

21.09.2021

Beschlussvorlage Nr.: 2021/225

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2016/267 und 2016/267/1

**Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt  
- Aufstellungsbeschluss**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor-schlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Neustadt a. Rbge.	06.10.2021 -							
Umwelt- und Stadtentwicklungsaus-schuss	25.10.2021 -							
Verwaltungsausschuss	01.11.2021 -							

**Bechlussvorschlag**

1. Der Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, wird einschließlich Erläuterung zur Aufstellung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt (Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2021/225). Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 311/5; 311/6; 303/1; 634/300; 300/1; 300/2; 300/3; 300/4; 300/5; 300/6; 300/7; 298/1 sowie ein Teil des Flurstücks 334/5, Flur 2, Gemarkung Neustadt am Rübenberge. Die Anlage 2 ist Bestandteil dieser Beschlussvorlage.
2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sind die Schaffung von Gewerbegrundstücken in der Kernstadt sowie die planungsrechtliche Sicherung für die Veranstaltungsausübung im Erlebnis- und Freizeithof an der Nienburger Straße.

**Anlass und Ziele**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen ergänzend zum Gewerbegebiet Ost, Gewerbegrundstücke in der Kernstadt geschaffen werden, wodurch ein erweitertes Angebot an Gewerbebetrieben und Dienstleistungen in der nordwestlichen Kernstadt entsteht. Das künftige Baugebiet

zeichnet sich durch eine zentrale und verkehrsgünstige Lage aus. Zudem sorgt die Gewerbeansiedlung für neue Arbeitsplätze.

Ein weiteres Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung des Erlebnis- und Freizeithofes im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Durch die Schaffung von Baurechten können die jährlich stattfindenden Country- und Westernveranstaltungen ermöglicht werden.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>		
Haushaltsjahr:		
Produkt/Investitionsnummer:		
	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlungen	EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung	EUR	EUR
<b>Saldo</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>

### **Begründung**

In der Beschlussvorlage Nr. 2015/267 wurde bereits der stetige Bedarf nach neuen Gewerbeflächen in der Kernstadt der Stadt Neustadt am Rübenberge aufgezeigt. Obwohl die zwischenzeitliche Weiterentwicklung des Gewerbegebietes Ost erfolgt ist, besteht weiterhin eine hohe Nachfrage nach Ansiedlungsmöglichkeiten für weitere Gewerbebetriebe und Dienstleistungen. Durch die vorliegende Planung könnte für einen weiteren zentralen Bereich der Kernstadt ein gewerbliches Angebot mit einer guten verkehrlichen und fußläufigen Anbindung geschaffen werden. Die neu angesiedelten Betriebe würden die Nachfrage der nordwestlichen Kernstadt abdecken.

Für das im Jahre 2016 begonnene Verfahren zur Änderung- und Ergänzung des Flächennutzungsplans im Rahmen der Gewerbegebietsentwicklung wurde die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Daraufhin wurde der Auslegungsbeschluss vom Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt am Rübenberge am 29.08.2016 gefasst (Beschlussvorlage Nr. 2016/267 sowie 2016/267/1). Aufgrund der damals ungeklärten Flächenverfügbarkeit wurde die öffentliche Auslegung der Flächennutzungsplanänderung und –ergänzung nicht durchgeführt.

Nachdem nun ein Teil der für die Entwicklung vorgesehenen Flächen zur Verfügung steht, soll jetzt das Bebauungsplanverfahren formell eingeleitet werden. Die Flächennutzungsplanänderung und -ergänzung soll parallel zum verbindlichen Bauleitplanverfahren erfolgen. Hierbei muss im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes geprüft werden, inwieweit der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung und –ergänzung überarbeitet werden soll.

