

24.11.2022

Beschlussvorlage Nr.: 2022/151/1

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2022/151

FDP-Antrag zur Verlegung des FC Wackers

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor-schlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Neustadt a. Rbge.	07.12.2022 -							
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	12.12.2022 -							
Ausschuss für Schule, Kultur und Sport	07.01.2023 -							
Verwaltungsausschuss	16.01.2023 -							
Rat	19.01.2023 -							

### Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. beschließt, dem Antrag der FDP-Fraktion nicht zu folgen. Stattdessen beschließt er, dass das Vereinsgelände des FC Wacker Neustadt e.V. langfristig am bisherigen Standort Jahnstraße verbleibt und der städtische Pachtvertrag entsprechend um 20 Jahre verlängert wird, um dem Verein Planungssicherheit zu geben.

### Anlass und Ziele

Die Sportflächen des FC Wacker Neustadt e.V. befinden sich seit 1967 am Standort Jahnstraße in Neustadt. Der am 24.01.1967 geschlossene Pachtvertrag mit der Stadt wurde hinsichtlich der Flurstücke und der Pachtbeträge mehrmals geändert. Im Jahr 2018 ist der Pachtvertrag ausgelaufen. Seitdem wird dieser jährlich verlängert.

Mit Schreiben vom 16.01.2015 bat der Verein um Klärung, ob eine Verlegung zur KGS denk- und umsetzbar wäre. Der FC Wacker Neustadt e.V. befürwortete einen Umzug auf das Gelände der KGS, um die Kooperation mit der Schule und die Jugendarbeit zu optimieren. Dafür wären jedoch

zusätzliche Trainings- und Spielfelder und ein neues Vereinsheim in der Nähe der KGS erforderlich.

Mit Schreiben vom 14.03.2018 teilte die Stadt dem Verein nach eingehender Prüfung und mehreren Besichtigungen mit, dass für eine Entwicklung des Vereinsgeländes an der KGS keine Möglichkeit gesehen werde. Grundlage dieser Entscheidung waren vor allem fehlende finanzielle und personelle Kapazitäten. Ferner war eine Entwicklung des Vereinsgeländes in der Jahnstraße als Wohnbauland nicht umsetzbar.

Am 07.11.2018 stellte der Ortsrat der Kernstadt den Initiativantrag die Verlegung des Vereins zur KGS erneut zu überprüfen. Dieser wurde mit Ratsbeschluss vom 05.12.2018 an die Verwaltung gestellt.

Mit Beschlussvorlage 2019/195/1 beschloss der Verwaltungsausschuss am 16.09.2019, dass bei der Fläche „Leinstraße/Großer Weg“ Flächen für die mögliche Erweiterung der KGS sowie den möglichen Umzug des FC Wacker Neustadt e.V. reserviert werden, die nicht anderweitig verwendet werden dürfen. Ferner wurde die Verwaltung beauftragt, einen Konzeptvorschlag für die Verlagerung des FC Wacker Neustadt e.V. bei der KGS zu erarbeiten. Die finanziellen Auswirkungen wären zu ermitteln und der Politik zur Entscheidung vorzulegen. Sobald die Verlagerung des FC Wacker Neustadt e.V. an einen anderen Standort geklärt sei, würde der Bürgermeister beauftragt, ein städtebauliches Konzept zur Nachnutzung der Sportfläche zu erarbeiten.

