

21.05.2019

Beschlussvorlage Nr. 2019/116

öffentlich

Bezugsvorlage Nr. 2018/216

**Bebauungsplan Nr. 128 K "Gewerbegebiet Ost - Die langen Äcker", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt
- Beschluss zu den Stellungnahmen
- Auslegungsbeschluss**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vorschlag	abweichend	einst.	Ja	Nein	Enth.
Ortsrat der Ortschaft Neustadt a. Rbge.	19.06.2019 -							
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	15.07.2019 -							
Verwaltungsausschuss	22.07.2019 -							

Beschlussvorschlag

1. Den Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 128 K "Gewerbegebiet Ost – Die langen Äcker", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, wird, wie in der Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2019/116 ausgeführt, stattgegeben bzw. nicht gefolgt. Die Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2019/116 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 128 K "Gewerbegebiet Ost – Die langen Äcker", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, einschließlich Begründung mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

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

Finanzielle Auswirkungen	
Haushaltsjahr: 2019	
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.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 12.11. bis zum 26.11.2018 statt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bis zum 12.12.2018 zur Abgabe ihrer Stellungnahme gebeten.

Es sind abwägungsrelevante Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht worden. Die Abwägungsvorschläge zu diesen Stellungnahmen und Hinweisen sind als Anlage 1 beigefügt.

Die Region Hannover hat darauf hingewiesen, dass die in den Ausführungen des Landesraumordnungsprogramms (LROP) und des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) aufgenommene sogenannte Agglomerationsregelung beachtet werden muss. Im RROP 2016 ist als Ziel der Raumordnung festgelegt, dass mehrere selbstständige Einzelhandelsbetriebe bei einer räumlichen Konzentration als Agglomeration anzusehen und damit als großflächiger Einzelhandelsbetrieb bzw. als Einkaufszentrum zu behandeln sind, sofern raumordnerische Wirkungen wie bei einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. Einkaufszentrum zu erwarten sind. Aufgrund der Agglomerationsregelung sind die Zulässigkeitsregeln auch für kleinflächige Einzelhandelsbetriebe anzuwenden, da sie als Teil einer bestehenden oder sich bildenden Einzelhandelsagglomeration zu bewerten sind und daher die Zulässigkeitsvoraussetzungen des LROP und des RROP zu erfüllen haben. Aufgrund der direkten Nachbarschaft zu den vorhandenen Frequenzbringern familia-Verbrauchermarkt und OBI-Bau- und Gartenmarkt besteht nach Aussage der Region Hannover erfahrungsgemäß die Tendenz, dass weitere Einzelhandelsbetriebe die Nähe zu diesen gezielt suchen werden. Aus Sicht der Regionalplanung und der Stadt Neustadt a. Rbge. ist daher zu befürchten, dass es zu einer räumlichen Ausdehnung der vorhandenen Einzelhandelsagglomeration kommen wird und sich die Gewichtung der städtebaulich nicht integrierten Einzelhandelsagglomeration „Gewerbegebiet Ost“ weiter zu Ungunsten des Versorgungskerns und insgesamt der integrierten Versorgungsstandorte verlagern wird. Daher wurden nach Rücksprache mit der städtischen Wirtschaftsförderung die gemäß § 8 Absatz 2 Ziffer 1 bzw. § 9 Absatz 2 Ziffer 1 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe im Bebauungsplan vollständig ausgeschlossen.

Der Realverband Neustadt hat u. a. darauf hingewiesen, dass die teilweise überplante ehemalige Wegeparzelle 325/195 derzeit das Domizil für wild lebende Tiere, besonders Rehwild und Hasen sei und daher ein entsprechender Ausgleich (Wildestand) anzulegen sei. Durch die Anlage eines 10 m bzw. 13 m breiten Gehölzstreifens im Osten des Plangebietes als Teil der naturschutzrechtlichen Kompensation werden in unmittelbarer Nähe des Eingriffs in Natur und Landschaft neue Flächen geschaffen, die auch als zukünftige neue Wildestände dienen können. Ein darüber hinausgehender Ausgleich, der allein dem Wild als Einstandsgebiet dienen soll, ist naturschutzrechtlich nicht erforderlich.

