

02.12.2022

Informationsvorlage Nr.: 2022/151/1

öffentlich

Bezugsvorlagen: 2022/151

FDP-Antrag zur Verlegung des FC Wackers

Gremium	Sitzung am
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 -

**Begründung**

Mit Schreiben vom 15.02.2022 stellt die die FDP-Fraktion den Antrag (**Anlage 1**), dass der Rat der Stadt Neustadt am Rübengeberge 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.

Unter der Beschlussvorlage 2022/151 hat die Verwaltung diesen Antrag geprüft und auf Grundlage der Entscheidungskriterien empfohlen dem Antrag der FDP-Fraktion nicht zu folgen. Stattdessen wurde vorgeschlagen den Pachtvertrag des FC Wacker Neustadt e.V. am bisherigen Standort der Jahnstraße um 20 Jahre zu verlängern, um dem Verein Planungssicherheit zu geben.

Die Beratung der Beschlussvorlage 2022/151 wurde im Ortsrat der Ortschaft Neustadt am Rübengeberge am 06.07.2022 abgesetzt und Nachfragen der FDP-Fraktion angekündigt.

Mit Schreiben vom 19.08.2022 und 08.09.2022 stellt diese verschiedene Anfragen (**Anlage 2**), welche die Verwaltung im Nachfolgenden beantwortet:

***Wie groß sind die Flächen, die sich bereits im städtischen Eigentum auf dem Gelände des FC Wacker Neustadt e.V. und angrenzend befinden und wie setzen sich die genauen Eigentumsverhältnisse südlich des Geländes zusammen?***

Im Bereich des Geländes des FC Wacker Neustadt e.V. inklusive Sportplatz ist die Stadt Eigentümerin von ca. 27.575 m<sup>2</sup>. Weitere 19.791 m<sup>2</sup> der Fläche des FC Wacker Neustadt e.V. entfällt auf andere Eigentümer.

Die Eigentümerverhältnisse im Bereich südlich des Geländes des FC Wacker Neustadt e.V. sind sehr kleinteilig mit mindestens 17 verschiedenen Eigentümern (**Anlage 3**).

***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 am Rübenberge in der jüngeren Vergangenheit - relativ kleine Gewerbefläche entwickelt werden würde, die einer unverhältnismäßig aufwändigen Erschließung (Kreisverkehr, Wendehammer etc.) bedürfen würde. Ferner werden weitere Güter- und Einkaufsverkehre im Bereich der Mecklenhorster Straße aufgrund der derzeit bereits hohen Frequentierung kritisch gesehen. Eine Entwicklung von gewerblichen Flächen nördlich und westlich der KGS würde hingegen zu einer Entzerrung des innerstädtischen Verkehrs führen.

Ferner ist die Entwicklung einer öffentlichen Sportanlage westlich der KGS Neustadt 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 am Rübenberge 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 zukünftig gewerbliche Nutzungen vermehrt insbesondere 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 am Rübenberge 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.

***Wie hoch sind ca. die Kosten für den Ankauf der Grundstücksflächen Am Großen Weg?***

Für den Ankauf Am Großen Weg sind derzeit Kaufpreise von 15 EUR/m<sup>2</sup> zuzüglich Kaufnebenkosten von 6,5 % anzusetzen. Erschwerend kommt für alle Ankäufe hinzu, dass die Verkäufer von landwirtschaftlichen Flächen häufig nur Tauschen wollen und entsprechende Tauschflächen nur bedingt zur Verfügung stehen.

***Wie hoch sind die Kosten für die Erschließung von Gewerbeflächen an der Jahnstraße, worauf sich zum jetzigen Zeitpunkt der Sportplatz des FC Wacker Neustadt e.V. befindet? Wie hoch sind ca. die Kosten für die Errichtung der Sportplätze, der in dem FDP-Antrag genannten Varianten? Anhand welcher Daten setzen sich die geschätzten 4-5 Millionen Euro für die Erschließung der Flächen Nähe der KGS zusammen? Inwieweit besteht an der Jahnstraße, aus Sicht der Verwaltung, von Unternehmen die Nachfrage nach Gewerbeflächen?***

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 Maßnahmen zusammengetragen 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 Gewerbesteuerereinnahmen 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 Gewerbesteuerereinnahmen geschaffen.

Anfragen von grundsätzlich an Gewerbeflächen interessierten Unternehmen, die sich allerdings nicht explizit auf Flächen im Bereich der Jahnstraße beziehen, liegen der Wirtschaftsförderung vor.

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

***Welche Pläne gibt es für die Schulwegsicherung am Großen Weg? Inwieweit würde ein Vereinsgelände dem entgegenstehen?***

Im Rahmen eines EU-Ausschreibungsverfahrens wurde die Planungsleistungen für den Kanal- und Straßenbau Großer Weg Ende September 2022 an das Büro BPR aus Hannover vergeben. Es ist vorgesehen, den Abschnitt Großer Weg zwischen Leinstraße und B6 auszubauen. Der Bereich hinter der B6 (nördlich), also Höhe KGS, ist von den geplanten Arbeiten nicht betroffen.

Angedacht ist es, diesen Bereich in 2023 zu beplanen. Dies soll mit Hilfe von Workshops, Bürgerbeteiligungen, aber auch unter Beteiligung des Ortsrates der Ortschaft Neustadt am Rübenberge und der Schule erfolgen. Ziel ist es, diesen Straßenabschnitt für Radfahrende besonders attraktiv zu gestalten. Da er eine wichtige Rolle als Schulweg spielt, soll die Sicherheit der Kinder ebenfalls im Vordergrund stehen. Sollte der Bereich hinter der KGS zukünftig für eine weitere Nutzung erschlossen und dementsprechend vermehrt angefahren werden, ist dies auch für die Planung der Schulwegsicherung von Bedeutung.

Wie bereits oben erläutert ist die Entwicklung einer öffentlichen Sportanlage westlich der KGS Neustadt städtebaulich nur mit der Schaffung einer neuen verkehrlichen Anbindung an die Leinstraße sinnvoll und vertretbar sowie wirtschaftlich abbildbar, indem hier auch weitere erschließungsfähige gewerbliche Grundstücke geschaffen werden.

Weitere Verkehre über den Großen Weg sind im Sinne der Schulwegsicherung zu vermeiden, eine Entwicklung des Vereinsgeländes ohne eine Erschließung über die Leinstraße steht dem Ziel der Schulwegsicherung somit entgegen.

**So geht es weiter**

Um eine detaillierte Planung der Umsiedlung des FC Wacker Neustadt e.V. erstellen zu können, müssten belastbare Kostenkalkulationen unter Hinzuziehung von externen Beratungsbüros erstellt werden. Hierfür müsste der Rat der Stadt Neustadt am Rübenberge entsprechende Haushaltsmittel zur Verfügung stellen. Eine städtebauliche Rahmenplanung, welche Untersuchungen der Lärmproblematik bereits beinhaltet und des Weiteren für exaktere Kostenkalkulationen herangezogen werden könnte, wird basierend auf Erfahrungswerten, auf Kosten von ca. 30.000 EUR geschätzt.

Fachdienst 40 - Bildung -

**Anlage/n**

Anfragen FC Wacker\_FDP  
FDP Antrag

Flächen\_FC Wacker