Mit Schreiben vom 15.02.2022 stellte die FDP-Fraktion nunmehr den Antrag (**Anlage 1**), dass der Rat der Stadt Neustadt die Verwaltung mit der weiteren Planung für die Verlegung des Vereinsgeländes des FC Wacker Neustadt e.V. auf das Gelände nahe der KGS beauftragen soll. Dafür solle eine entsprechende Kostenkalkulation für die Errichtung eines Vereinsgebäudes und der notwendigen Rasenplätze (ggf. ein Kunstrasenplatz) erstellt 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**

***Warum erscheint ein Gewerbegebiet in der Jahnstraße aufgrund des Verkehrs als nicht geeignet?***

Ein Gewerbegebiet in der Jahnstraße ist aufgrund des zu erwartenden Verkehrs ungeeignet, da eine - verglichen mit anderen Gewerbegebieten in Neustadt in der jüngeren Vergangenheit - relativ kleine Gewerbefläche entwickelt werden würde, die einer unverhältnismäßig aufwändigen Erschließung (Kreisverkehr, Wendehammer etc.) bedürfen würde.

Die Entwicklung einer öffentlichen Sportanlage westlich der KGS Neustadt ist städtebaulich nur mit der Schaffung einer neuen verkehrlichen Anbindung an die Leinstraße sinnvoll und vertretbar. Diese neue Straße sollte neben den Sportanlagen im Westen zweckmäßigerweise auch nördlich

und südlich ihres Verlaufes erschließungsfähige gewerbliche Grundstücke schaffen.

Somit wäre bei einer Verlagerung des Standortes der Sportanlagen die Entwicklung von zwei gewerblichen Standorten notwendig, was aus Sicht der Verwaltung wirtschaftlich nicht rentabel erscheint.

In dem Stadtgebiet der Kernstadt von Neustadt a. Rbge. liegt der Schwerpunkt der Wohnnutzung im westlichen Bereich und der Schwerpunkt der gewerblichen Nutzungen im östlichen Stadtgebiet. Dies führt zu einer hohen innerstädtischen Verkehrsbelastung. Im Rahmen eines nachhaltigen Verkehrskonzeptes sollen Verkehre vermieden werden. Ziel muss eine höhere Nutzungsmischung sein. Somit sollten gewerbliche Nutzungen vermehrt westliche der Leine neu ausgewiesen werden.

***Wäre eine Gewerbeansiedlung in der Jahnstraße, „mit der nicht zwangsläufig weitere Verkehr einhergeht“, denkbar?***

Die Entwicklung einer Gewerbefläche in der Jahnstraße ohne nennenswerten weiteren Kfz-Verkehr ist städtebaulich nicht sinnvoll, da es derzeit für Neustadt keine Nachfrage nach derartigen autofreien Gewerbegrundstücken gibt. Es ist auch aus steuerlichen Gründen kontraproduktiv, Gewerbeflächen für Unternehmen mit keinen oder nur wenig Beschäftigten zu entwickeln. Ziel einer gewerblichen Entwicklungsplanung sollte es für ein Mittelzentrum im ländlichen Raum hingegen sein, möglichst viele qualifizierte Arbeitsplätze zu schaffen.

***Warum ist eine Wohnbebauung in der Jahnstraße immissionstechnisch nicht vertretbar, wenn an anderer Stelle Wohneinheiten Nahe der B6 liegen?***

Die vorhandene Wohnbebauung entlang der B6 ist überwiegend auf der Grundlage von Bebauungsplänen aus den 70er Jahren entstanden. Zur damaligen Zeit war das Thema Gesundheitsbelastung durch Lärm und Lärmschutz noch in den Anfängen.

Im Rahmen der Kartierung zur Lärmaktionsplanung wurde entlang der B6 zum Teil Lärmwerte von über 70 dB(A) ermittelt, im gesundheitsgefährdenden Bereich liegen. Um diesem städtebaulichen Missstand zu begegnen, sind im Handlungskonzept des städtischen Lärmaktionsplanes Maßnahmen beschrieben.

