

26.08.2019

Beschlussvorlage Nr. 2019/195

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.	09.09.2019 -							
Umwelt- und Stadtentwick- lungsausschuss	09.09.2019 -							
Verwaltungsausschuss	16.09.2019 -							

Beschlussvorschlag

1. Zur Ausweisung weiterer Gewerbeflächen im Bereich der Kernstadt soll eine Flächennutzungsplanänderung herbeigeführt sowie ein Bebauungsplan für den in der Anlage 1 zur Beschlussvorlage 2019/195 dargestellten Bereich „Leinstraße/Großer Weg“ (1. und 2. Bauabschnitt) aufgestellt werden. Die Verwaltung wird beauftragt das Verkaufsinteresse der Grundstückseigentümer abzufragen.
2. Parallel zu Ziffer 1 ist die Verkaufsbereitschaft für die Flächen „Auf dem Sälenkampe“ (Anlage 2) sowie „Im Sanders Hoop“/„Wacker Süd“ (Anlage 3) abzufragen und letztlich das Gebiet zuerst zu entwickeln, für dessen Teilflächen die größte Verkaufsbereitschaft besteht.
3. Sobald die Verlagerung des SV Wacker Neustadt an einen anderen Standort geklärt ist, wird der Bürgermeister beauftragt, ein städtebauliches Konzept zur Nachnutzung der Sportplatzfläche zu erarbeiten.
4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung ist die Sicherung des Wirtschaftsstandortes Neustadt a. Rbge. durch Bereitstellung gewerblicher Bauflächen unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

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

Begründung

Aus Sicht der Wirtschaftsförderung Neustadt a. Rbge. GmbH und der Fachverwaltung der Stadt ist es erforderlich zur Sicherung und Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Neustadt a. Rbge. weitere Gewerbeflächen zu entwickeln und fortwährend vorzuhalten. Im Gewerbegebiet Ost sind im Bereich der letzten Erweiterungsfläche an der Amelie-Ubbelohde-Straße alle Grundstücke veräußert bzw. die Verkaufsverhandlungen stehen kurz vor Vertrags-

abschluss. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 128 K ist in 2020 zu rechnen, wobei bereits jetzt zahlreiche Interessenbekundungen für einen Flächenerwerb von Gewerbetreibenden vorliegen. Es ist daher davon auszugehen, dass auch diese Flächen zeitnah vermarktet werden können. Die Flächen „Moorgärten“ östlich der Nienburger Straße und „Die langen Äcker“ im Gewerbegebiet Ost befinden sich bereits in der Entwicklung und wurden daher in die nachfolgende Flächenbewertung nicht mehr aufgenommen.

Da erfahrungsgemäß für die Ankaufsverhandlungen ein größeres Zeitfenster einzuplanen ist, sollte zum jetzigen Zeitpunkt bereits festgelegt werden, in welchem Bereich der Kernstadt weitere Flächen auszuweisen sind. Mit ausreichender Vorlaufzeit kann letztlich bereits ein entsprechendes Flächenangebot zur Verfügung stehen, sobald die Grundstücke im Gewerbegebiet Ost vermarktet sind.

Aus diesem Grund wurde für insgesamt fünf Flächen in der Neustädter Gemarkung eine interdisziplinär angelegte fachliche Bewertung unter Beteiligung der Verwaltungsbereiche Wirtschaftsförderung, Tiefbau, Stadtplanung, ABN und Stadtgrün vorgenommen. Im Einzelnen sind dies die Flächen „Leinstraße/Großer Weg“, „Im Sanders Hoop“, „Wacker Sportplatz“, „Südlich Wacker“ sowie die „Auf dem Sälenkampe“, die in einer Bewertungsmatrix (Anlage 4) hinsichtlich verschiedener Kriterien beurteilt wurden.

Nach Auswertung der vorgenannten Kriterien werden die Flächen **„Leinstraße/Großer Weg“** favorisiert. Für die Flächen westlich und nördlich der KGS besteht bereits der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 167, der im Westen eine gewerbliche Nutzung und im nördlichen Bereich eine Wohnnutzung vorsieht. Der Bebauungsplan ist jedoch aufgrund der im nördlichen Bereich nicht umsetzbaren Planung teilweise funktionslos und sollte ohnehin den aktuellen Planungsabsichten der Stadt für diesen Bereich angepasst werden.

Die potenziellen Gewerbeflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 18,5 ha könnten durch eine verkehrliche Verbindung zwischen „Großer Weg“ und „Leinstraße“ eine schnelle Anbindung an die B6 erhalten, wodurch sich auch die Verkehrssituation im Wohngebiet südlich der KGS entspannen würde.