Der Geltungsbereich beträgt insgesamt ca. 4,6 ha und umfasst das nördlich gelegenes Gelände der Erlebnis- und Freizeithofes und die an der Nienburger Straße angrenzenden Flurstücke 303/1, 634/300, 300/1, 300/2, 300/3, 300/4, 300/5, 300/6 und 300/7 sowie ein Teil des Flurstücks

334/5, Flur 2, Gemarkung Neustadt am Rübenberge. Einige der genannten Flurstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 159 J, der die Flächen für ein Jugendtreff und ein Bolzplatz festsetzt, wovon bisher lediglich die Bolzplatzfläche realisiert wurde. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans gilt es den Bolzplatz weiterhin bestehen zu lassen bzw. einen alternativen Standort zu finden. Des Weiteren wird das westlich der Bahnlinie gelegenes Flurstück 298/1, Flur 2, Gemarkung Neustadt am Rübenberge, in den Geltungsbereich aufgenommen. Die nördlichen Flurstücke 307/2, 305/3, 305/2 sowie 305/1 werden aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit nicht berücksichtigt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans müssen unterschiedliche Belange abgearbeitet werden. Im derzeitigen Planungsstadium haben folgende Rahmenbedingungen einen besonderen Stellenwert:

### *Oberflächenentwässerung*

Für eine problemlose Oberflächenentwässerung des Plangebietes wird in der durchgeführten Voruntersuchung eine Erweiterung des mitten durch das Plangebiet verlaufenden Grabens vorgeschlagen. Der erweiterte Querschnitt des Grabens soll für eine gedrosselte Ableitung des Oberflächenwassers sorgen und somit ein ausreichendes Rückhaltevolumen sowohl für das betrachtete Baugebiet als auch für das südlich angrenzende Baugebiet sowie einige Teilbereiche westlich der Bundesstraße gewährleisten.

Ein weiteres damit zusammenhängendes Thema ist die Regenwasserbehandlung, die aufgrund der vorgesehenen gewerblichen Nutzung, eine Rolle spielen wird. Hierbei kann beispielsweise die Regenwasserbehandlung mithilfe einer Sedimentationsanlage betrieben werden. Im weiteren Verlauf der Planung müssen diesbezüglich weiterreichende Untersuchungen durchgeführt werden.

### *Lärm*

Bei der vorgesehenen gewerblichen Nutzung ist von auftretenden Lärmemissionen auszugehen, die Auswirkungen auf die schutzbedürftige Wohnnutzung haben können. Zu den weiteren bereits existierenden Emissionsquellen gehören die angrenzende Bahnstrecke sowie die Bundesstraße. Die konkreten Auswirkungen dieser Emissionen müssen im Sinne der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung im weiteren Ablauf des Bauleitplanverfahrens untersucht werden. Hieraus können sich Einschränkungen der zulässigen Nutzung und Vorgaben für künftige Bebauung im Plangebiet ergeben, die entsprechend festgesetzt werden müssen.

### *Naturschutz*

Das Thema Naturschutz spielt in der Bauleitplanung eine wichtige Rolle. Hierbei muss der Ist-Zustand der betrachteten Fläche analysiert und die Auswirkung der Planung auf die Fauna und Flora ermittelt werden. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung und –ergänzung wurden bereits Untersuchungen zum Vorkommen von Vögeln und Zauneidechsen im Plangebiet durchgeführt. Vor dem Hintergrund der mittlerweile veralteten Informationen, ist eine Aktualisierung der

naturschutzrechtlichen Gutachten erforderlich.

Die hier aufgeführten Belange stellen die wesentlichen und aktuell bekannten Schwerpunkte dieser Bauleitplanung dar. Im Laufe des Aufstellungsverfahrens können sich noch weitere abzuarbeitende Themen ergeben.

### **Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll ein neuer Gewerbestandort in der westlichen Kernstadt realisiert werden, in dem sich neue Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen ansiedeln, sodass ein erweitertes Angebot im Stadtgebiet geschaffen wird. Hierbei sollen bestehende Arbeitsplätze bewahrt bzw. neue geschaffen werden.

### **So geht es weiter**

Nach der Beschlussfassung wird der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“, Stadt Neustadt am Rübenberge, Kernstadt, erarbeitet und daraufhin eine Beschlussvorlage für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange den Gremien vorgelegt.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage 1 öff - Erläuterungen zum Aufstellungsbeschluss des BP 168  
Anlage 2 öff - Abgrenzung des Geltungsbereichs BP 168