Bei der Neuausweisung von Wohnbauflächen gilt das sogenannte „Optimierungsgebot“. Nach den allgemeinen Planungsgrundsätzen sind gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Als Veranlasser des Konfliktes zwischen Verkehrslärmemissionen und Wohnruhe müsste die Stadt für ausreichend Lärmschutz sorgen. Hierfür käme bei einer rechtssicheren Abwägung nur aktive Lärmschutzmaßnahmen wie z.B. ein Wall oder eine Wand entlang der B6 in Frage. Die notwendige Höhe und damit auch die entstehenden Kosten wären durch ein Lärmgutachten zu ermitteln. Auch aufgrund der vorhandenen Topographie kann jetzt schon festgehalten werden, dass dies einen bedeutenden Kostenpunkt in der städtebaulichen Gesamtkalkulation darstellen würde.

***Kostenschätzung Gewerbegebiet Jahnstraße: Kosten für die Erschließung des Gewerbegebietes, Gewerbesteuererinnahmen, Gibt es bereits Nachfrage für Gewerbeflächen an der Jahnstraße?***

Im Rahmen der Beschlussvorlage 2022/151 wird der geschätzte Kostenrahmen für die Entwicklung und Erschließung der Sportanlagen am Großen Weg auf 4-5 Mio. EUR beziffert. Hierbei handelt es sich um Grobkalkulationen, die auf Erfahrungswerten aus anderen baulichen Maß-

nahmen zusammentragen wurden. Eine detaillierte Kostenermittlung kann nur auf Basis von konkreteren Fakten durchgeführt werden. Hierzu müssten Erschließungsvarianten, Verkehrs- und Lärmkonzepte, Flächengrößen, Raumprogramm des Vereinshauses und ggf. weitere Aspekte ermittelt werden. Dies gilt sowohl für die Fläche an der Jahnstraße als auch am Großen Weg. Diese vorbereitenden Maßnahmen können durch die Verwaltung nicht abgedeckt und müssten an externe Büros vergeben werden, was wiederum weitere Kosten mit sich ziehen würden.

Die Gewerbesteuereinnahmen können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abgeschätzt werden, da sich diese anhand der Unternehmensgewinne bemessen und die Mehreinnahmen davon abhängig sind, ob es sich um eine Neuansiedlung handelt oder die Umsiedlung bzw. Erweiterung eines Neustädter Betriebes und eine gewerbliche oder freiberufliche Tätigkeit ausgeübt wird. Letztlich wird aber mit der Ausweisung weiterer Gewerbeflächen, die Möglichkeit auf höhere Gewerbesteuereinnahmen geschaffen.

Anfragen von grundsätzlich an Gewerbeflächen interessierten Unternehmen, die sich allerdings nicht explizit auf Flächen im Bereich der Jahnstraße beziehen, liegen der Wirtschaftsförderung vor. Dabei kann bereits jetzt prognostiziert werden, dass die aktuelle Nachfrage nicht mit den in der Entwicklung befindlichen Gewerbeflächen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 128 K, im Gebiet „Moorgärten“ und der geplanten Erweiterung im Gewerbegebiet Ost „Auf dem Sälenkampe“ gedeckt werden kann. Für die Vergabe der künftigen Gewerbeflächen würden Kriterien wie zu erwartende Gewerbesteuereinnahmen, Anzahl der Arbeitsplätze, Nachhaltigkeit und Ansiedlungsform zugrunde gelegt werden.

Ob die Gewerbeflächenentwicklung südlich der Mecklenhorster Straße oder nördlich der KGS erfolgt, ist sowohl für die derzeitigen Interessenten als auch für die Höhe der Gewerbesteuereinnahmen nicht entscheidend.

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

Neustadt ist lebenswert für alle. Wir sorgen für eine attraktive, zukunftsfähige und lebenswerte Stadt.

### **So geht es weiter**

Der bestehende Pachtvertrag des FC Wacker Neustadt e.V. mit der Stadt an der Jahnstraße wird um 20 Jahre verlängert, um dem Verein Planungssicherheit zu geben. Ferner werden Gespräche zur Entwicklungsoptionen am bestehenden Standort geführt.

Fachdienst 40 - Bildung -

### **Anlage/n**

FDP Antrag