland) wird zu einem mesophilen Grünland mäßig feuchter Standorte (Feuchtwiese mit zeitlicher Bewirtschaftungseinschränkung/ Feuchtwiese mit Besatzdichte von max. 1,5 GVE/ha) entwickelt. Es ergibt sich eine Aufwertung von 3 auf 5 Wertpunkte. Die Fläche wird somit um  $21.281 \times 2 = 42.562$  Wertpunkte aufgewertet.

Kompensationsfläche 3: Eine 1.058 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Flurstücks 48/2, Flur 3, Gemarkung Neustadt, auf der ein artenarmes Extensivgrünland der Überschwemmungsbereiche zu einem sonstigen mesophilen Grünland mäßig feuchter Standorte (Feuchtwiese mit zeitlicher Bewirtschaftungseinschränkung/ Feuchtwiese mit Besatzdichte von max. 1,5 GVE/ha) entwickelt wird. Es ergibt sich eine Aufwertung von 3 auf 5 Wertpunkte. Die Fläche wird somit um  $1.058 \times 2 = 2.116$  Wertpunkte aufgewertet. Der Gehölzbestand mit Staudenflur im Süden des genannten Flurstücks sowie die Bäume am Leineufer bleiben erhalten.

Kompensationsfläche 4: Eine 2.000 m<sup>2</sup> große Teilfläche im Westen des Flurstücks 44/11, Flur 7, Gemarkung Empede wird zu einer Brachefläche entwickelt, die gleichzeitig als CEF-Fläche für die Feldlerche dient (siehe auch das folgende Kapitel). Es ergibt sich eine Aufwertung von 2 auf 4 Wertpunkte. Die Fläche wird somit um  $2.000 \times 2 = 4.000$  Wertpunkte aufgewertet.

Kompensationsfläche 5: Zwei insgesamt 15.113 m<sup>2</sup> große, bislang intensiv als Acker bewirtschaftete Teilflächen des Flurstücks 44/11, Flur 7, Gemarkung Empede werden zu einem mesophilen Grünland mäßig feuchter Standorte (Feuchtwiese mit zeitlicher Bewirtschaftungseinschränkung/ Feuchtwiese mit Besatzdichte von max. 1,5 GVE/ha) entwickelt. Dazu sind die Flächen mit Regiosaatgut des Typs „Feuchtwiese“ oder einer vergleichbaren standortgerechten Mischung aus dem Herkunftsgebiet „Nordwestdeutsches Tiefland“ oder, nach Abstimmung mit der Stadt, durch Übertragung autochthonen Saatguts von naturschutzfachlich hochwertigen Spenderflächen aus der näheren Umgebung anzusäen. Es ergibt sich eine Aufwertung von 2 auf 6 Wertpunkte. Die Flächen werden somit um

$15.113 \times 4 = \underline{60.452}$  Wertpunkte aufgewertet. Die auf dem genannten Flurstück vorhandenen lückigen Gehölzstreifen mit Baum- und vereinzelt Röhrichtbestand bleiben erhalten.

In der Summe ergibt sich auf den außerhalb des Plangebietes befindlichen Kompensationsflächen eine Aufwertung um  $60.452 + 4.000 + 2.116 + 42.562 + 18.958 = \underline{128.088}$  Wertpunkte. Damit ist das Defizit von 128.087 Wertpunkten kompensiert.

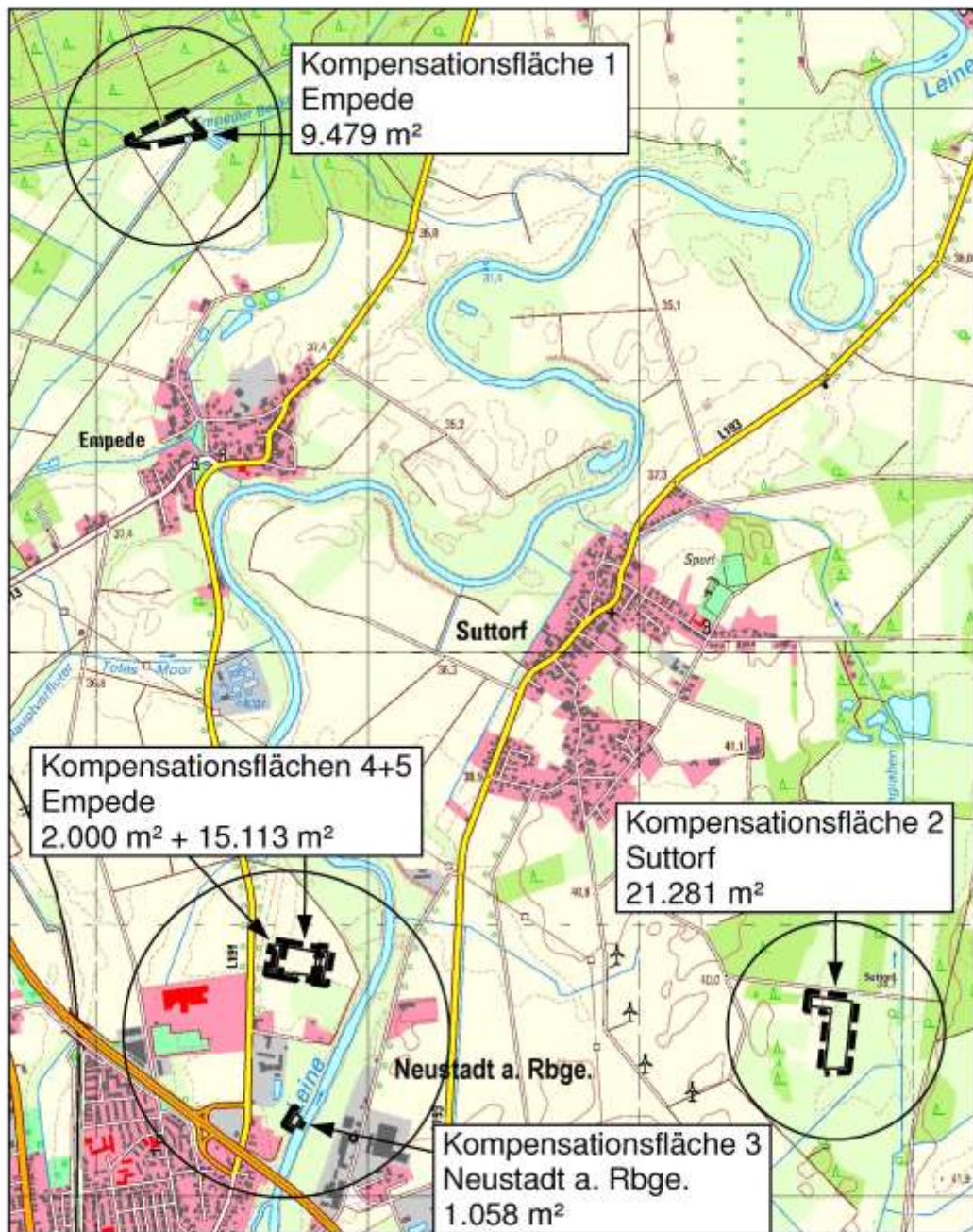
Die einzelnen Veränderungen der Schutzgüter führen nicht zu Effekten, die sich untereinander verstärken, sodass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen resultieren können.

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

Gemäß den Empfehlungen des Büros Abia (2018) und den Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover wird für den Verlust eines Feldlerchenreviers am Nordrand des Plangebietes eine CEF-Maßnahme auf dem Flurstück 44/11, Flur 7, Gemarkung Empede realisiert. Durch die Anlage einer 2.000 m<sup>2</sup> großen Brachefläche in der offenen Feldflur soll dort insbesondere die Nahrungsversorgung der Feldlerche verbessert und damit eine höhere Revierdichte im Umfeld ermöglicht werden. Diese Maßnahme kommt gleichzeitig den ebenfalls im Plangebiet brütenden, ungefährdeten Vogelarten Wiesenschafstelze und Dorngrasmücke zugute. Am östlichen Rand des Flurstücks befinden sich mehrere größere Gehölze, die von Feldlerchen gemieden werden und daher einen Abstand von mind. 100 m zur CEF-Fläche aufweisen sollten. Die CEF-Maßnahmenfläche wird daher im Westen des Flurstücks festgesetzt.

