

17.09.2018

**Beschlussvorlage Nr. 2018/216**

**öffentlich**

Bezugsvorlage Nr. 2017/198

**Bebauungsplan Nr. 128 K "Gewerbegebiet Ost - Die langen Äcker", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt**  
- **Aufstellungsbeschluss**  
- **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vorschlag	abweichend	einst.	Ja	Nein	Enth.
Ortsrat der Ortschaft Neustadt a. Rbge.	10.10.2018 -							
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	15.10.2018 -							
Verwaltungsausschuss	22.10.2018 -							

**Beschlussvorschlag**

- Der Bebauungsplan Nr. 128 K "Gewerbegebiet Ost – Die langen Äcker", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, wird einschließlich Begründung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt (Anlagen 1 bis 5 zur Beschlussvorlage Nr. 2018/216). Der Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Planes (Anlage 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2018/216).
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den Bebauungsplan Nr. 128 K "Gewerbegebiet Ost – Die langen Äcker", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden, indem der Plan auf die Dauer von 2 Wochen öffentlich ausgelegt wird.

Allgemeine Zwecke und Ziele der Planung sind die Sicherung und Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Neustadt a. Rbge. In diesem Zusammenhang sollen weitere gewerbliche Bauflächen entwickelt und vorgehalten werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.

**Anlass und Ziele**

Die Stadt Neustadt a. Rbge. verfolgt im Wesentlichen folgende städtebauliche Ziele:

- Schaffung städtischer gewerblicher Baufläche
- Sicherung der Innenstadt und der übrigen wohnortnahen Versorgungsstandorte durch Verhinderung schädlicher städtebaulicher Auswirkungen
- Vorhaltung der Flächen für Gewerbebetriebe, insbesondere Produktions- und Handwerksbetriebe
- Erhaltung schützenswerter Grünstrukturen

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	
Haushaltsjahr: 2018	
Produkt/Investitionsnummer: 5110610.4291120	
einmalig	jährlich

Ertrag/Einzahlung	EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung	48.290,49 EUR	EUR
Saldo	48.290,49 EUR	EUR

### **Begründung**

Der Beschluss, die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 128 K "Gewerbegebiet Ost – Die langen Äcker", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, durch ein verbindliches Bauleitplanverfahren zu entwickeln, wurde durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. am 13.03.2017 gefasst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich östlich des Rudolf-Diesel-Rings und nördlich der Mecklenhorster Straße am Gewerbegebiet Ost der Stadt Neustadt a. Rbge. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches entspricht im Wesentlichen der im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsfläche. Lediglich im nordöstlichen und südöstlichen Bereich weicht der Geltungsbereich partiell von der Darstellung ab. Im nordöstlichen Bereich ist der Geltungsbereich an der etwas weiter östlich gelegenen Grundstücksgrenze des Flurstücks 57 orientiert. Im südöstlichen Bereich ist auf dem Flurstück 91 aufgrund der in diesem Bereich verlaufenden 110 kV-Freileitung nur etwa die Hälfte der dargestellten Entwicklungsfläche in den Geltungsbereich übernommen worden.

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die Sicherung und Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Neustadt a. Rbge. In diesem Zusammenhang sollen weitere gewerbliche Bauflächen entwickelt und vorgehalten werden. Der Beschluss des Rates der Stadt Neustadt a. Rbge. vom 10.12.2015 über die Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Neustadt a. Rbge. findet dabei Beachtung.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ergeben sich aus den allgemeinen Zielen und Zwecken des Bebauungsplans. Danach soll vorrangig die Bereitstellung geeigneter (großflächiger) städtischer gewerblicher Baufläche erfolgen. Der überwiegende Anteil der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen, da hier eine Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben ermöglicht werden soll. Für die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die gem. § 9 BauNVO in anderen Baugebieten unzulässig sind, werden Industriegebietsflächen im mittleren westlichen Plangebiet bereitgehalten.