Der NABU Neustadt hat u. a. angeregt, die nicht mit vorhandenen Gehölzstrukturen bzw. Gräben belegten Flächen als „Brachstreifen“ anzulegen (mit einmaliger Mahd ab Mitte August, Abfuhr des Mähgutes und Umbruch alle drei Jahre ohne Neuansaat), da diese Maßnahme dem Schutzbedürfnis der Leitungen nicht entgegenstehen dürfte und den von der Bebauung besonders beeinträchtigten Vogelarten Feldlerche, Schafstelze und Dorngrasmücke das (Über-)Leben deutlich erleichtern würde. Innerhalb der westlichen Grünfläche „Abstandsgrün“ soll – abgesehen von dem kleinen als GE-Gebiet festgesetzten Bereich – in Zukunft weiterhin der bereits bestehende Weg verlaufen. Die beidseitig dieses Weges neben den Gehölzstrukturen und Gräben bestehenden Streifen krautiger Saumvegetation sind zu schmal, um dort sinnvollerweise das vorgeschlagene Pflegeregime vollständig umzusetzen. Da es sich nur um lineare Strukturen in unmittelbarer Nähe zu dichter Bebauung handeln wird, hätten diese Flächen im Übrigen beispielsweise für die Feldlerche auch bei Umsetzung der vorgeschlagenen Pflege voraussichtlich keine Bedeutung als Habitat. Für den Abtransport des geschlegelten Mähgutes von den öffentlichen Grünflächen wäre im Übrigen eine andere, zusätzlich anzuschaffende Technik der Gerätschaften als diejenige, die üblicherweise von der Stadt verwendet wird, erforderlich. Zudem wäre der Zeitaufwand deutlich höher. Die Abfuhr und Entsorgung des Grünschnitts mit Containern ist außerdem kostenpflichtig, sodass letztlich der zusätzliche Aufwand nicht im angemessenen Verhältnis zu einem möglichen Nutzen steht.

Im westlichen Planbereich war im Verlauf der bisherigen landwirtschaftlichen Wegeparzelle eine öffentliche

Grünfläche festgesetzt, die an zwei Stellen von jeweils einem 15 m breiten Zufahrtsbereich, der als GEE-Gebiet ausgewiesen war, unterbrochen wurde. Es hat sich bei der weiteren Planung jedoch gezeigt, dass die Pflege und Unterhaltung der sich zwischen den Zufahrten dann befindlichen privaten Grünfläche nicht sichergestellt werden konnte bzw. konfliktbeladen gewesen wäre. Nach Rücksprache mit den angrenzenden Gewerbetreibenden, die von den Zufahrten profitiert hätten, hat sich die Stadt daher entschlossen, anstatt der ursprünglichen Planung die im westlichen Planbereich als öffentliche Grünfläche festgesetzte landwirtschaftlichen Wegeparzelle an einer Stelle von einem 30 m breiten Zufahrtsbereich, der als GEE-Gebiet ausgewiesen ist, zu unterbrechen. Dieser „Appendix“ dient nun als Verbindung in das unmittelbar westlich angrenzende bereits bebaute Gewerbegebiet, um den beiden dort niedergelassenen Betrieben, die seinerzeit Interesse an einem Erwerb signalisiert hatten, eine unkomplizierte Zuwegung zum östlichen Erweiterungsgebiet zu ermöglichen.

Durch den geplanten Eingriff in Natur und Landschaft verbleibt ein Kompensationsdefizit, das außerhalb des Plangebiets auf insgesamt fünf Eigentumsflächen der Stadt Neustadt a. Rbge. in den Gemarkungen Neustadt, Empede und Suttorf gedeckt werden soll. Auf diesen Flächen soll vorrangig artenarmes Extensivgrünland zu einem mesophilen Grünland entwickelt werden. Für den Verlust eines Feldlerchenreviers am Nordrand des Plangebietes wird zudem eine CEF-Maßnahme in der Gemarkung Empede realisiert. Durch die Anlage einer 2.000 m² großen Brachfläche in der offenen Feldflur soll dort insbesondere die Nahrungsversorgung der Feldlerche verbessert und damit eine höhere Revierdichte im Umfeld ermöglicht werden. Diese Maßnahme kommt gleichzeitig den ebenfalls im Plangebiet brütenden, ungefährdeten Vogelarten Wiesenschafstelze und Dorngrasmücke zugute.

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. Abwägungsvorschläge und Stellungnahmen von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit, die während der frühzeitigen Beteiligung eingegangen sind
2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 128 K "Gewerbegebiet Ost – Die langen Äcker", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt
3. Begründung mit Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 128 K "Gewerbegebiet Ost – Die langen Äcker", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt
 - Anlage 1 zur Begründung - Boden- und Baugrunduntersuchung (*nicht beigefügt*; s. Beschlussvorlage Nr. 2018/216)

- Anlage 2 zur Begründung - Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes (Dezember 2015) – Kurzfassung (*nicht beigefügt*; s. Beschlussvorlage Nr. 2018/216)
- Anlage 3 zur Begründung - Schalltechnische Untersuchung (*nicht beigefügt*; s. Beschlussvorlage Nr. 2018/216)
- Anlage 4 zur Begründung - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (*nicht beigefügt*; s. Beschlussvorlage Nr. 2018/216)
- Anlage 5 zur Begründung – Verkehrsuntersuchung 2019