Die Selbstbegrünung der Fläche erfolgt durch das natürlicherweise im Boden vorhandene Samenpotenzial. Die Brachefläche wird einmal jährlich zwischen Mitte August und Ende Februar mindestens zur Hälfte gemäht und das Mahdgut wird von der Fläche abgefahren. Zusätzlich wird die Fläche alle drei Jahre zwischen Oktober und Februar umgebrochen, ohne dass eine Neuansaat erfolgt. Bei starker Vergrasung der Flächen können ggf. zusätzlich auflockernde Maßnahmen vorgenommen werden, um heterogene Strukturen zu erhalten. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und die Düngung der Fläche sind unzulässig.

**Abbildung 10: Lage der Kompensationsflächen**

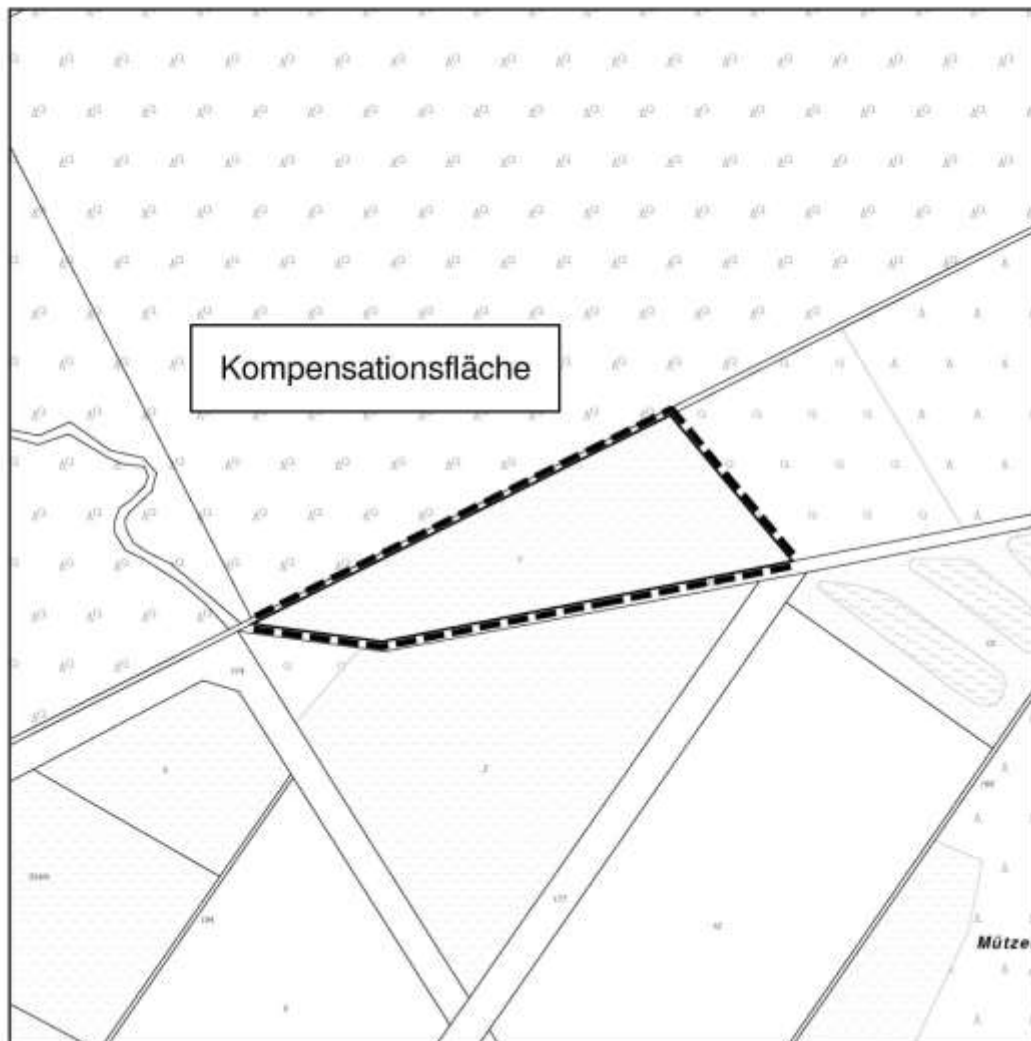


Lageplan der Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in die Natur und Landschaft für den Bebauungsplan Nr. 128 K  
"Gewerbegebiet Ost – Die langen Äcker" –  
Stadtteil Neustadt a. Rbge.

