



**SITZUNG DES ORTSRATES
DER KERNSTADT
NEUSTADT
AM**

06.10.2021

**GEWERBEGEBIET
„MOORGÄRTEN“**

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS





GEWERBEGEBIET „MOORGÄRTEN“ HISTORIE

- Bereits 2016 Beginn des F-Planänderungsverfahrens
- Seit 2017 ist die GEG in das Projekt involviert:
 - Erste städtebauliche Idee
 - Erste Eigentümergespräche
- 2018/19 Entwässerungskonzeption:
 - Detaillierte Top. Aufnahme
 - Bodengutachten
 - Beauftragung des Büro BPI Hannover gemeinsam mit ABN
- 2020: Corona macht Eigentümergespräche unmöglich
- Frühsommer 2021: Wiederaufnahme der Gespräche:
- Tlw. fehlende Verkaufsbereitschaft im hinteren Teil





GEWERBEGEBIET „MOORGÄRTEN“ NEUER FLÄCHENZUSCHNITT

Entscheidung für Gebietsverkleinerung:

- Starke Nachfrage nach Gewerbeflächen
- Verkaufsbereitschaft im hinteren Teil steigt evtl. im Laufe des B-Planverfahrens
- Startschuss jetzt wichtiges Signal

Neue Gebietsgröße: 4,6 ha

- Bruttofläche Gewerbe: 3,6 ha
- Nettobauland Gewerbe: 2,7 ha
 - 1,2 ha Vorn
 - 1,5 ha Hinten





GEWERBEGEBIET „MOORGÄRTEN“ ZIELE

Schaffung von
Arbeitsstätten/Arbeitsplätzen:

- Gewerbegebietserweiterung Ost quasi schon ausverkauft
- Keine anderen freien Gewerbeflächen verfügbar

Planungsrechtliche Absicherung des
Westernhofes:

- Bisher keine richtige Grundlage für Erweiterungen
- Events bislang nur über Einzelfallgenehmigung möglich

Regenrückhaltung:

- Schaffung von Retentionsraum für süd-westlich angrenzende Baugebiete





GEWERBEGEBIET „MOORGÄRTEN“ RAHMENBEDINGUNGEN

Restriktionen/Themen:

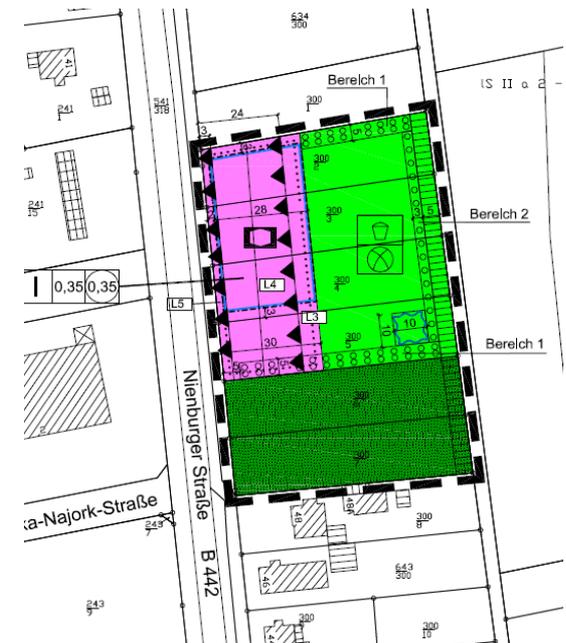
- Archäologie
- Lärmschutz (Bahn/Straße)
- Naturschutz
- **B-Plan Jugendhaus**
- **Bolzplatzverlagerung**
- **Entwässerung/Retentionsraum**
- **Erschließung**
- **Vermarktung**



