

**Beschlussvorlage Nr. 2014/082**

**öffentlich**

Bezugsvorlagen: 2013/019

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	
	Haushaltsjahr: 2014
Produktkonto:	
einmalige Kosten: - keine -	
jährliche Folgekosten (Sachkosten, Personalkosten, Zinsen, Abschreibungen):	

		Stimmen				
Gremium	Sitzung am	TOP	einst.	Ja	Nein	Enthal- tung
Ortsrat der Ortschaft Neustadt a. Rbge.	23.04.2014 -					
Umwelt- und Stadtent- wicklungsausschuss	28.04.2014 -					
Verwaltungsausschuss	05.05.2014 -					
Ortsrat der Ortschaft Mariensee	-					
Ortsrat der Ortschaft Otternhagen	-					

**Bebauungsplan Nr. 164 "Neubauvorhaben Friedrich-Loeffler-Institut", Stadt  
Neustadt a. Rbge., Kernstadt / Mecklenhorst  
- Aufstellungsbeschluss  
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bebauungsplan Nr. 164 "Neubauvorhaben Friedrich-Loeffler-Institut", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt / Mecklenhorst, wird einschließlich Begründung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt (Anlagen 1 und 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2014/082). Der Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Planes (Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2014/082).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den Bebauungsplan Nr. 164 "Neubauvorhaben Friedrich-Loeffler-Institut", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt / Mecklenhorst, soll gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden, indem der Plan auf die Dauer von 2 Wochen öffentlich ausgelegt wird. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sind die

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neubauvorhaben des Friedrich-Loeffler-Institutes (FLI) in Mecklenhorst.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.

## **Begründung:**

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat aufgrund der Drucksache Nr. 2013/019 in seiner Sitzung am 11. April 2013 folgenden positiven Grundsatzbeschluss gefasst:

*„Die erforderlichen Bauleitplanverfahren – Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes – zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigungsfähigkeit der geplanten Erweiterung des Friedrich-Loeffler-Institutes in Mecklenhorst werden eingeleitet.*

*Die durch die Bauleitplanung entstehenden Kosten (Planungskosten, Kosten für erforderliche Gutachten, naturschutzrechtliche Kompensation, Erschließung etc.) sind von dem Veranlasser zu übernehmen.“*

Aufbauend auf dieser Beschlusslage hat die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) das Planungsbüro InfraPlan mit den Bauleitplanungen beauftragt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen im Parallelverfahren erfolgen. Der Vorentwurf mit der Begründung und dem Umweltbericht liegen zur Beratung vor. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sind die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Friedrich-Loeffler-Institutes (FLI) in Mecklenhorst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ausschließlich nördlich der Kreisstraße und beinhaltet nur den Erweiterungs- und Umstrukturierungsbereich. Für den Rückbau des „Alten Werkhofes“ südlich der Kreisstraße ist kein Bebauungsplan erforderlich, ebenso wie für den „Alten Gutshof“, dessen Gebäude weiterhin in der Institutsnutzung verbleiben. Der Bereich westlich der Straße „Am Föhrkamp“ ist nach dem Abriss der baufälligen Betriebswohnungen als Parkplatzfläche vorgesehen; aufgrund der Nutzungsänderung ist diese Fläche mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen worden.

Auf einige Aspekte, die bereits zum Teil in der Grundsatzentscheidung diskutiert wurden, wird noch besonders hingewiesen.

### **Straße „Am Föhrkamp“**

Die Straße „Am Föhrkamp“ ist im Eigentum des Bundes. Es handelt sich nicht um eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Gemeindestraße. Die Straße erschließt im weiteren Verlauf außerhalb des Plangebietes landwirtschaftliche Flächen, die sich im Privatbesitz befinden. Die Nutzung soll weiterhin aufrechterhalten werden und wird privatrechtlich zwischen BImA und Angrenzern geregelt. Die Verlängerung der Straße „Am Föhrkamp“ stößt im weiteren Verlauf auf den ausgebauten Wirtschafts- und Radweg, welcher die Stadtteile Suttorf und Otternhagen verbindet. Die BImA ist bereit, den Weg weiterhin der Öffentlichkeit als Geh- und Radweg zur Verfügung zu stellen und dies mit der Stadt Neustadt a. Rbge. vertraglich zu vereinbaren.

### **Wohnungen „Am Föhrkamp“**

An der Straße „Am Föhrkamp“ befinden sich 5 Wohnhäuser mit jeweils 4 Wohneinheiten. Von den insgesamt 20 Wohnungen stehen bereits 11 Wohnungen leer und nur noch 9 Wohnungen werden von Mitarbeitern des Friedrich-Loeffler-Institutes bewohnt. Aufgrund des erheblichen und unwirtschaftlichen Renovierungsbedarfes hat sich die BImA für einen Abriss der Bausubstanz entschieden.

### **Landschaftsbild / Höhe der baulichen Anlagen**

Die Höhe der Institutsgebäude ist auf maximal 12 m bei einer maximalen Traufhöhe von 8 m beschränkt. Ausnahme hiervon bildet ein Baufenster im Südwesten des Plangebietes etwa 25 m von der Kreisstraße entfernt. Hier ist eine Mahl- und Mischanlage für die Produktion von Tierfutter als Solitärgebäude mit einer Gesamthöhe von 25 m vorgesehen. Nach Aussage des Staatlichen Baumanagement Weser-Leine ist die Höhe des Gebäudes aufgrund der Funktion

und nach Aussage des FLI ist der Standort aufgrund der internen Produktionsabläufe erforderlich. Der Eingriff in das Landschaftsbild wird durch die Anpflanzung einer Baumreihe reduziert.

#### Immissionsschutzrecht

Im Vorfeld der Projektplanung wurden ein Gutachten zur Beurteilung der Geruchs-, Ammoniak-, Staub- und Keimimmissionen sowie Stickstoffdeposition sowie ein Gutachten zu den Schallimmissionen durch die Mahl- und Mischanlage erstellt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass bei der Umsetzung des geplanten Projektes die Einhaltung des Immissionsschutzrechtes (insbesondere TA-Lärm, 16. BImSchV, TA-Luft) möglich ist. Lediglich auf einer kleinen waldähnlichen Fläche außerhalb des Plangebietes wird der Bagatellwert hinsichtlich der Stickstoffdeposition überschritten. Im weiteren Verfahren werden Maßnahmen geprüft.

Über das Immissionsschutzrecht hinausgehende, weitere Regelungen durch die Bauleitplanung sind städtebaulich nicht erforderlich und begründbar. Die Einhaltung der rechtlichen Anforderungen wird im Bau- und Anlagengenehmigungsverfahren geprüft und gewährleistet.

#### Naturschutzrechtliche Kompensation

Nur ein geringer Teil der Eingriffe in Natur und Landschaft kann innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Der Hauptanteil der Kompensation erfolgt außerhalb des Plangebietes auf eigenen Flächen der BImA. Es ist einerseits die Entsiegelung und Renaturierung des Bereiches „Alter Werkhof“ oder auch die Bereitstellung von Flächen für Naturschutzprojekte vorgesehen. Die konkrete Beschreibung der Maßnahmen bzw. deren Umsetzung und Sicherung muss noch im weiteren Verfahren erfolgen.

Weitere Informationen und Details sind bitte dem Bebauungsplanvorentwurf, der Begründung, dem Umweltbericht und den Gutachten zu entnehmen.

#### **Anlagen:**

1. Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 164 "Neubauvorhaben Friedrich-Loeffler-Institut", Stadt Neustadt a. Rbge., Mecklenhorst
2. Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 164 "Neubauvorhaben Friedrich-Loeffler-Institut", Stadt Neustadt a. Rbge., Mecklenhorst
  - 2.1 Faunistische Potentialeinschätzung , erstellt von Abia, 16.04.2013
  - 2.2 Artenschutzrechtliche Belange, erstellt von Maedebach und Redeleit, 27.11.2013
  - 2.3 Schallimmissionsschutz- und Bauakustik-Gutachten Mahl- und Mischanlage, erstellt von Akustik – Ingenieurbüro Moll GmbH 09.08.2013
  - 2.4 Geruchs-, Ammoniak-, Staub- und Keimimmissionen sowie Stickstoffdeposition, erstellt von Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, 08.10.2013

Sachgebiet 610 - Stadtplanung -  
Sachbearbeitung: Frau Kull, Tel.-Nr.: 05032 84-310