

22.08.2017

Beschlussvorlage Nr. 2017/198

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.

Bebauungsplan Nr. 128 K "Gewerbegebiet Ost - An den langen Äckern", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt - Weiteres Vorgehen

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vorschlag	abweichend	einst.	Ja	Nein	Enth.
Ortsrat der Ortschaft Neustadt a. Rbge.	04.10.2017 -							
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	09.10.2017 -							
Verwaltungsausschuss	16.10.2017 -							

Beschlussvorschlag

1. In dem Bebauungsplan Nr. 128 K "Gewerbegebiet Ost – An den langen Äckern" soll die in der Anlage zur Beschlussvorlage Nr. 2017/198 dargestellte landwirtschaftliche Wegefläche als private Grünfläche ausgewiesen werden. Die Überfahrtsbereiche für östliche Betriebserweiterungen ansässiger Firmen sollen als Gewerbe- bzw. Industriegebiet festgesetzt werden.
2. In jenen Bereichen, die in der Anlage zur Beschlussvorlage Nr. 2017/198 als ökologisch hochwertige Baum-, Strauch- und Heckenstrukturen kartiert worden sind, soll eine Erhaltungsbindung ausgewiesen werden.
3. Der Verlauf des Leine-Heide-Radweges soll verlegt werden. Dazu sind Abstimmungen mit der Region Hannover aufzunehmen.
4. Die öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan soll mit einer Gesamtbreite von 13,10 m festgesetzt werden.

Anlass und Ziele

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 13.03.2017 beschlossen, das vorhandene Gewerbegebiet Ost nach Osten um ca. 9 ha zu erweitern. Es wurde unter Verweis auf die politischen Vorberatungen empfohlen, den Weg des Realverbandes südlich der geplanten Erweiterungsfläche im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Finanzielle Auswirkungen		<i>siehe "Auswirkungen auf den Haushalt"</i>	
Haushaltsjahr:			
Produkt/Investitionsnummer:			
	einmalig		jährlich
Ertrag/Einzahlung		EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung		EUR	EUR
Saldo		EUR	EUR

Begründung

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 13.03.2017 beschlossen, dass ein Bebauungsplan zur Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes Ost (GE Ost) aufgestellt werden soll.

Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanvorentwurfes werden derzeit die Kaufverhandlungen mit den Grundstückseigentümern geführt.

Grünachse (Leine-Heide-Radweg)

Im Rahmen der Bebauungsplanerarbeitung wurde die Empfehlung des Verwaltungsausschusses vom 13.03.2017 geprüft, den östlich des GE Ost vorhandenen landwirtschaftlichen Weg vom Plangebiet bis zur Mecklenhorster Straße im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Dieser Weg wird gegenwärtig von landwirtschaftlichen Betrieben zur Erschließung ihrer angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen genutzt. Darüber hinaus verläuft über diesen Weg der von Radfahrern und Fußgängern genutzte Leine-Heide-Radweg. Auf voller Länge erstreckt sich entlang der Wegeparzelle, die insbesondere im nördlichen Bereich des Weges von ökologisch wertvollen Baum-, Strauch- und Heckenstrukturen gesäumt wird, ein offener Graben und eine Gasdruckleitung der Stadtnetze Neustadt a. Rbge. GmbH.

Aus ökologischen und auch aus Freizeit- und Erholungsgründen wäre es grundsätzlich sinnvoll, die Wegeparzelle in voller Breite innerhalb des Plangebietes als Grünachse mit Bindung für die vorhandenen Grünstrukturen festzusetzen, um die heutige Nutzung auch nach Erweiterung des GE Ost sicherzustellen. Eine Aufnahme des südlichen Wegeabschnitts bis zur Mecklenhorster Straße und damit über den im Grunde notwendigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus, erscheint derzeit aus städtebaulichen Gründen jedoch nicht notwendig.