Planung: S. Moritz  
Computerkartographie: 17.05.2019 S. Koch

N  
1:20.000

**Abbildung 11: Kompensationsfläche 1 (Gemarkung Empede)**



**Kompensationsfläche nach § 18 BNatSchG**

①

Ersatzmaßnahme für den Eingriff in die Natur und Landschaft für den Bebauungsplan Nr. 128 K "Gewerbegebiet Ost – Die langen Äcker" – Stadtteil Neustadt a. Rbge.

Kompensationsfläche: Gemarkung Empede, Flur 4, Flurstück 1,  
Flächengröße 9.479 m<sup>2</sup>

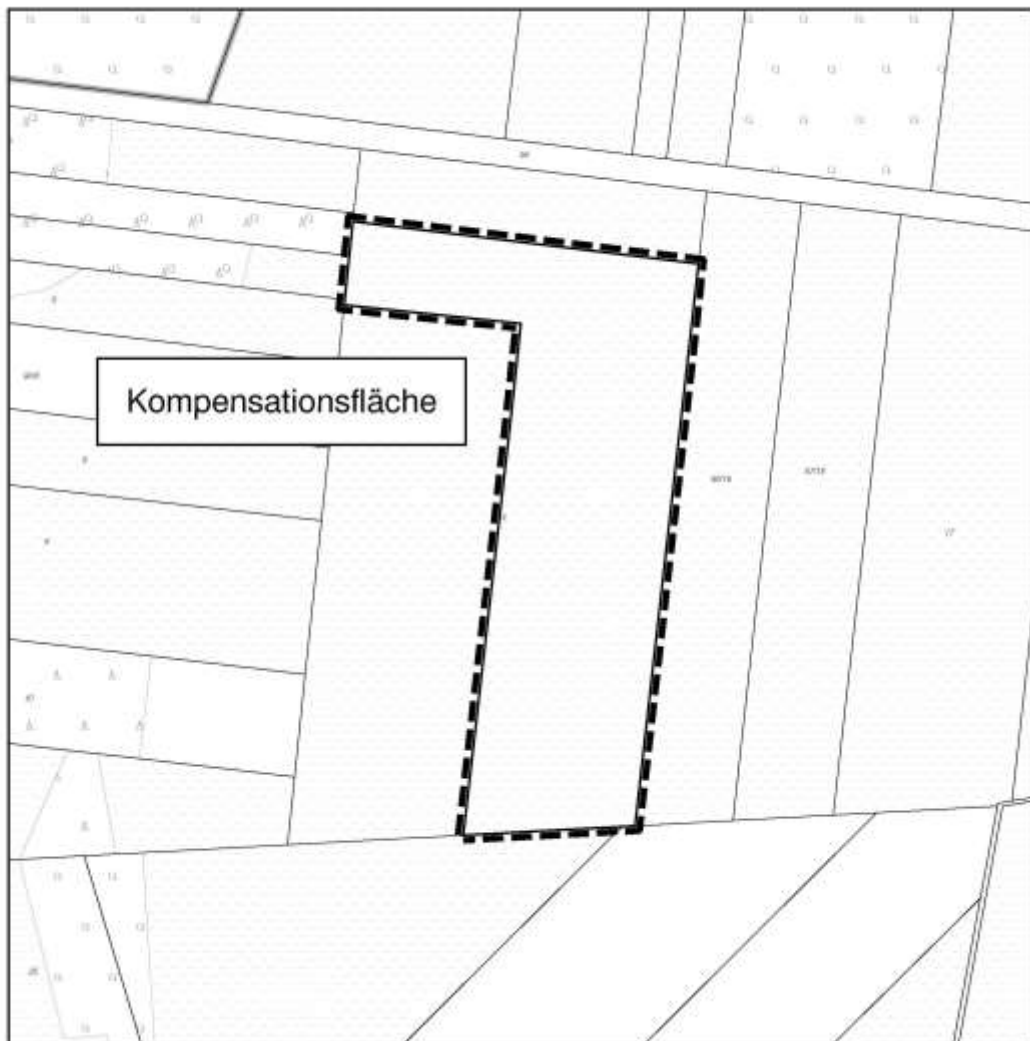
Entwicklungsziel: extensiv genutzte Feuchtwiese/Feuchtweide  
(Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte)

Planung: S. Moritz  
Computerkartographie: 09.05.2019 S. Koch



**1:2.500**

**Abbildung 12: Kompensationsfläche 2 (Gemarkung Suttorf)**



**Kompensationsfläche nach § 18 BNatSchG**

②

Ersatzmaßnahme für den Eingriff in die Natur und Landschaft für den Bebauungsplan Nr. 128 K "Gewerbegebiet Ost – Die langen Äcker" – Stadtteil Neustadt a. Rbge.

