

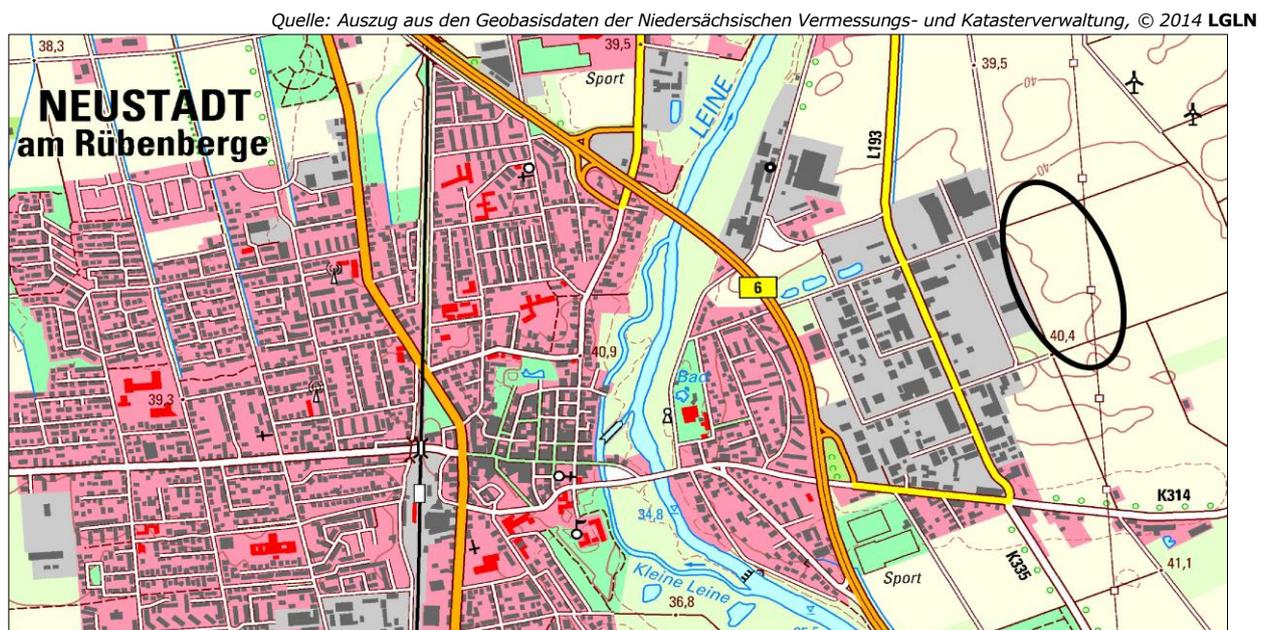
Zusammenfassende Erklärung

(gemäß § 10a Abs. 1 BauGB)

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

Stadt Neustadt a. Rbge.

Kernstadt



1. Einleitung

Der Aufstellung des Bebauungsplans ist eine **zusammenfassende Erklärung** beizufügen

- über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Ausarbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt wurden, und
- aus welchen Gründen der Bebauungsplan nach Abwägung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 128 K „Gewerbegebiet Ost – Die langen Äcker“ 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 91/1 aufgrund der in diesem Bereich verlaufenden 110 kV-Freileitung nur etwa die Hälfte der dargestellten Entwicklungsfläche in den Geltungsbereich übernommen worden. Das Gebiet hat eine Größe von rd. 9,84 ha.

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die Sicherung und Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Neustadt a. Rbge. In diesem Zusammenhang sind weitere gewerbliche Bauflächen zu entwickeln und vorzuhalten. Der Beschluss des Rates der Stadt Neustadt a. Rbge. vom 10.12.2015 über ein Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Neustadt a. Rbge. findet dabei Beachtung. Bestandteil dieses Konzeptes ist u.a. eine Erfassung der für den zentralen Versorgungsbereich der Stadt relevanten 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 (des OBI-Baumarktes und des Famila-Marktes) 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

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.

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 „GE“ 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. Ferner verlaufen unter diesem Bereich eine Gas- und eine Schmutzwasserdruckleitung.