Abstimmungsgespräche mit den westlich an die Erweiterungsfläche angrenzenden Gewerbetreibenden im rechtskräftigen Bebauungsplangebiet Nr. 128 C haben ergeben, dass bei einigen Betrieben großes Interesse an einer östlichen Betriebserweiterung besteht. Voraussetzung für einen Erwerb von Erweiterungsfläche wäre aus Sicht der Firmen jedoch mindestens eine direkte Zufahrt von dem bestehenden Betriebsgelände aus und ein Ausschluss öffentlicher Wegenutzung auf dem Firmengelände. Will die Stadt den Erweiterungswünschen der ansässigen Betriebe folgen und zeitgleich den Eingriff in Natur und Landschaft möglichst gering halten, indem z. B. große Bereiche der ökologisch hochwertigen Baum-, Strauch- und Heckenstrukturen erhalten bleiben, ergibt sich vor diesem Hintergrund nur eine zweckmäßige Variante:

Überplanung der kompletten Wegeparzelle als private Grünfläche und Festsetzung einer Erhaltungsbinding für die ökologisch hochwertigen Baum-, Strauch- und Heckenstrukturen sowie Ausweisung von Gewerbe- bzw. Industriegebiet in den mit den Betrieben abgestimmten Überfahrtsbereichen.

Durch diese Festsetzung im Bebauungsplan könnte eine direkte Zufahrt der jeweiligen Betriebe zur östlichen Erweiterungsfläche auf betrieblichem Gelände realisiert werden und dennoch der Eingriff in Natur und Landschaft und die damit in Zusammenhang stehende Kompensation in erheblichem Maße reduziert werden. Auch aus Sicht der Betriebe stellt diese Variante eine geeignete Lösung dar.

Die negative Folge dieser Variante wäre eine notwendige Verlegung des Leine-Heide-Radwegs, der mindestens in diesem Abschnitt einen anderen Verlauf nehmen müsste. Denkbar wäre eine westliche Führung des Radweges über den Rudolf-Diesel-Ring und die Konrad-Zuse-Straße. Eine Führung als Radweg entlang der neuen Planstraße im Osten würde Mehrkosten in Höhe von etwa 125.000 EUR bedeuten. Für eine Verlegung dieses überregionalen Radweges sind Verhandlungen mit der Region Hannover aufzunehmen. Weiterhin müsste der heute offene Graben westlich des landwirtschaftlichen Weges mindestens in den Überfahrtsbereichen verrohrt werden. Die Kosten dafür hängen mit den erforderlichen Überfahrtsbreiten zusammen, die mit den Betrieben individuell abzustimmen wären. Eine Verrohrung in ganzer Länge wäre mit etwa 100.000 EUR (brutto) zu veranschlagen.

Weitere denkbare Varianten wären nicht realisierbar, wenn die Erweiterungsabsichten der bestehenden Betriebe als wesentliches Kriterium zugrunde gelegt werden:

a) Erhalt des Grünstreifens als öffentliche Grünfläche mit Geh- und Fahrrechten auf dieser Fläche für die jeweiligen Betriebe

Eine Ausweisung des Grünstreifens als öffentliche Grünfläche mit Geh- und Fahrrechten auf dieser Fläche für die

jeweiligen Betriebe würde bedeuten, dass die heutige landwirtschaftliche Wegeparzelle in ihrer Funktion für die Öffentlichkeit erhalten bliebe und die erhaltenswerten Grünstrukturen in diesem Bereich ebenfalls weitgehend intakt bleiben würden. Lediglich in den Überfahrtsbereichen müsste ein Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Der Leine-Heide-Radweg könnte weiterhin auf dem heute vorhandenen Abschnitt verlaufen.

Da die Betriebe in den Gesprächen jedoch deutlich gemacht haben, dass in jedem Fall eine öffentliche Wegenutzung auf dem Betriebsgelände ausgeschlossen werden muss und eine durch Tore abgetrennte Zufahrt zur östlichen Erweiterungsfläche keine Option darstellt, scheidet diese Variante aus.

b) Erhalt des Grünstreifens als öffentliche Grünfläche ohne Geh- und Fahrrechte auf dieser Fläche für die jeweiligen Betriebe

Eine Ausweisung des Grünstreifens als öffentliche Grünfläche ohne Geh- und Fahrrechte auf dieser Fläche für die jeweiligen Betriebe wäre die aus Sicht der Betriebe schlechteste Alternative, da bei einer Erweiterung der Betriebsfläche nach Osten eine Zufahrt lediglich über die öffentliche Verkehrsfläche im Norden (Verlängerung Konrad-Zuse-Straße) oder im Süden (Verlängerung Rudolf-Diesel-Ring) möglich wäre.

