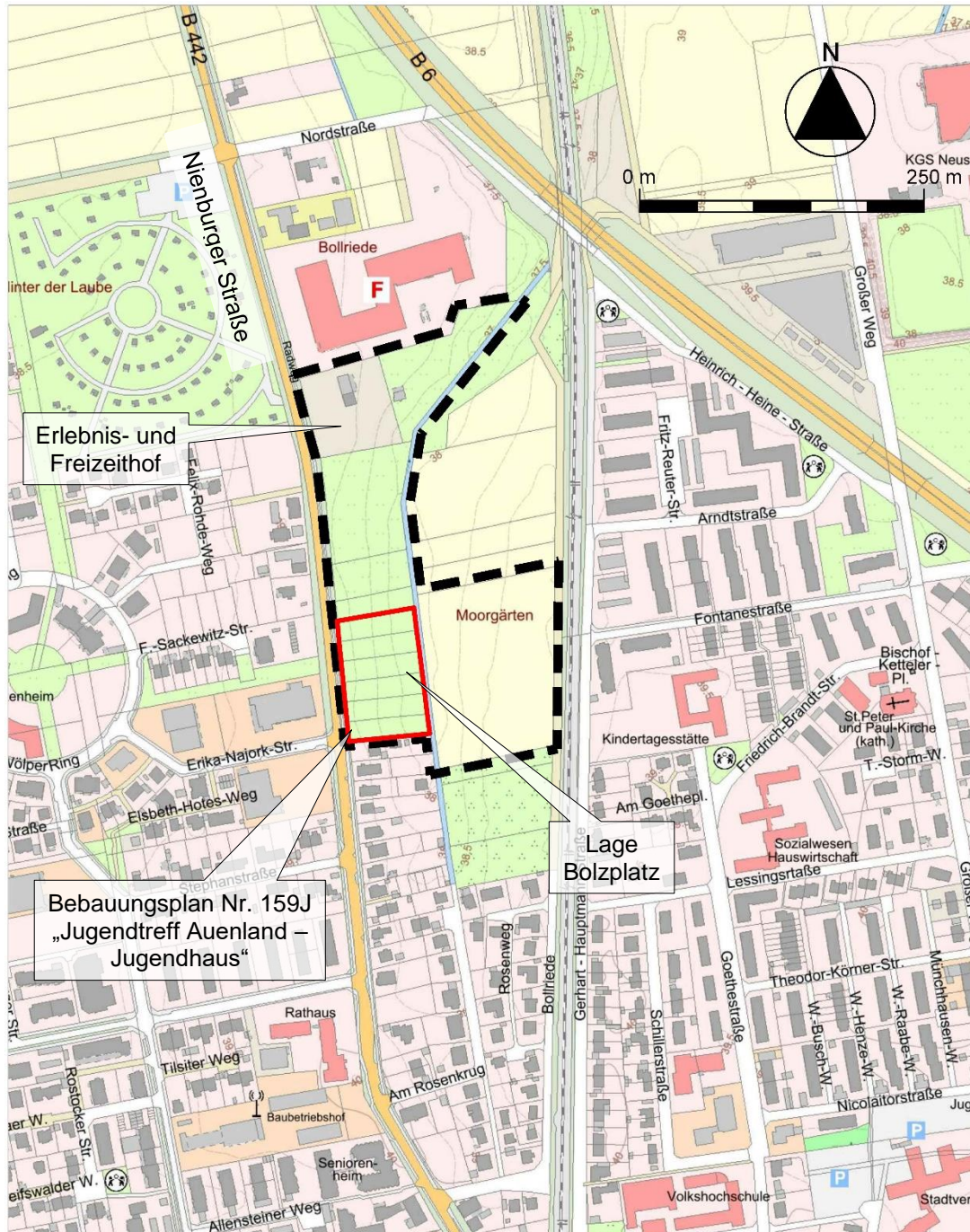


Stadt Neustadt a. Rbge.
Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“
Erläuterungen zum Aufstellungsbeschluss

1. Einleitung

Für die Entwicklung der Stadt ist es notwendig, neben Wohngrundstücken auch Grundstücke für die Erweiterung oder Neuansiedlung von Gewerbebetrieben bereit zu stellen. Ziel ist es, vorhandene Arbeitsplätze in der Stadt zu halten und neue Arbeitsplätze zu ermöglichen.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
 © 2021 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Übersichtskarte mit der Lage des Plangebiets (schwarze Umrandung)

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans sollen ergänzend zum Gewerbegebiet Ost Gewerbegrundstücke in der Kernstadt zur Verfügung gestellt werden. Hierdurch kann den Gewerbetreibenden ein vielfältiges Angebot mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen in geeigneter Lage mit guter Verkehrsanbindung und räumlicher Nähe zum Wohnentwicklungsschwerpunkt Auenland unterbreitet werden.