Der Bebauungsplan sieht Festsetzungen zur maximalen Höhe baulicher Anlagen vor. Diese werden außer im Schutzbereich der 110-kV-Freileitung auf maximal 12,50 m beschränkt. Mit dieser maximalen Höhenbeschränkung wird sichergestellt, dass keine Anlagenhöhen entstehen, die – abgesehen von den Silotürmen im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 128 H – untypisch für das bisherige Gewerbegebiet Ost wären und insbesondere am neuen Siedlungsrand störend wirken würden. Im Schutzbereich der 110-kV-Freileitung wird die Höhe baulicher Anlagen nach Hinweis der DB Energie abweichend geregelt. In diesem Bereich sind bauliche Anlagen nur zulässig, wenn die Schutz- und Mindestabstände nach VDE 0210 eingehalten werden.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 20.11.2017 beschlossen, dass der Ausbau der Planstraße in Anlehnung an die Vorschriften der RAST 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) als 13,10 m breite öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen werden soll, um neben der Herstellung eines einseitigen Gehweges Raum für ausreichend dimensionierte straßenbegleitende Parkstreifen sowie eine ausreichende sonstige Gestaltung zu gewährleisten. Ferner wurde vom Verwaltungsausschuss beschlossen, dass die im westlichen Planbereich gelegene landwirtschaftliche Wegefläche als private Grünfläche ausgewiesen werden soll und die Überfahrtsbereiche für östliche Betriebserweiterungen ansässiger Firmen als Gewerbe- bzw. Industriegebiet festgesetzt werden. Für jene Bereiche, die als ökologisch hochwertige Baum-, Strauch- und Heckenstrukturen kartiert worden sind, soll eine Erhaltungsbindung erfolgen.

Nördlich und südlich der Planstraße verläuft im westlichen Planbereich auf der westlich gelegenen landwirtschaftlichen Wegeparzelle der überregionale Leine-Heide-Radweg. Durch die teilweise Festsetzung von Gewerbe- bzw. Industriegebiet auf dieser Parzelle (s. o.) muss eine Verlegung der Radwegführung erfolgen. Zusammen mit der Region Hannover wurde im Rahmen einer Ortsbegehung ein neuer Verlauf des Radweges in diesem Bereich abgestimmt. Mit Email vom 20.11.2017 hat die Region Hannover mitgeteilt, dass sie aus Naherholungssicht einer westlichen Verlegung durch das Gewerbegebiet (Amelie-Ubbelohde Straße – Rudolf-Diesel-Ring – Konrad-Zuse-Straße) zustimmt.

Weitere Details sind den Planunterlagen zu entnehmen.

### **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**

Die Kosten für die im Vorfeld der Planung beauftragten Gutachten (Bodengutachten, Lärmgutachten, Artenschutzgutachten) belaufen sich auf insgesamt 9.615,49 EUR. Für die vom Verwaltungsausschuss der Stadt am 25.06.2018 beschlossene Beauftragung der notwendigen archäologischen Prospektion werden voraussichtlich Kosten in Höhe von 38.675 EUR anfallen.

Zu den weiteren Kosten, die durch die Umsetzung der Planung entstehen werden (z. B. Erschließungskosten, Grunderwerbskosten etc.) wird zu gegebener Zeit eine gesonderte Vorlage für die politischen Gremien erstellt werden.

### **So geht es weiter**

Nach der Beschlussfassung werden die Öffentlichkeit und die betroffenen Behörden beteiligt. Die Stellungnahmen erhalten die Gremien zur Abwägung in der darauf folgenden Beschlussvorlage.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

## **Anlagen**

1. Übersichtsplan
2. Zeichnerische Festsetzungen
3. Planzeichenerläuterung
4. Textliche Festsetzungen
5. Begründung
6. Boden- und Baugrunduntersuchung
7. Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes (Dezember 2015) – Kurzfassung
8. Schalltechnische Untersuchung
9. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag