

16.02.2017

**Beschlussvorlage Nr. 2017/033**

**öffentlich**

Bezugsvorlage Nr.

**Bereitstellung neuer Gewerbeflächen in der Kernstadt Neustadt a. Rbge.  
- Grundsatzbeschluss**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor- schlag	abwei- chend	einst.	Ja	Nein	Enth.
Ortsrat der Ortschaft Neu- stadt a. Rbge.	01.03.2017 -							
Umwelt- und Stadtentwick- lungsausschuss	06.03.2017 -							
Verwaltungsausschuss	13.03.2017 -							

**Beschlussvorschlag**

1. Für den in der Anlage zur Beschlussvorlage 2017/033 dargestellten Bereich in Neustadt-Kernstadt soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.
2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sind die Bereitstellung städtischer gewerblicher Baufläche sowie eine effektive gemeindliche Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklungen in Neustadt a. Rbge. und damit die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

**Anlass und Ziele**

Im Gewerbegebiet Ost der Kernstadt steht – nach noch ausstehender Grundstücksübertragung der letzten Verkäufe – keine städtische gewerbliche Baufläche mehr zur Verfügung. Es ist daher geboten, zur Sicherung und Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Neustadt a. Rbge., weitere Gewerbeflächen zu entwickeln und vorzuhalten. Ein wesentliches Ziel ist der Einstieg in eine angebotsorientierte Gewerbeflächenentwicklung, um vorausschauend möglichst immer Flächen für Erweiterungs- und Neuansiedlungsvorhaben zur Verfügung zu haben.

In Abstimmung mit der Wirtschaftsförderung der Stadt wird empfohlen, für die bereits als Entwicklungsfläche im Flächennutzungsplan dargestellte Erweiterung östlich des bestehenden Gewerbegebietes Ost ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten, um relativ kurzfristig städtische gewerbliche Baufläche anbieten zu können.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>		<b>keine</b>	
Haushaltsjahr:			
Produkt/Investitionsnummer:			
	einmalig		jährlich
Ertrag/Einzahlung		EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung		EUR	EUR
Saldo		EUR	EUR

## **Begründung**

Im letzten Bebauungsplangebiet für das Gewerbegebiet Ost sind alle Grundstücke veräußert (die Grundstücksübertragungen der letzten Verkäufe stehen noch aus). 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 7 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 bereits als Entwicklungsfläche im Flächennutzungsplan dargestellte Erweiterung östlich des bestehenden Gewerbegebietes Ost (vgl. Anlage) verfügt mit der Nähe zur B 6 über eine überörtliche Anbindung. Bei ausreichender Flächengröße (ca. 10 ha) 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 Bauabschnittsbildung aus.

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich. Ein Bebauungsplan kann umgehend erarbeitet und das Bauleitplanverfahren eingeleitet werden, um relativ kurzfristig städtische gewerbliche Baufläche anbieten zu können. Aufgrund der derzeitigen Situation, dass 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 eine Flächennutzungsplanänderung bereits im förmlichen Verfahren.

Planungs- und Erschließungszeiträume sollen stets vorausschauend berücksichtigt werden, so dass die weitere Gewerbeflächenentwicklung schon jetzt anhand einer Priorisierung anderer identifizierter Flächen vorgedacht und angeschoben werden kann.

## **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.

## **Auswirkungen auf den Haushalt**

Der Stadt werden Kosten für den Erwerb der Grundstücke, die Straßenausbaukosten, die Entwässerung sowie die Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft entstehen. Die Höhe dieser Kosten kann erst nach erfolgtem Vorentwurf der Planung ermittelt werden.

## **So geht es weiter**

Nach erfolgtem Grundsatzbeschluss würde in Abstimmung mit der Wirtschaftsförderung ein Planungsentwurf

erarbeitet und die Einleitung des Bauleitplanverfahrens vorbereitet werden. Parallel dazu würden die erforderlichen Verhandlungen zum Erwerb der Grundstücke aufgenommen werden.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

**Anlage**

Fläche für die Erweiterung des Gewerbegebietes Ost