

11.08.2022

Beschlussvorlage Nr.: 2022/184

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2021/225; 2016/267; 2016/267/1

**Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“, Stadt Neustadt a. Rbge.,  
Kernstadt  
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor-schlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Neustadt a. Rbge.	07.09.2022 -							
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	26.09.2022 -							
Verwaltungsausschuss	04.10.2022 -							

### Beschlussvorschlag

1. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, gem. § 3 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden, indem der Plan auf die Dauer von 2 Wochen öffentlich ausgelegt wird (Anlagen 1 bis 6 zur Beschlussvorlage Nr. 2022/184).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.
3. 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.

Mit der frühzeitigen Beteiligung des Vorentwurfes des Bebauungsplans Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“, sollen die Öffentlichkeit und die Behörden sowie die Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit bekommen, ihre Anregungen zu der beabsichtigten Planung zu äußern.

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

## Begründung

Nachdem der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“ in seiner Sitzung am 01.11.2021 beschlossen hatte, wurde daraufhin ein erster Vorentwurf des Bebauungsplans erarbeitet.

Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte des Bebauungsplanentwurfes, welche seit dem Aufstellungsbeschluss ergänzt wurden, näher erläutert:

### Gebietsaufteilung:

Die Entwurfsfassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden beinhaltet nun eine konkrete Gliederung des Geltungsbereiches in mehrere Gebietskategorien. Der nördliche Bereich wird im Zuge der Legalisierung der Western-Ranch als ein Sondergebiet „Freizeit und Westernhof“ festgesetzt. Hier wurde in Abstimmung mit dem Eigentümer eine Versiegelung von 20 bis max. 30% des Grundstücks festgesetzt.

Südlich angrenzend an das Sondergebiet, soll ein Mischgebiet festgesetzt werden, sodass Wohnnutzung und wohnverträgliche Gewerbe- sowie Dienstleistungsbetriebe nebeneinander bestehen können. Der Mischgebietsbereich mit dem gewerblichen Anteil, welches nördlich an die

Sticherschließung angrenzt, stellt einen Übergang zwischen der schutzwürdigen Wohnnutzung im Norden und dem Gewerbegebiet im südlichen Plangebiet dar.

#### Lärmthematik:

Das im südlichen Teilbereich des Bebauungsplans festgesetzte Gewerbegebiet muss auf die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen, insbesondere südlich und westlich vom Plangebiet, Rücksicht nehmen. Für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte wurde im Rahmen der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung eine sog. Geräuschkontingentierung vorgeschlagen, um innerhalb des Plangebietes Bereiche festzusetzen, in denen die künftigen Gewerbebetriebe bestimmte Emissionspegel einhalten müssen. Zusätzlich zu den durch die Planung entstehenden Lärmemissionen, müssen zudem die bestehenden Verkehrslärmquellen der B6, B 442 und der Bahnlinie berücksichtigt werden. Aus der schalltechnischen Untersuchung geht hervor, dass die Orientierungswerte bei Nacht deutlich überschritten werden, weshalb innerhalb des Gewerbegebietes keine Betriebsleiterwohnungen zugelassen werden dürfen. In dem entlang der Nienburger Straße verlaufenden Mischgebiet werden Vorkehrungen zum Schutz gegen den Verkehrslärm getroffen, indem neben passivem Lärmschutzmaßnahmen auch Außenwohnbereiche durch, schalabsorbierende Außenwände geschützt werden.

#### Verkehrliche Erschließung:

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf sieht vor, dass die Grundstücke, die unmittelbar an der Nienburger Straße liegen, direkt von dort erschlossen werden. Die Baugrundstücke auf der Ostseite des Grabens werden über eine ausreichend dimensionierte Stichstraße erschlossen. Im Falle einer künftigen Erweiterung des Baugebietes in Richtung Norden, wurde bei der derzeitigen Planung eine entsprechende Verkehrsfläche festgesetzt. Zudem wurde eine Zuwegung für den Fuß- und Radverkehr für den Fall vorgesehen, falls das Wohnquartier östlich der Bahnlinie angebunden werden kann. Diese Variante stellt allerdings eine optionale Möglichkeit dar, die im Laufe des Bauleitplanverfahrens modifiziert werden kann.

