

17.11.2014

Beschlussvorlage Nr. 2014/256

öffentlich

Bezugsvorlagen: 2014/133 und 2014/133/1

Finanzielle Auswirkungen	
	Haushaltsjahr: 2014
Produktkonto: 5110610.4291120	
einmalige Kosten: 4.000 EUR (Schallgutachten)	
jährliche Folgekosten (Sachkosten, Personalkosten, Zinsen, Abschreibungen):	

Flächennutzungsplanergänzung Nr. 9 und Flächennutzungsplanänderung Nr. 37 "Nienburger Straße / Nordstraße", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt
- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
Bebauungsplan Nr. 165 "Nienburger Straße / Nordstraße", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt
- Aufstellungsbeschluss

Gremium	Sitzung am	TOP	Stimmen			
			einst.	Ja	Nein	Enthal- tung
Ortsrat der Ortschaft Neustadt a. Rbge.	15.10.2014 -					
Umwelt- und Stadtent- wicklungsausschuss	20.10.2014 -					
Verwaltungsausschuss	27.10.2014 -					

Beschlussvorschlag:

1. Die Flächennutzungsplanergänzung Nr. 9 und die Flächennutzungsplanänderung Nr. 37 „Nienburger Straße / Nordstraße“, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, (Anlage 1 zur Vorlage Nr. 2014/256) werden aufgestellt. Die Geltungsbereiche ergeben sich aus der zeichnerischen Darstellung des Plans.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden soll für die Flächennutzungsplanergänzung Nr. 9 und die Flächennutzungsplanänderung Nr. 37 „Nienburger Straße / Nordstraße“, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, durchgeführt werden.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sind die Bereitstellung von gewerblichem Bau-

land sowie der Bau einer Feuerwache.

3. Der Bebauungsplan Nr. 165 „Nienburger Straße / Nordstraße“, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt wird aufgestellt. Der Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Plans (Anlage 2 zur Vorlage Nr. 2014/256).

Anlass und Ziele:

Durch diese Bauleitplanungen soll im Norden der Kernstadt von Neustadt a. Rbge. gewerbliches Bauland ausgewiesen werden. Hiermit werden zwei Ziele verfolgt: Zum einen soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Genehmigung der Feuerwache geschaffen werden und zum anderen wird das Angebot für Gewebeansiedlungen erweitert.

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 128 H, durch welchen im Gewerbegebiet Ost weiteres gewerbliches Bauland ausgewiesen wurde, ist seit 2013 rechtskräftig. Die Vermarktung durch die Stadt Neustadt a. Rbge. erfolgte sehr schnell, sodass sich jetzt bereits ein weiterer Bedarf abzeichnet.

Bereits 2007 hat die Feuerwehrunfallkasse auf wesentliche Mängel an dem Feuerwehrgerätehaus der Kernstadt hingewiesen, die nur durch bauliche Maßnahmen beseitigt werden können. Da eine Erweiterung an dem Standort in der Lindenstraße langfristig nicht geeignet war, das Gerätehaus sicherheitstechnisch auf ein befriedigendes Niveau zu bringen, hat der Rat entschieden, die Finanzmittel besser in einen Neubau zu investieren. Die Standortentscheidung fiel unter der Betrachtung von drei Alternativflächen am 04.10.2012 auf den Bereich östlich der Nienburger Straße, etwa in Höhe der Kleingartenanlage. Das Flurstück Nr. 311/4, Flur 2, Gemarkung Neustadt a. Rbge., mit einer Gesamtfläche von 22.614 m² wurde von der Stadt für diese Zwecke gekauft. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat aufgrund der Beschlussvorlage Nr. 2014/133/1 in seiner Sitzung am 18.09.2014 den Raum- und Flächenbedarf für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses beschlossen. Auch die Feuerwehrtechnische Zentrale der Region Hannover soll zur gemeinsamen Nutzung von Räumen und Außenanlagen an dem Standort realisiert werden.

Der vorhandene landwirtschaftliche Betrieb und das Wohnhaus an der Nordstraße sollen durch eine gemischte Baufläche in ihrer Nutzung und Lagequalität gesichert werden. Zur Erschließung von der Nienburger Straße aus muss die Grenze der Ortsdurchfahrt weiter nach Norden verlegt werden. Eine zusätzliche Erschließung ist über die Nordstraße vorgesehen.