GEWERBEGEBIET „MOORGÄRTEN“ B-PAN JUGENDHAUS

B-Plan von 2008

- Aufhebung notwendig
- Verlagerung Bolzplatz





GEWERBEGEBIET „MOORGÄRTEN“ ENTWÄSSERUNG

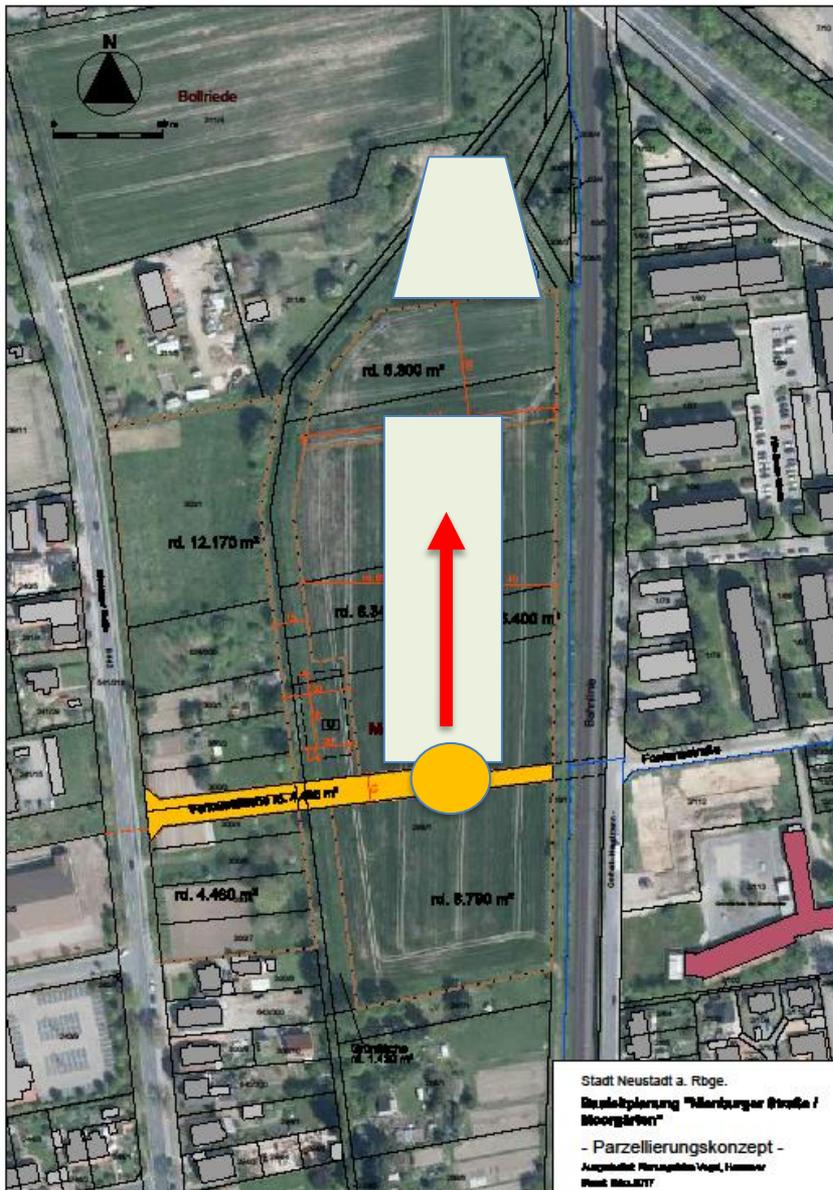
Bollriedegraben:

- Städtischer Graben (klassifiziertes Gewässer):
- Ungedrosselte Aufnahme des Oberflächenwassers aus dem südlich angrenzenden Wohngebiet (12 ha)
- Bisläng keine Einleitungsgenehmigung, da keine Rückhaltung möglich
- Zustand wird von der Region **noch** geduldet

GEWERBEGEBIET „MOORGÄRTEN“ ERSCHLIEßUNG

Erschließungskonzeption

- HAUPTERSCHLIEßUNG in Höhe nördlich Aldi endet mit Wendehammer
- Option für Rad- und Fußwegverbindung unter der Bahn zur Fontanestraße offen halten
- Straßenfläche für nördliche Gebietserweiterung frei halten



Quelle: Auszug aus dem Ortsentwicklungsplan der Mitteldeutschen Verkehrs- und Katasterverwaltung.
© 2016 Lutzhardt für Geodätien und Landesvermessung Niedersachsen (GLN)





GEWERBEGEBIET „MOORGÄRTEN“ WEITERE SCHRITTE

- **November 2021:**
 - Einleitungsbeschluss
 - Abschluss der Ankaufsverträge
- **Januar 2022: Verfahrensbeginn**
- **Beauftragung von Gutachten:**
 - Avifauna
 - Lärm
- **Thema: Energieversorgung**
- **Herbst 2022: Archäologische Untersuchung**
- **Jahreswende 2022/23: Satzungsbeschluss**
- **2023: Erschließung und Vermarktung**
- **Mögliche Nutzer: Post, TÜV, Bäckerei, Physiotherapie**



VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT.

Grundstücksentwicklungsgesellschaft
Neustadt a. Rbge. mbH

Ein Unternehmen der

