

26.03.2021

Beschlussvorlage Nr.: 2021/065

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2020/152

Bebauungsplan Nr. 173 "Friedrich-Loeffler-Institut, Alter Gutshof", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt/Mecklenhorst
- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor-schlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Neustadt a. Rbge.	14.04.2021 -							
Umwelt- und Stadtentwicklungsaus-schuss	26.04.2021 -							
Verwaltungsausschuss	03.05.2021 -							
Ortsrat der Ortschaft Otternhagen	nachrichtlich							
Ortsrat der Ortschaft Mariensee	nachrichtlich							

Beschlussvorschlag

- Der Bebauungsplan Nr. 173 "Friedrich-Loeffler-Institut, Alter Gutshof", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt/Mecklenhorst, wird einschließlich Begründung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt (Anlagen 1 und 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2021/065. Der Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Planes (Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2021/065.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den Bebauungsplan Nr. 173 "Friedrich-Loeffler-Institut, Alter Gutshof", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt/Mecklenhorst, 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 Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ergänzende Vorhaben des Friedrich-Loeffler-Instituts (FLI) im Bereich des „Alten Gutshofes“ in Mecklenhorst.

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

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 umfänglicher zu sanieren, umzubauen sowie teilweise abzubauen 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. 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. Für den Neubau des FLI am Standort Mariensee/Mecklenhorst investiert der Bund rund 100 Mio. Euro.

In der Vorbereitung der Maßnahme wurde bereits 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.

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.

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, wurde daher die Aufstellung eines Bebauungsplans im Bereich „Alter Gutshof“ beschlossen

Der Grundsatzbeschluss dafür wurde durch den Verwaltungsausschuss am 31.08.2020 gefasst.

Der Bebauungsplan Nr. 173 ist westlich des bereits vorhandenen Bebauungsplans Nr. 164 angeordnet, der dabei nicht überplant wird. Die Umweltbelange für die betroffene Fläche wurden bereits mit der Bearbeitung des vorliegenden Bebauungsplans betrachtet und werden weiter Berücksichtigung finden.

Es handelt sich insgesamt um ein hochkomplexes und zugleich sehr zeitsensibles Vorhaben des Bundes. Das Bebauungsplanverfahren wird daher mit einem Vorentwurf eingeleitet, bei dem nicht alle für das Verfahren relevanten Punkte vorab abschließend geklärt werden konnten. Dabei handelt es sich u.a. um folgende Sachverhalte:

- Kartierung Tier- und Pflanzenarten (geplant ab April 2021)
- Kompensation (wird derzeit abgestimmt)

Diese Belange werden im weiteren Planverfahren abgearbeitet.

Der Bebauungsplan setzt ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Forschung für Tiergesundheit“ fest. Die Traufhöhe ist auf 8,0 m beschränkt; die maximal zulässige Firsthöhe liegt bei 13,50 m. Da Gebäudelängen über 50 m entstehen sollen, ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die vorhandenen Grünbereiche sind als relativ großzügig abgegrenzte private Grünflächen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Gleiches gilt für prägende Baum- und Strauchstrukturen, die als „zu erhalten“ im Plan festgesetzt sind. Weitere Details sind bitte den beigefügten Unterlagen zu entnehmen.

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 werden die Öffentlichkeit und die betroffenen Behörden beteiligt. Die Stellungnahmen erhalten die Gremien zur Abwägung in der darauffolgenden Beschlussvorlage.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage/n

öff Anlage 1.1 - Plan

öff Anlage 1.2 - Beikarte: Erhaltenswerter Baumbestand

öff Anlage 2.1 - Begründung

öff Anlage 2.2 - Gutachten zu Geruchs-, Staub-, Ammoniak-, Keimimmissionen zum BPL 164

öff Anlage 2.3 - CEF-Maßnahmen zum BPL 164

öff Anlage 2.4 - Bodengutachten