Für das GI wird das Volumen des umbauten Raumes mit der Baumassenzahl 4,5 begrenzt. Im GE wird der Flächenanteil der versiegelten Fläche durch die GRZ von 0,6 bzw. 0,8 (westlich der Planstraße) auf 60% bzw. 80% begrenzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird – außerhalb des Schutzbereiches der 110 kV-Leitung – auf 12,50 m festgesetzt.

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.

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

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.

Nach den Ergebnissen einer Baugrunduntersuchung der Rode Umweltschutz GmbH vom 27.06.2018 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.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Bestandserfassung der Tiere, Pflanzen und der biologischen Vielfalt wurden die Biotoptypen anhand des Biotoptypenschlüssels NRW1 sowie der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008) kartiert. Die Kartierung ist zugleich Grundlage für die Eingriffs-Ausgleichsbilanz.

Die anderen Umweltschutzgüter wurden auf der Grundlage der Auswertung allgemein verfügbarer Fachdaten und sonstiger vorliegender Kenntnisse beschrieben und bewertet.

Von besonderer Bedeutung ist die Klärung der Frage, inwieweit artenschutzrechtlich relevante Artvorkommen im Untersuchungsgebiet vorhanden sind.

Es wurde nach einer Abschätzung der aufgrund der Habitatausstattung im Gebiet zu erwartenden Artengruppen eine Kartierung der Brutvögel sowie eine Erfassung des Quartierpotenzials für Fledermäuse durchgeführt. Darauf aufbauend wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (Abia GbR 2018). Im Plangebiet wurden 20 Brutvogelarten 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 Brutvogelarten 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.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB wurden Beeinträchtigungen der Belange der Landschaftspflege und des Naturschutzes ermittelt. Das betrifft den Lebensraum der Feldlerchen und das Schutzgut Boden durch den hohen Versiegelungsgrad im Gewerbegebiet.

Als Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung von Beeinträchtigungen wurden die vorhandenen Grünstrukturen am Plangebietsrand soweit wie möglich erhalten.

Trotz der Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung von Beeinträchtigungen ergibt sich in der Gesamtbilanz eine Verschlechterung gegenüber dem bisherigen Zustand von Natur Landschaft. Diese erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts muss ausgeglichen werden. Der Ausgleich erfolgt teilweise im Plangebiet durch die Herstellung von Grünflächen. Am östlichen Plangebietsrand ist eine 10 m 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. 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 m² 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/ Feuchtweide mit Besatz-dichte von max. 1,5 GVE/ha) entwickelt.

Kompensationsfläche 2: Eine 21.281 m² große Teilfläche des Flurstücks 15, Flur 6, Gemarkung Suttorf (davon 2.756 m² mit dem Ausgangszustand Acker mit mäßig hohem Wildkrautanteil und 18.525 m² mit dem Ausgangszustand feuchtes Intensiv- und Extensiv-grünland) wird zu einem mesophilen Grünland mäßig feuchter Standorte (Feuchtwiese mit zeitlicher Bewirtschaftungseinschränkung/ Feuchtweide mit Besatzdichte von max. 1,5 GVE/ha) entwickelt.

Kompensationsfläche 3: Eine 1.058 m² 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/ Feuchtweide mit Besatzdichte von max. 1,5 GVE/ha) entwickelt wird. Der Gehölzbestand mit Staudenflur im Süden des genannten Flurstücks sowie die Bäume am Leineufer bleiben erhalten.

Kompensationsfläche 4: Eine 2.000 m² 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).

Kompensationsfläche 5: Zwei insgesamt 15.113 m² 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/ Feuchtweide 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. Die

auf dem genannten Flurstück vorhandenen lückigen Gehölzstreifen mit Baum- und vereinzelt Röhrichtbestand bleiben erhalten.

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 m² 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.

Zusammenfassend ergibt sich nach Durchführung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

Das Schutzgut „Mensch“ wird im Plangebiet und der Umgebung durch die Immissionen betroffen, die von den sich ansiedelnden Betrieben ausgehen können. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen werden Regelungen zum Schutz vor dem Gewerbelärm getroffen.

