

08.07.2020

Beschlussvorlage Nr.: 2020/152

öffentlich

Bezugsvorlage Nr:

**Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich des "Alten Gutshofs" am Friedrich-Loeffler-Institut in Mecklenhorst
- Grundsatzbeschluss**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor-schlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Neustadt a. Rbge.	22.07.2020 -							
Umwelt- und Stadtentwicklungsaus-schuss	27.07.2020 -							
Verwaltungsausschuss	10.08.2020 -							
Ortsrat der Ortschaft Otternhagen	nachrichtlich							

Beschlussvorschlag

1. Dem Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich „Alter Gutshof“, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt/Mecklenhorst, wird zugestimmt.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sind die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ergänzende Vorhaben des Friedrich-Loeffler-Institutes (FLI) im Bereich des „Alten Gutshofes“ in Mecklenhorst.

2. Die Bauleitplanung ist im Auftrag und auf Kosten des Antragstellers zu erstellen. Die Planung und das zugehörige Verfahren sind durch ein externes Planungsbüro durchzuführen.

Anlass und Ziele

Das Friedrich-Loeffler-Institut, Bundesforschungsinstitut für Tiergesundheit (FLI), plant, westlich des bereits bestehenden Bebauungsplans Nr. 164 „Neubauvorhaben Friedrich-Loeffler-Institut“ (rechtskräftig seit 10.10.2017) im Bereich des „Alten Gutshofes“ die Bestandsgebäude umfängli-

cher zu sanieren, umzubauen sowie teilweise abzurechen und neu zu errichten als ursprünglich geplant. Vorgesehen ist ein Neubau der Kantine, der Bibliothek, der Sozialgebäude und der Verwaltung. Diese Nutzungen für die Mitarbeiter des Institutes sollen zeitgleich mit dem Gesamtprojekt realisiert werden. Darüber hinaus ist eine Erneuerung der Maschinenhalle vorgesehen, die aus Gründen der Wirtschaftlichkeit notwendig wird.

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

Begründung

Das Friedrich-Loeffler-Institut, Bundesforschungsinstitut für Tiergesundheit (FLI), ist eine selbstständige Bundesoberbehörde im Geschäftsbereich des Bundesministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz. Im Mittelpunkt der Arbeiten des FLI stehen die Gesundheit landwirtschaftlicher Nutztiere und der Schutz des Menschen vor Zoonosen, d. h. vor von Tieren auf den Menschen übertragbaren Infektionen. Aufgaben sind die Entwicklung tierschutzgerechter Haltungssysteme, der Erhalt der genetischen Vielfalt bei Nutztieren, die effektive Verwendung von Futtermitteln für die Erzeugung qualitativ hochwertiger Lebensmittel und anderer tierischer Leistungen, sowie der Schutz vor Krankheiten durch eine verbesserte Diagnose, Vorbeugung und Bekämpfung von Tierseuchen. Das FLI ist derzeit in elf Fachinstitute an sechs Standorten unterteilt.

Drei dieser Institute, namentlich:

- das Institut für Nutztiergenetik (derzeitiger Standort: Mariensee),
- das Institut für Tierschutz und Tierhaltung (derzeitiger Standort: Celle) und
- das Institut für Tierernährung (derzeitiger Standort: Braunschweig),

werden zukünftig am Standort Mariensee/Mecklenhorst zusammengeführt.

Der Bund investiert rund 100 Mio. Euro für den Neubau des FLI am Standort Mariensee/Mecklenhorst. Die Bundesimmobilienanstalt (BImA) als Maßnahmenträgerin des Projekts hat die niedersächsische Bauverwaltung, das Staatliche Baumanagement Niedersachsen (SBN), vor Ort vertreten durch das Staatliche Baumanagement Weser-Leine (SBWL), mit der baulichen Umsetzung beauftragt. Gemäß den einzuhaltenden Verfahrensvorschriften der Richtlinie für die Durchführung von Bauaufgaben des Bundes (RBBau) wurde die sog. Entwurfsunterlage Bau (EW-Bau) erarbeitet und soll im Sommer vom Bundesministerium der Finanzen haushälterisch anerkannt werden.

In der Vorbereitung der Maßnahme wurde bereits vor der ES-Bau-Planung der Bebauungsplan Nr. 164 „Neubauvorhaben Friedrich-Loeffler-Institut“ aufgestellt, der die Neubauten der Versuchsstation in Mecklenhorst östlich der Bestandsgebäude „Alter Gutshof“ und der Straße „Am Föhrkamp“ umfasst, sowie nördlich der Kreisstraße K 314.

Der Bereich des „Alten Gutshofs“ wurde in der Bebauungsplanerstellung seinerzeit nicht mit betrachtet, da der Flächennutzungsplan dort bereits eine Sonderbaufläche, Institut FAL (alte Bezeichnung des FLI) darstellt. Die bestehenden Gebäude im „Alten Gutshofbereich“ sollten nur saniert und umgebaut werden. Neubauten waren bislang nicht angedacht.