Kompensationsfläche: Gemarkung Suttorf, Flur 6, Flurstück 15,  
Flächengröße 21.281 m<sup>2</sup>

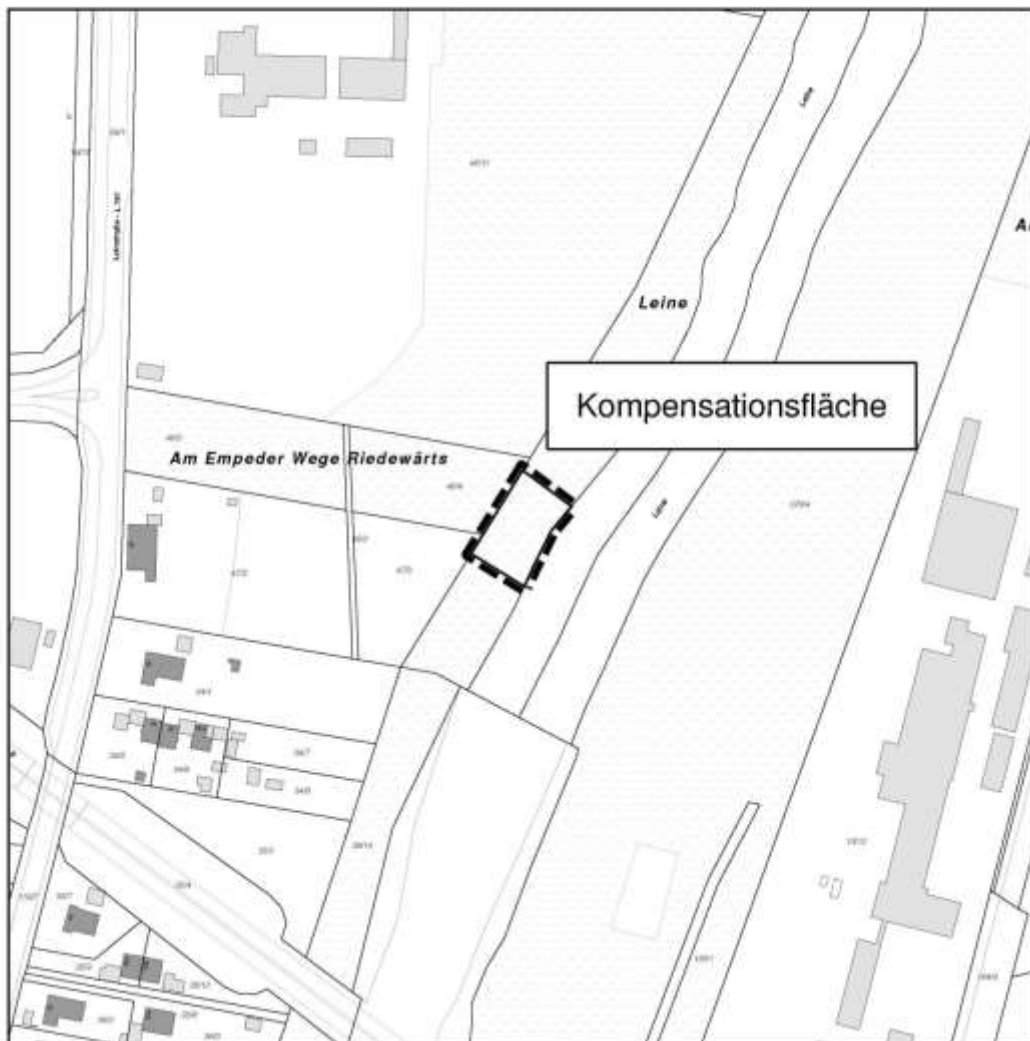
Entwicklungsziel: extensiv genutzte Feuchtwiese/Feuchtweide  
(Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte)

Planung: S. Moritz  
Computerkartographie: 09.05.2019 S. Koch



**1:2.500**

**Abbildung 13: Kompensationsfläche 3 (Gemarkung Neustadt)**



### Kompensationsfläche nach § 18 BNatSchG

③

Ersatzmaßnahme für den Eingriff in die Natur und Landschaft für den Bebauungsplan Nr. 128 K "Gewerbegebiet Ost – Die langen Äcker" – Stadtteil Neustadt a. Rbge.