Andere Belange des Umweltschutzes werden nicht erkennbar beeinträchtigt.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Aus der **Öffentlichkeit** ist im Aufstellungsverfahren von einem **Anlieger der Mecklenhorster Straße** eine Stellungnahme abgegeben worden.

Dieser stellt die Repräsentativität der Verkehrsuntersuchung in Frage. Die Zählungen wurden an vier Knotenpunkten durchgeführt. Der gewählte Zählzeitraum von 06.00 bis 10.00 und 15.00 bis 19.00 Uhr ist gemäß Richtlinien jedoch üblich und damit „Stand der Technik“. Aufgrund der Zählwerte sowie der bekannten und geplanten Nutzungen im Umfeld lässt sich hieraus mit sehr großer Genauigkeit der tägliche Werktagsverkehr bestimmen (sogenannter Normalwerktag). Zudem wurden weitere vorliegenden Verkehrsdaten im Rahmen älterer Untersuchungen sowie die im Umfeld vorhandenen Daten der allgemeinen Straßenverkehrszählung (SVZ) ausgewertet.

Die Beteiligung der **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** hat folgendes ergeben:

Region Hannover: Der Region ging es im Wesentlichen um den Einzelhandel, den Umweltbericht und die Eingriffsbilanzierung sowie die Belange des Artenschutzes. Als Folge der Hinweise und Anregungen wurden insbesondere

- die Angaben zur Eingriffsbilanzierung präzisiert,
- die Ausführungen im Umweltbericht ausführlicher dargestellt,
- der Vorschlag für den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben berücksichtigt.

Die Ausführungen des **Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie** zu den Verdichtungsempfindlichkeiten des Bodens und der Erdfallgefahr im Plangebiet wurden in Kap. 4.3.5.1 der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Der Hinweis auf eine Gasleitung im Plangebiet war bereits durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt.

Der Hinweis der **Stadtnetze Neustadt a. Rbge. GmbH** zum Löschwasserverfügbarkeit wurde in der Begründung ergänzt. Hinsichtlich des Wunsches einen Standort für eine Trafostation im Plangebiet zu berücksichtigen, wird nach Abstimmung mit den Stadtnetzen in der Begründung darauf hingewiesen, dass diese als Nebenanlage gem. § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebiets dient, ausnahmsweise innerhalb des Gewerbegebietes zugelassen werden kann.

Dem Vorschlag des **Realverbandes der Gemarkung Neustadt a. Rbge.** hinsichtlich der Ableitung des Niederschlagswassers in Bezug auf die Nutzung der vorhandenen Gräben als „öffentliche Grünfläche“ ist gefolgt worden. Dem Vorschlag zusätzlich Ausgleichsfläche zu berücksichtigen, die als Wildeinstand genutzt werden kann, ist nicht gefolgt worden, da durch die Anlage eines 10 m bzw. 13 m breiten Gehölzstreifens im Osten des Plangebietes als Teil der naturschutzrechtlichen Kompensation, in unmittelbarer Nähe des Eingriffs in Natur und Landschaft neue Flächen geschaffen werden, die auch als zukünftige neue Wildeinstände dienen können. Darüber hinaus wird die geplante externe Kompensationsfläche letztlich auch eine Habitatqualität aufweisen, die dem Wild als Einstand zur Verfügung stehen wird. Ein darüberhinausgehender Ausgleich, der allein dem Wild als Einstandsgebiet dienen soll, ist naturschutzrechtlich nicht erforderlich.

Die Vorschläge des **NABU, Ortsverein Neustadt** zur Grünflächengestaltung wurden vor allem aus Kostengründen und aus Gründen des erheblichen Mehraufwandes nicht berücksichtigt.

Die übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange habe in ihren Äußerungen (§ 4 Abs. 1 BauGB) und Stellungnahmen (§ 4 Abs. 2 BauGB) keine Anregungen und Bedenken zu Umweltbelangen vorgetragen.

4. Anderweitige 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 Konflikträchtigkeit 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.

* * *

Neustadt a. Rbge., den

Bürgermeister