

22.09.2015

**Beschlussvorlage Nr. 2015/232**

**öffentlich**

Bezugsvorlage Nr.

**Bebauungsplan Nr. 221 "Gewerbegebiet Mardorf", 2. Änderung und Erweiterung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mardorf**  
**- Aufstellungsbeschluss**  
**- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

**Beschlussvorschlag**

1. Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 221 "Gewerbegebiet Mardorf", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mardorf, wird gemäß § 2 Absatz 1 BauGB aufgestellt (Anlagen 2 bis 5 zur Vorlage Nr. 2015/232). Der Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung der Anlage 2 zur Vorlage Nr. 2015/232.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB für die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 221 "Gewerbegebiet Mardorf", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mardorf, soll durchgeführt werden, indem der Plan auf die Dauer von zwei Wochen öffentlich ausgelegt wird. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gemäß § 4 Absatz 1 BauGB durchzuführen. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sind die Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für die ansässigen Gewerbebetriebe und die dazu notwendige verkehrliche Erschließung, sowie die planerische Bewältigung der Emissionsprobleme zwischen gewerblicher Nutzung und angrenzender Wohnnutzung.

**Anlass und Ziele**

Mit der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 221 "Gewerbegebiet Mardorf" verfolgt die Stadt Neustadt a. Rbge. das Ziel, den bestehenden Gewerbebetrieben Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten, deren verkehrliche Erschließung sicherzustellen und örtliche Emissionskonflikte zu bewältigen.

Anlass der Planung ist der Antrag der Eigentümer der Gewerbebetriebe und der benachbarten Eigentümer der Wohngrundstücke auf Planänderung.

**Finanzielle Auswirkungen**

	einmalige Kosten:	jährliche Folgekosten
Betrag:	<b>1.200 EUR</b>	-
Haushaltsjahr:	2015	

Gremium	Sitzung am	Beschluss		Stimmen			
		Vor-schlag	abwei-chend	einst.	Ja	Nein	Enthal-tung
Ortsrat der Ortschaft Mardorf	13.10.2015						
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	19.10.2015						
Verwaltungsausschuss	26.10.2015						

## **Begründung**

### **Das bestehende Gewerbegebiet**

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 221 "Gewerbegebiet Mardorf" wurde im Jahre 1998 rechtskräftig. Drei örtliche Gewerbebetriebe siedelten ihre Betriebsflächen in das entstandene Gebiet um, darunter ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb und ein Bootsbaubetrieb. Schon nach kurzer Zeit ergaben sich an mehreren Teilflächen des Plangebietes Änderungen in den Eigentumsverhältnissen, wodurch die geplante öffentliche Erschließung nicht mehr in der ursprünglichen Form durchführbar war, aber für alle Grundstücke auf privater Regelung vorläufig gelöst wurde.

Nunmehr ist nach mehr als 16 Jahren Erweiterungsbedarf bei den Betrieben entstanden, der nördlich des bisherigen Gebietes abgedeckt werden soll, wo die benötigten Flächen dafür freigehalten wurden.

Zusätzlich wurde westlich des Gewerbegebietes in den Jahren 2008/09 ein Wohngebiet entwickelt, wodurch sich bezüglich der Emissionsfragen Planungsbedarf ergibt.

### **Eigentumsrechtliche Regelungen**

Um die Erweiterungspläne der Betriebe realisieren zu können, haben die Eigentümer untereinander Grundstücksumlegungen auf privater Ebene vorgenommen.

Die öffentliche Erschließung für die Einmündung in den Weg Mardorfer Riehe konnte nur planerisch gelöst werden, indem eine kleine Dreiecksfläche von dem östlich benachbarten Golfplatzareal erworben wurde. Dazu wurde ein Grundstückstausch arrangiert, da Ersatzfläche gewünscht wurde (siehe Vorlage Nr. 2015/224). Die Kosten des Tausches werden von den Eigentümern des Gewerbegebietes übernommen.

### **Die Änderungs- und Erweiterungsplanung**

Die Bauleitplanung zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 221 "Gewerbegebiet Mardorf" wird im Sinne der Wirtschaftsförderung von der Stadt Neustadt a. Rbge. selbst durchgeführt. Die Fachverwaltung hat nach Klärung der Grundstücksfragen und deren Kostentragung den Vorentwurf der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans erarbeitet und die zugehörige Begründung inklusive Umweltbericht verfasst. Die Pläne können somit zur frühzeitigen Beteiligung beschlossen werden.

Alle sich aus der Planung und Erschließung ergebenden weiteren Kosten sind von den begünstigten Grundstückseigentümern zu tragen.

Dazu gehört die Herstellung des öffentlichen Erschließungsweges mit der Anbindung an die Landesstraße 360 und die Herstellung der naturschutzrechtlichen Kompensationsflächen. Dazu wird zum einen mit den begünstigten Gewerbeflächeneigentümern ein Erschließungsvertrag abgeschlossen, in dem diese entsprechend verpflichtet werden. Zum anderen wird auch ein Kompensationsvertrag mit ihnen abgeschlossen, in dem die Kostentragung durch die Eigentümer und die Herstellung des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs geregelt wird.

## **Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.**

Durch die Planänderung sollen die ortsansässigen Gewerbebetriebe in ihrem Bestand gesichert und auch die damit verbundenen Arbeitsplätze bewahrt bzw. neue geschaffen werden. Gleichzeitig sollen am Standort Mardorf zur Unterstützung des Zieles „Neustädter Land – Familienland“ Wohngrundstücke im bestehenden Plangebiet verfügbar gemacht werden.

## **Finanzielle Auswirkungen**

Einmalig 1.200 EUR Planungskosten.

### **So geht es weiter**

Nachdem der vorstehende Beschluss gefasst wurde, wird das Verfahren der frühzeitigen Beteiligung durchgeführt. Anschließend wird die technische Planung in Absprache mit den Gewerbebetrieben erarbeitet und die Stellungnahmen aus der Beteiligung werden ausgewertet. Der Erschließungsvertrag wird abgestimmt und wie der Kompensationsvertrag abgeschlossen. Dann kann die öffentliche Auslegung erfolgen. Die Rechtskraft wird zum Juni 2016 angestrebt.

Fachdienst 60 - Planung und Bauordnung -

### **Anlagen**

1. Übersichtsplan der 2. Änderung und Erweiterung
2. Zeichnerische Festsetzungen mit Legende
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung mit Umweltbericht