Kompensationsfläche: Gemarkung Neustadt, Flur 3, Flurstück 48/2,  
Flächengröße 1.058 m<sup>2</sup>

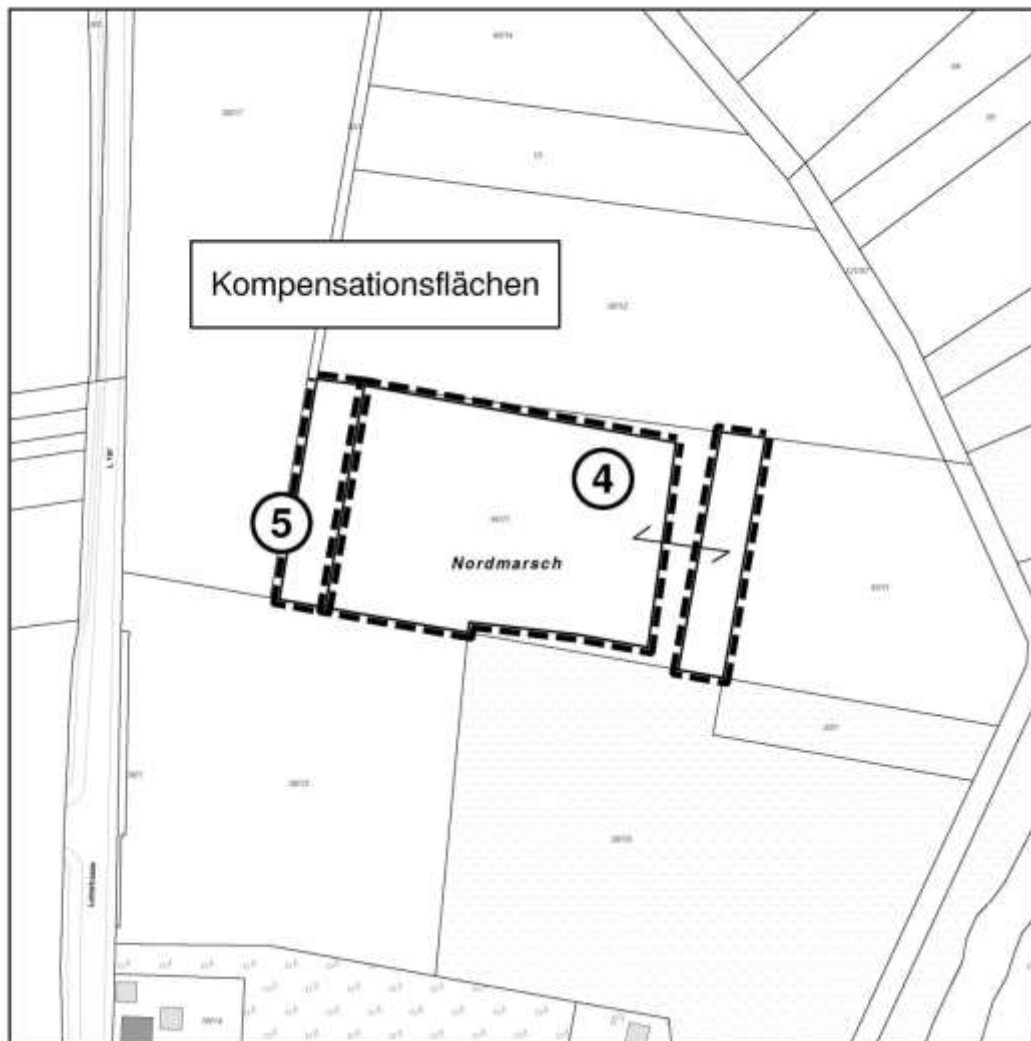
Entwicklungsziel: extensiv genutzte Feuchtwiese/Feuchtweide  
(Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte)

Planung: S. Moritz  
Computerkartographie: 09.05.2019 S. Koch



1:2.500

**Abbildung 14: Kompensationsflächen 4 und 5 (Gemarkung Empede)**



**Kompensationsflächen nach § 18 BNatSchG ④ ⑤**

Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in die Natur und Landschaft für den Bebauungsplan Nr. 128 K "Gewerbegebiet Ost – Die langen Äcker" – Stadtteil Neustadt a. Rbge.