Diese Variante würde den Eingriff in Natur und Landschaft vermeiden. Die wertvollen Baum-, Strauch- und Heckenstrukturen im nördlichen Abschnitt könnten vollständig erhalten werden. Der heute offene Graben westlich des landwirtschaftlichen Weges müsste nicht verrohrt werden. Der Leine-Heide-Radweg könnte weiterhin auf dem vorhandenen Abschnitt verlaufen. Die heutige Grünachse würde im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche und die Baum-, Strauch- und Heckenstrukturen als zu erhalten festgesetzt werden.

Diese Variante würde den Wunsch der Betriebe auf eine östliche Erweiterung weitgehend außer Acht lassen, da die innerbetrieblichen Vorteile kurzer Wege auf eigenem Betriebsgelände unberücksichtigt gelassen werden würden. Daher scheidet diese Variante vor dem Hintergrund der oben genannten Bedingungen aus Sicht der Verwaltung ebenfalls aus.

Die Unterhaltung (Räumung) des bislang offenen Grabens ist noch zu klären. Hier werden derzeit Gespräche mit der Unteren Wasserbehörde (Region Hannover) geführt.

Öffentliche Verkehrsfläche

Im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 128 H (Amelie-Ubbelohde-Straße) wurde seinerzeit der politische Beschluss gefasst, die öffentliche Verkehrsfläche im Vergleich zu den bisherigen Bebauungsplänen im Gewerbegebiet Ost auf 11,85 m zu verkleinern. Daraus ergab sich für die Amelie-Ubbelohde-Straße folgender zwanghafter Regelquerschnitt: 0,5 m Sicherheitsstreifen - 6,50 m Fahrbahn - 2,57 m Parkstände - 2,28 m Gehweg. Bei den Parkständen wird ein Stein der Muldengosse als Parkfläche mitgenutzt.

Die Fachverwaltung konnte seit Herstellung der Amelie-Ubbelohde-Straße Erfahrungen sammeln, wie alltagstauglich sich der reduzierte Querschnitt in der Praxis erweist. Es hat sich gezeigt, dass die Parkstände für LKW zu knapp bemessen sind und es häufig zu Beschwerden kommt, weil die LKW „gefühl“ auf der Fahrbahn stehen. Daher sollte im Rahmen des nun anstehenden Bebauungsplans der Parkstreifen entlang der Fahrbahn auf 3,0 m Breite vergrößert werden. Um ferner die von den Nutzern der Amelie-Ubbelohde-Straße wiederholt dargestellten latent vorhandenen Probleme im LKW-Begegnungsverkehr zu mildern, sollte die Fahrbahnbreite auf 6,85 m vergrößert werden. Nicht zuletzt wäre es auch erforderlich, die Gehwegbreite gemäß den geltenden Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) auf 2,75 m zu erhöhen (Radfahrer fahren auf der Fahrbahn). Zusätzlich sollte noch ein Schutzstreifen zwischen Fahrbahn und privaten Grundstücksflächen von 0,5 m aufgenommen werden. Insgesamt würde sich nach diesen Vorgaben eine Breite der öffentlichen Verkehrsfläche von 13,10 m ergeben. Nach dem derzeit vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf würde diese Verbreiterung des Regelquerschnitts mit deutlichen Vorteilen für die Nutzer der neuen Planstraße zu Mehrkosten von etwa 120.000 EUR führen.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans 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 Beschluss würde der Planungsentwurf weiter erarbeitet und nach Abschluss der Verhandlungen zum Erwerb der Grundstücke die Einleitung des Bauleitplanverfahrens vorbereitet werden.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage

Übersichtsplan