Die Flächen der vorhandenen, westlich gelegenen Betriebe wie MWG sowie ein Galabau-Betrieb würden erheblich aufgewertet und die Möglichkeiten einer Nachnutzung für die Fläche der Hibbe-Wohnform-Immobilie deutlich verbessert. Die Firma MWG hat bereits Erweiterungsbedarf signalisiert, für den eine Änderung des vorhandenen Bebauungsplanes Nr. 167 erforderlich wäre. Die Fläche könnte in die Gesamtplanung einbezogen werden. Synergieeffekte zwischen Schule, Hallenbad und Gewerbebetrieben könnten genutzt werden, zudem ist ein energetisches Versorgungskonzept zwischen den Einrichtungen z. B. durch ein gemeinsames Blockheizkraftwerk denkbar. Des Weiteren bestünde die Option eine Veranstaltungsfläche für größere Events auszuweisen, die auf dem Schützenplatz an der Suttorfer Straße nicht genehmigungsfähig wären. Da sich keine Wohnbebauung im direkten Umfeld befindet, würden Lärmemissionen nicht zu Konflikten mit Anwohnern führen.

Bislang befindet sich der Schwerpunkt der gewerblichen Nutzung im Osten der Kernstadt. Mit einer Ausweisung gewerblicher Flächen im Nordwesten wäre die Leine nicht länger „Trennlinie“ zwischen Wohn- und Gewerbeflächen, was städtebaulich positiv gewertet wird.

Die Sportplatzfläche des Vereins **SV Wacker Neustadt**, steht zurzeit für eine gewerbliche Nutzung nicht zur Verfügung. Voraussetzung für die Entwicklung der Fläche wäre die Verlagerung der Sport- und Vereinsnutzung.

Durch die Nähe zur Auf- und Abfahrt der B6 und über die Mecklenhorster Straße ist eine gute verkehrliche Erschließungsvoraussetzung gegeben. Sowohl die Erschließung von der Mecklenhorster Straße aus als auch die gewerbliche Nutzung wird durch die direkt im Osten angrenzende vorhandene Wohnbebauung wesentlich erschwert. Darüber hinaus ist die Fläche im Westen durch die B6 hohen Lärmbelastungen ausgesetzt. Aufgrund dieser besonderen räumlichen Rahmenbedingungen sollte nach Verfügbarkeit zuerst ein Konzept entwickelt werden, in welchem die geplanten Nutzungen entsprechend den städtebaulichen Qualitäten räumlich zugeordnet werden. Dabei wäre die Konfliktbewältigung ein wesentliches Ziel.

Die ebenfalls bewertete Fläche **"Im Sanders Hoop"** (westlich der K 335) sollte einen angemessenen Abstand zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung einhalten. Die Fläche würde aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung nicht über die Jahnstraße, sondern über die Straße „Im Sanders Hoop“ erschlossen werden. Die Anbindung an die B 6 über die K 335 sowie die gute Sichtbarkeit der Gewerbebetriebe von der B 6 aus werden hier als Standortvorteile gesehen. Die Fläche „**Wacker Süd**“ könnte als Erweiterungsoption gesehen und über die Fläche „Im Sanders Hoop“ als 2. und 3. Bauabschnitt erschlossen werden. Für diese Fläche ist jedoch zu berücksichtigen, dass das Ausbauende der B 6 und der damit verbundene endgültige Flächenzuschnitt noch unklar sind.

Die Fläche **„Auf dem Sälenkampe“** schließt im Norden an die bereits im Bauleitplanverfahren befindliche, zukünftige Gewerbefläche „Die langen Äcker“ an. Die an die Justus-von-Liebig-Straße angrenzende Teilfläche ist bereits im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche ausgewiesen und birgt zusammen mit der östlich gelegenen Teilfläche kaum Konfliktpotenzial, da keine Wohnbebauung angrenzt und sich bereits ansässige Betriebe in unmittelbarer Nachbarschaft erweitern könnten. Einzig die Erreichbarkeit der Flächen ist kritisch zu sehen, da das Bestandsgebiet von Süd nach Nord durchfahren werden muss.

Resultierend aus den Erfahrungen der Ankaufgespräche für den Erwerb der Flächen im Bereich „Die langen Äcker“ im Gewerbegebiet Ost, sollte die Ausweisung der zwei zuletzt genannten Flächen alternativ in Erwägung gezogen werden, um eine weitere Option für den Fall mangelnder Verkaufsbereitschaft im Bereich „Leinstraße/Großer Weg“ zu schaffen.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Durch die Ausweisung der gewerblichen Flächen sollen die ortsansässigen Gewerbebetriebe in ihrem Bestand gesichert und auch die damit verbundenen Arbeitsplätze erhalten bzw. neue geschaffen werden. Der Wirtschaftsstandort Neustadt wird hierdurch partnerschaftlich gestärkt und ist ein attraktiver Arbeitgeber.

Auswirkungen auf den Haushalt

Keine

So geht es weiter

Nach erfolgtem Grundsatzbeschluss würde in Abstimmung mit der Wirtschaftsförderung ein Planungsentwurf erarbeitet und die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens vorbereitet werden. Parallel dazu würden die erforderlichen Verhandlungen zum Erwerb der Grundstücke aufgenommen werden.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlagen

1. Lageplan Fläche „Leinstraße/Großer Weg“
2. Lageplan Fläche „Auf dem Sälenkampe“
3. Lageplan Flächen „Im Sanders Hoop/Wacker Süd“
4. Bewertungsmatrix 5 Gewerbeflächen