Kompensationsflächen: Gemarkung Empede, Flur 7, Flurstück 44/11,  
Flächengrößen 15.113 m<sup>2</sup> + 2.000 m<sup>2</sup>

Entwicklungsziel 4: extensiv genutzte Feuchtwiese/Feuchtweide  
(Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte)

Entwicklungsziel 5: Ackerbrache (CEF-Maßnahmenfläche)

Planung: S. Moritz  
Computerkartographie: 17.05.2019 S. Koch



**1:2.500**

### ► **Wildeinstand**

Durch den Bau der Planstraße in östlicher Verlängerung des Rudolf-Diesel-Ringes entfallen einige Gehölzgruppen und Einzelbäume, die nach Einschätzung des Realverbandes Neustadt derzeit von Wildtieren als Wildeinstand genutzt werden. Dieser Entfall sollte nach Auffassung des Realverbandes im unmittelbaren Nahbereich der heutigen Fläche ersetzt werden. Durch die Anlage eines 10 m bzw. 13 m breiten und etwa 470 m langen Gehölzstreifens im Osten des Plangebietes als Teil der naturschutzrechtlichen Kompensation werden in unmittelbarer Nähe des Eingriffs in Natur und Landschaft neue Flächen geschaffen, die als zukünftige neue Wildeinstände dienen können. Ein darüber hinausgehender Ausgleich, der allein dem Wild als Einstandsgebiet dienen soll, wird als nicht erforderlich angesehen.

### ► **Bauzeitenregelung**

Die Baufeldräumung und die Beseitigung von Vegetationsstrukturen (Baumfällungen, Gehölzrückschnitte, Beseitigung von Vegetation und Oberboden), für die keine Erhaltungsbinding festgesetzt ist, sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Brutzeit zwischen 01. März und 30. September) durchzuführen. Die Vorbereitung des Baufeldes 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 nach Abstimmung mit der UNB vor Beginn der Baufeldräumung eine örtliche Überprüfung des Plangebiets auf mögliche Vogelbruten und Fledermausquartiere von einer qualifizierten Fachkraft (Ornithologe) durchzuführen.

Die Bauzeitenregelung ist Sache der Durchführung der Planung. Sie kann im Baugenehmigungsverfahren anhand der tatsächlichen Umstände zum Zeitpunkt des Genehmigungsverfahrens abschließend festgelegt werden. Diese wird daher nicht im Bebauungsplan festgesetzt (vgl. Urteil des OVG NRW, Az. 10 D 21/12.NE vom 21.04.2015). Ein entsprechender Hinweis ist jedoch in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

## **7.4 Nicht-Durchführung der Planung**

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.

## **7.5 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.

## **7.6 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 Einzelhandelsortimente.

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. Für jene Bereiche, die als ökologisch hochwertige Baum-, Strauch- und Heckenstrukturen kartiert worden sind, ist eine Erhaltungsbindung festgesetzt.

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 bzw. 13 m 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 90.192 Punkten. Die Gesamtbilanz ergibt sich aus der Differenz der beiden Gesamtflächenwerte:

<b>Gesamtflächenwert B – Gesamtflächenwert A: 90.192 – 218.279 = –128.087</b>
---

Der Vergleich zeigt, dass im Plangebiet ein Kompensationsdefizit von rd. 128.087 Flächenwerten verbleibt.

Der erforderliche Ausgleich des Kompensationsdefizites in Folge der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 128K erfolgt auf mehreren städtischen Flächen außerhalb des Plan-gebiets.

#### **8.4 Referenzliste der Quellen**

ABIA GbR: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, September 2018

RODE UMWELTSCHUTZ GMBH: Boden-und Baugrunduntersuchung, Juni 2018

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

GESELLSCHAFT FÜR TECHNISCHE AKUSTIK MBH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebau-ungsplan 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 Bewer-tung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW, September 2008

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

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

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

\*\*\*

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)**

**Anlage 5**  
**zur Begründung**

**Verkehrsuntersuchung**  
**vom 24.04.2019**

**Zacharias Verkehrsplanungen**  
**Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias**