

Fachdienst Stadtplanung

Sachbearbeiter: Pawel Lizon



Neustadt a. Rbge., 20.10.2022

Sitzung des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses am 24.10.2022:

Stellungnahme der Verwaltung zum TOP Ö 7 – der Sitzung des Orsrates Neustadt vom 05.10.2022 hinsichtlich des ergänzten Beschlussvorschlags.

Abweichender Beschlussvorschlag des OR Neustadt:

Der abweichende empfehlende Beschluss wird vorbehaltlich der textlichen Veränderung entsprechend des Vortrags von Herrn Wagner in der Ortsratssitzung gefasst. (Veranstaltungen aller Art auf der Big Valley Ranch sollen das ganze Jahr über auch längerfristig stattfinden können.)

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“, soll für den nördlichen Geltungsbereich, der als „Big Valley Ranch“ bekannt ist, ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erlebnishof“ festgesetzt werden. In dem zur Beschlussvorlage Nr. 2022/184 beiliegenden Vorentwurf des Bebauungsplans wurde unter § 3 der textlichen Festsetzung die Konkretisierung der o. g. Zweckbestimmung beschrieben. Dabei wurde auf der Grundlage der bisherigen Gespräche mit dem Betreiber der „Big Valley Ranch“ dem Wunsch nachgegangen, die Zulässigkeit für die Durchführung von Country- und Westernveranstaltungen planungsrechtlich zu sichern. Dies ist in § 3 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen erfolgt.

In der Sitzung des Orsrates hatte der Betreiber der „Big Valley Ranch“ im Rahmen der Anhörung den Wunsch geäußert, die Zweckbestimmung nicht nur auf die Country- und Westernveranstaltungen zu beschränken, sondern vielmehr die Zweckbestimmung dahingehend zu öffnen, dass dort künftig Feste und Veranstaltungen mit weiteren Schwerpunktthemen stattfinden dürfen.

Dem Wunsch des Betreibers kann an dieser Stelle nachgekommen werden, indem die Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebiets „Freizeit- und Erlebnishof“ in § 3 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen wie folgt gefasst wird:

- 1. Das sonstige Sondergebiet „Freizeit- und Erlebnishof“ (SO) dient der Unterbringung eines Freizeit- und Erlebnishofs und der Durchführung von Festveranstaltungen im Sinne von „kleinen Volksfesten“*

Eine Einschränkung der zulässigen Veranstaltungen durch Festsetzungen im Bebauungsplan, wie z.B. Nutzungszeiten und Zahl der Veranstaltungen, ist Mangels Rechtsgrundlage in § 9 BauGB nicht möglich. Die Stadt muss es daher bei konzeptionellen Überlegungen zur Bewältigung des Nutzungskonflikts zwischen den geplanten Nutzungen im SO und den angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen



bewenden lassen und verbindliche Festlegungen von z.B. Nutzungszeiten dem späteren Baugenehmigungsverfahren überlassen.

Den konzeptionellen Überlegungen liegen die Ergebnisse des Schallgutachtens zugrunde, das bei der Beurteilung der Auswirkungen der Festveranstaltungen von folgenden Annahmen ausgegangen ist:

- Variante 1: Westernveranstaltung (analog kleinen Volksfesten) in der Zeit von 10-20 Uhr, 32 Parkvorgänge/h,
- Variante 2: Nutzung der Bühne mit 150 m² Zuschauerraum in der Zeit von 17-19 Uhr, 2x32 Parkvorgänge

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass jeweils eine der beiden Varianten das ganze Jahr über möglich sind. Eine Kombination beider Szenarien, d. h. eine Westernveranstaltung mit 2 Stunden Live-Musik würde den Immissionsrichtwert überschreiten. Im Genehmigungsverfahren ist jedoch die Überlagerung beider Szenarien als besonderer Betriebszustand an nicht mehr als 18 Tagen im Jahr (seltene Ereignisse) vorstellbar.

Die oben vorgeschlagene Ergänzung der textlichen Festsetzungen um die Zulässigkeit von weiteren Veranstaltungen im Sinne von „kleinen Volksfesten“, steht daher mit den Ergebnissen des Schallgutachtens in Einklang. Die erforderlichen Nutzungseinschränkungen z.B. hinsichtlich der Dauer der Veranstaltungen können im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage des schalltechnischen Gutachtens durch Auflagen oder Nebenstimmungen sichergestellt werden.

im Auftrag

Lizon, FD 61

FBL 2 – Frau Plein mit der Bitte um Bekanntgabe im USFO am 24.10.2022,

FDL 61 – Frau Kull mit der Bitte um Kenntnisnahme.