Planungsrechtliche Situation

Der Standort befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich. Der seit dem 20. Juni 2002 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. stellt für den weit überwiegenden Teil Fläche für die Landwirtschaft dar; ein kleiner Bereich im Südosten war von der Genehmigung des Flächennutzungsplans ausgenommen, da in dem Bereich des Grabens eine Kompensationsmaßnahme im Zusammenhang mit der Verlegung der B 442 vorgesehen war.

Zur Schaffung der Genehmigungsvoraussetzung von Gewerblichen Nutzungen sowie der Feuerwache ist die Änderung bzw. in diesem Fall auch die Ergänzung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Feuerwachen sind in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO als öffentliche Betriebe allgemein zulässig. Durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes verbleibt bei der Projektplanung ein möglichst breiter Handlungsspielraum. Der Bebauungsplan soll möglichst viel Flexibilität ermöglichen; Entscheidungen werden in die Projektfeststellungen bzw. in die Baugenehmigung verlagert.

Zur Zeiteinsparung können diese Bauleitplanverfahren parallel durchgeführt werden.

Verfahrensschritte

Die Flächennutzungsplanergänzung Nr. 9 und die Flächennutzungsplanänderung Nr. 37 sowie der Bebauungsplan Nr. 165 „Nienburger Straße / Nordstraße“, Stadt Neustadt a. Rbge., Kern-

stadt, werden gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Anlage 1 und 2 zu dieser Vorlage) durch den Beschluss des Verwaltungsausschusses aufgestellt. Daraufhin wird von der Verwaltung die Begründung zum Vorentwurf der vorbereitenden Bauleitplanungen erarbeitet werden. Mit diesen Grundlagen soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für die Flächennutzungsplanergänzung Nr. 9 und die Flächennutzungsplanänderung Nr. 37 „Nienburger Straße / Nordstraße“ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden, indem die Pläne auf die Dauer von 2 Wochen öffentlich ausgelegt werden. Gleichzeitig soll die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan dient vorerst nur der Sicherung der Planung. Nach der Konkretisierung der Projektplanung sowie der Erstellung von erforderlichen Gutachten wie z. B. eine lärmtechnische Untersuchung wird der Vorentwurf zum Bebauungsplan erarbeitet und zur politischen Entscheidung vorgelegt.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Durch diese Planung wird ergänzend zum Gewerbegebiet Ost an geeigneter Stelle im Stadtgebiet gewerbliches Bauland zur Verfügung gestellt. Hierdurch wird ein vielfältiges Angebot, wie Grundstückgrößen, räumliche Lage, verkehrliche Anbindung, Nähe zum Wohnentwicklungsschwerpunkt Auenland, den Gewerbebetreibern unterbreitet. Angebote zur Gewerbe- neuansiedlung dienen der Schaffung von Arbeitsplätzen sowie letztendlich auch der Einnahmeverbesserung des städtischen Haushaltes durch Steuereinnahmen.

Der Bau der neuen Feuerwache dient in erster Linie der Daseinsvorsorge, dem Brandschutz und somit der Sicherheit der Neustädter Bevölkerung und ihres Eigentums. Das Feuerweh- wesen unterstützt und fördert die Jugendarbeit und die kameradschaftliche Zusammenarbeit.

Die Errichtung der Gebäude in energieeffizienter Bauweise dient dem Klima- und dem Um- weltenschutz.

Durch die zweistufige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Bauleitplanung wird die Neustädter Be- völkerung in den Planungsprozess mit eingebunden.

So geht es weiter

Nach dem aktuellen Stand der Terminplanung wird der Baubeginn der Feuerwache im Jahr 2016 angestrebt. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung der Bauge- nehmigung zu schaffen, ist somit jetzt die Einleitung der Bauleitplanverfahren erforderlich.

Anlagen:

1. Vorentwurf der Flächennutzungsplanergänzung Nr. 9 und der Flächennutzungsplanände- rung Nr. 37 „Nienburger Straße / Nordstraße“, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt
2. Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 165 „Nienburger Straße / Nordstraße“, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt

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