Ein weiterer Anlass der Planung ist die Nutzung der Flächen nördlich der geplanten Gewerbegrundstücke durch einen Country- und Westernverein. Die jährlichen Veranstaltungen wurden bislang im Einzelfall genehmigt. Diese Nutzung soll durch die Festsetzung eines Sondergebiets für einen Erlebnis- und Freizeithof planungsrechtlich abgesichert werden.

Darüber hinaus müssen die Oberflächenentwässerung im Plangebiet nachgewiesen und die hierfür erforderlichen Flächen gesichert werden.

Wie sich der vorhandene Bolzplatz im Süden des Plangebiets in die geplante gewerbliche Nutzung integrieren lässt, ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans zu klären.

Die Flächen liegen zwischen der Nienburger Straße (B 442) und der Bahnstrecke Hannover - Bremen, in der Kernstadt von Neustadt a. Rbge. Der geplante räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem vorstehenden Kartenausschnitt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Allgemeine Ziele des Bebauungsplans sind

- die Bereitstellung von Grundstücken, insbesondere für Gewerbebetriebe und Dienstleistungsunternehmen, in der Kernstadt zwischen der B 442 und der Bahnstrecke Hannover - Bremen,
- ein Erlebnis- und Freizeithof, der auch als Veranstaltungsort genutzt werden kann,
- die Sicherung der Oberflächenentwässerung im Plangebiet,
- die Bereitstellung von Spiel- und Bolzplatzflächen.

Die Planung hat in erster Linie den Zweck, durch die Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben wirtschaftliche Belange zu fördern. Damit sollen vorhandene Arbeitsplätze gesichert und vielfältige, zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden.

Der Bebauungsplan ist notwendig, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben und für die Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen zu schaffen.

3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= Plangebiet) wird so abgegrenzt, dass die Ziele und Zwecke der Planung erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt:

In das Plangebiet werden die Flächen zwischen der B442 und der Bahnstrecke einbezogen, auf denen neue Gewerbegrundstücke geschaffen werden sollen und die für diese Nutzung zur Verfügung stehen. Der räumliche Geltungsbereich umfasst damit nicht sämtliche, mit der Ergänzung des Flächennutzungsplans Nr. 10 und der Änderung Nr. 39 geplanten gewerblichen Bauflächen. Aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit im nördlichen Teil ist hier die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht erforderlich.

Außerdem wird im Norden der Freizeit- und Erlebnishof überplant.

Für die Flächen im Südwesten des Plangebiets gibt es bereits den Bebauungsplan Nr. 159J „Jugendtreff Auenland – Jugendhaus“ (vgl. den Kartenausschnitt auf Seite 1), der die Flächen für

eine Jugendeinrichtung und einen Spiel- und Bolzplatz sichert. Der Bolzplatz wurde bereits hergestellt. Die übrigen Flächen werden nicht baulich genutzt. Hier ist im Aufstellungsverfahren die Vereinbarkeit der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 159J mit der geplanten Nutzung zu prüfen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 159J wird daher in das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 168 einbezogen.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

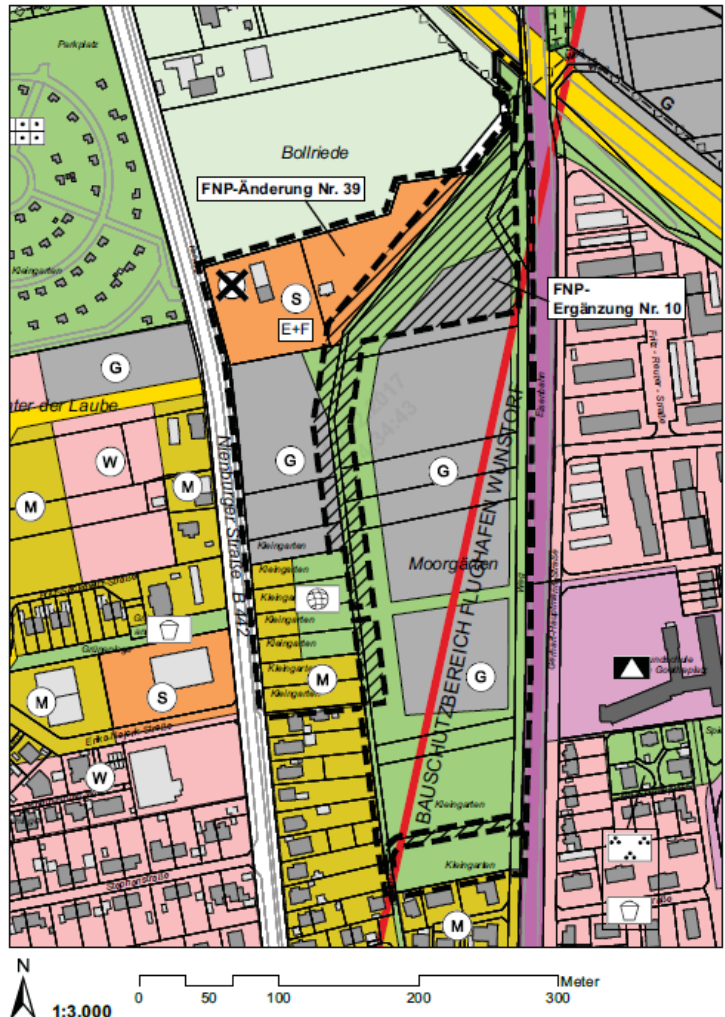
Der überwiegende Teil des Plangebiets ist im *wirksamen* Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Um die geplante Nutzung zu ermöglichen hatte die Stadt das Aufstellungsverfahren für die *Ergänzung des Flächennutzungsplans Nr. 10 und die Änderung Nr. 39* frühzeitig begonnen. Der Verwaltungsausschuss hatte bereits in seiner Sitzung am 29.08.2016 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für die Planung gefasst (vgl. den nebenstehenden Entwurf).