#### Oberflächenentwässerung:

Das gesamte Plangebiet wird durch den Bollriedegraben durchquert, der zum jetzigen Zeitpunkt als Retentionsraum fungiert. Durch die vorgesehene Planung wird die Grabenparzelle teilweise bis auf 21 m Breite aufgeweitet, um die erforderliche Ableitung des Oberflächenwassers sowohl für das betrachtete Baugebiet als auch für weitere in unmittelbarer Nähe befindlichen Quartiere zu gewährleisten. Aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung wird eine Regenwasserbehandlung durch eine Sedimentationsanlage erforderlich sein. Im weiteren Verlauf der Planung müssen diesbezüglich weitere Untersuchungen durchgeführt werden.

#### Verlegung des bestehenden Bolzplatzes:

Im Zuge einer sinnvollen Integration des westlich vom Bollriedegraben gelegenen Bolzplatzes in das künftige Gewerbegebiet, wird eine Verlagerung der Sportanlage nach Osten von der Grabenparzelle vorgesehen. Hierbei wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 159 J „Jugendtreff Auenland - Jugendhaus“ vollständig in die neue Planung einbezogen. Ergänzend sollen an dem

neuen Standort des Bolzplatzes Anpflanzungen zur Durchgrünung des Gewerbegebietes vorgenommen werden.

#### Naturschutz:

In der ersten Hälfte des Jahres 2022 wurde eine vorläufige faunistische Erfassung sowie eine Erfassung der Biotoptypen vor Ort durchgeführt. Entlang des Bollriedegrabens konnten einige wenige Vogelarten der Vorwarnliste ermittelt werden.

Neben den bisher bekannten Zauneidechsenvorkommen entlang der Bahnlinie und im nördlichen Plangebiet, wurden bei der diesjährigen Erfassung weitere Populationen dieser streng geschützten Art im westlichen Geltungsbereich zwischen der Nienburger Straße und dem Bollriedegraben ermittelt. Im weiteren Planungsstadium wird abgestimmt, welche artenschutzrechtliche Maßnahmen für den Umgang mit den Reptilien erforderlich sind.

Des Weiteren findet derzeit eine Fledermauserfassung im Plangebiet statt. Hierbei werden Jagdhabitats und sogenannte Flugstraßen ermittelt. Die Untersuchung soll, wie schon bei den o. g. Reptilien dazu dienen, das Erfordernis zur Umsetzung artenschutzrechtlicher Maßnahmen zu bestimmen.

#### Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:

Aufgrund des Entwicklungsgebots gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind die verbindlichen Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs ist zu einem großen Teil als Fläche für Landwirtschaft im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. dargestellt. Um die geplante Nutzung zu ermöglichen, wurde bereits im Jahre 2016 ein Änderungs- und Ergänzungsverfahren des Flächennutzungsplans eingeleitet und die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt und daraufhin ein Auslegungsbeschluss gefasst. Aufgrund der damals fehlenden Flächenverfügbarkeit wurde das Verfahren nicht weitergeführt.

Nachdem die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans gesichert wurden, soll das Änderungs- und Ergänzungsverfahren des Flächennutzungsplans fortgeführt werden. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs erfolgt dann parallel zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans.

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

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage 1 öff - Vorentwurf Planzeichnung

Anlage 2 öff - Vorentwurf Begründung

Anlage 3 öff - Entwurf der Schalltechnischen Untersuchung vom 29.03.2022

Anlage 4 öff - Biotoptypenkartierung vom 05.2022

Anlage 5 öff - Zwischenbericht Erfassung der Fauna und der Biotoptypen vom 08.07.2022

Anlage 6 öff - Geotechnischer Bericht vom 26.04.2019