Durch den zeitlichen Fortschritt ist absehbar, dass im Bereich des „Alten Gutshofes“ Bestandsgebäude umfänglicher saniert und umgebaut sowie teilweise abgebrochen und neu errichtet werden müssen. Zudem bieten sich in diesem Bereich kleinteilige Erweiterungsflächen für das FLI an.

Die Planung zielt in erster Linie darauf ab, den historischen Gutshof zu erhalten und zu stärken, da der Gebäudebestand hier teilweise unter Denkmalschutz steht. Die derzeitigen Gebäude und deren Nutzungen sind dem als Anlage 2 beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen. Die nachfolgenden Bezeichnungen beziehen sich auf diesen Plan. Gebäude 04 (Scheune), Gebäude 033 (Wohnhaus) und Gebäude 45 (Stall) stehen unter Denkmalschutz und bilden zusammen mit dem ebenfalls baukulturell wertvollen Gebäude 07 den „Alten Gutshof“. Sie werden in die Neustrukturierung einbezogen ebenso wie die beiden Einzeldenkmäler im Freiraum der Gutsanlage, eine Gedenkstätte (Kriegerdenkmal 1914-1918) und eine Allee. Das frühere Stallgebäude weist indes eine höchst einfache Bausubstanz auf, die eine höherwertige Nutzung nicht zulässt. Dieses Gebäude wird daher ohne Nutzung erhalten. Die Wirtschaftsgebäude am Suttofer Bruchgraben sind im Rahmen einer Erweiterungsphase des Institutsgeländes Anfang der 80er Jahre des 20. Jahrhunderts entstanden und weisen einen durchweg sehr schlechten baulichen Zustand auf. Von den dortigen Gebäuden wird das Gebäude 3.1/3.2 als Heu- und Strohlager sowie als Maschinenhalle genutzt und soll aus Gründen der Wirtschaftlichkeit zukünftig mit hoher Wahrscheinlichkeit erneuert werden. Das Gebäude 05 (neue Bezeichnung ME402) ist als Neubau geplant. In diesem Bereich (Bürobereich) entstehen zeitgemäße Diensträume der Wissenschaftler und Verwaltungsmitarbeiter. Hier finden sich die dazu gehörigen Besprechungsräume, eine kleine Bibliothek sowie die Sozialräume mit Kantine und Umkleideräumen.

Das SBWL ist nach § 74 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) verpflichtet ein sog. Zustimmungsverfahren für die Baumaßnahme durchzuführen. Hierfür wird das Einvernehmen der Gemeinde eingeholt und im Weiteren die Zustimmung des Nds. Umweltministeriums (MU) in Hannover erbeten. Dies gilt bei Vorliegen eines Bebauungsplans ebenso wie bei einer Einschätzung nach § 34 oder § 35 des Baugesetzbuches (BauGB). Allerdings sind die Verfahrensunterlagen bei einer Beurteilung nach § 35 BauGB deutlich umfangreicher und daher in der Prüfung zeitintensiver. Bei einem vorliegenden Bebauungsplan mit all seinen bereits definierten Vorgaben ist das Prüfverfahren kürzer. Um bei den oben genannten und zukünftigen Maßnahmen dauerhaft Planungssicherheit zu erzielen, strebt der Maßnahmenträger die Aufstellung eines Bebauungsplans im Bereich „Alter Gutshof“ an und bittet um Zustimmung.

Der neue Bebauungsplan soll westlich des bereits vorhandenen Bebauungsplans Nr. 164 angeordnet werden, der dabei nicht überplant werden wird. Die Umweltbelange für die betroffene Fläche wurden bereits mit der Bearbeitung des vorliegenden Bebauungsplans betrachtet und werden weiter Berücksichtigung finden.

Die Bauleitplanung wird im Auftrag und auf Kosten des Maßnahmenträgers erstellt und eng mit der Stadt Neustadt a. Rbge. abgestimmt werden.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Die Erhaltung und die neue Ansiedlung von Arbeitsplätzen dient dem strategischen Ziel der Stadt Neustadt a. Rbge., finanziell handlungsfähig zu bleiben. Die Vielfalt der Arbeitsplätze mit unterschiedlichen Arbeitsmöglichkeiten wird unterstützt.

Auswirkungen auf den Haushalt

Die Kosten für die Planung werden von dem Maßnahmenträger übernommen werden. Durch die Bauleitplanung entstehen keine weiteren Kosten.

So geht es weiter

Nach der Beschlussfassung ist zunächst der Kostenübernahmevertrag mit dem Antragsteller abzuschließen. Auf dieser Grundlage wird von dem Maßnahmenträger das Planungsbüro beauftragt, um einen entsprechenden Bebauungsplanvorentwurf anzufertigen. Mit diesem Vorentwurf wird das förmliche Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans eingeleitet.

Anlage/n

öff Anlage 1 - Übersichtsplan Fläche neuer B-Plan "Alter Gutshof"

öff Anlage 2 - Übersichtsplan Bestands- und Neubaugebäude im Bereich des neuen Bebauungsplans "Alter Gutshof"