Das Planverfahren wurde dann aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit nicht weitergeführt.

Nachdem nun ein Teil der in der Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplans vorgesehenen gewerblichen Bauflächen für die geplante Nutzung zur Verfügung stehen, soll das Planverfahren für die Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplan im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplanverfahren weitergeführt werden.

Inwieweit noch Änderungen an dem nebenstehenden Entwurf erforderlich werden, ist im Rahmen der Ausarbeitung des Vorentwurfs des Bebauungsplans zu prüfen.



Ausschnitt aus dem Entwurf der geplanten Ergänzung des Flächennutzungsplans Nr. 10 und Änderung Nr. 39 der Stadt Neustadt a. Rbge.

5. Rahmenbedingungen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind insbesondere die folgenden Belange abzuarbeiten:

Oberflächenentwässerung

Eine erste Voruntersuchung zur Oberflächenentwässerung liegt vor. Diese schlägt eine Erweiterung des vorhandenen Grabens vor, um das, für eine gedrosselte Ableitung des Oberflächenwassers, erforderliche Rückhaltevolumen zu schaffen. Die erweiterte Rückhaltefläche dient der Drosselung des Oberflächenwasserabflusses für eine insgesamt rd. 12 ha große Fläche. Der Einzugsbereich umfasst neben dem Plangebiet, das daran südlich angrenzendes Wohngebiet

zwischen der Bundesstraße und Bahnlinie sowie einige Teilbereiche auf der Westseite der Bundesstraße.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2021 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Luftbild vom Plangebiet (rote Linie) und der Umgebung, Stand April 2019

Aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung wird außerdem eine Regenwasserbehandlung z.B. durch eine Sedimentationsanlage erforderlich. Hierfür sind weitere wasserwirtschaftliche Planungen erforderlich, die in das Bebauungsplanverfahren einfließen werden.

Lärm

Im Plangebiet soll eine emittierende Nutzung mit Gewerbebetrieben zugelassen werden. Angrenzend befinden sich schutzbedürftige Wohnnutzungen. Außerdem liegt das Plangebiet im Einwirkungsbereich des Verkehrslärms der Bahnstrecke und der Bundesstraße. Die Auswirkungen dieser Lärmbelastungen sind im Aufstellungsverfahren zu untersuchen. Die sich daraus ergebenden Einschränkungen der zulässigen Nutzung und die Anforderungen an die geplante Bebauung werden in den Bebauungsplan aufgenommen. So können die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Naturschutz

Die derzeitige Nutzung im Plangebiet ist bestimmt durch die Ackerflächen im Osten des Plangebiets, die Freiflächen im Westen mit Bolzplatz, Kleingärten und kleinen Ackerflächen, einer Grünlandfläche sowie kleinen Baumgruppen und Obstbäumen und schließlich den Erlebnis- und Freizeithof im Norden. Von Norden nach Süden durchzieht ein Graben das Gebiet.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung und -ergänzung wurden bereits 2015 eine Biotoptypenkartierung und eine faunistische Grundlagenuntersuchung durchgeführt, bei der die Brutvögel und Zauneidechsen eingehend kartiert worden sind. Dabei wurden im Gebiet auch Bereiche mit hoher Bedeutung für die Fauna identifiziert. Aufgrund des langen Zeitraums, der seit Durchführung der Kartierungen verstrichen ist, wird eine Aktualisierung des naturschutzfachlichen Gutachtens erforderlich.