

23.05.2025

Beschlussvorlage Nr.: 2025/092

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2025/093

Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt
- Beschluss zu den Stellungnahmen
- Veröffentlichungsbeschluss

| Gremium | Sitzung am | TOP | Beschluss | | Stimmen | | | |
|---|-----------------|-----|-----------|------------|---------|----|------|------|
| | | | Vorschlag | abweichend | Einst | Ja | Nein | Enth |
| Ortsrat der Ortschaft Neustadt a. Rbge. | 04.06.2025 - | | | | | | | |
| Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten | 10.06.2025 - | | | | | | | |
| Verwaltungsausschuss | 07.07.2025 - | | | | | | | |

Beschlussvorschlag

1. Den Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“ wird, wie in der Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2025/092 ausgeführt, stattgegeben bzw. nicht gefolgt. Die Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2025/092 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Die Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“ einschließlich Begründung mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen im Internet, ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Anlass und Ziele

Das allgemeine Ziel der Planung ist die Schaffung von Baugrundstücken für Gewerbebetriebe und Dienstleistungsunternehmen in der Kernstadt zwischen der B 442 und der Bahnstrecke Hannover - Bremen. Ferner soll die Veranstaltungsausübung im Freizeit- und Erlebnishof planungsrechtlich gesichert werden.

Mit der Bauleitplanung wird vorrangig der Zweck verfolgt, die Ansiedlung von Gewerbe- und

Dienstleistungsbetrieben zu fördern und neue Arbeitsplätze zu schaffen. Durch die planungsrechtliche Sicherung des Freizeit- und Erlebnishofes werden die Belange von Freizeit und Erholung gefördert.

| Finanzielle Auswirkungen | | |
|---------------------------------|------------|------------|
| Haushaltsjahr: | | |
| Produkt/Investitionsnummer: | | |
| | einmalig | jährlich |
| Ertrag/Einzahlungen | EUR | EUR |
| Aufwand/Auszahlung | EUR | EUR |
| Saldo | EUR | EUR |

Begründung

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“, wurde durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. am 01.11.2021 gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 18.11.2022 bis zum 02.12.2022 statt und die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden bis zum 19.12.2022 zur Abgabe ihrer Stellungnahmen gebeten.

Es sind abwägungsrelevante Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht worden. Diese haben zur Überarbeitung der Planunterlagen geführt. Aus der Öffentlichkeit gingen ebenfalls Stellungnahmen ein. Die Ergebnisse sind der Abwägungstabelle zu entnehmen (Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2025/092)

Folgende wesentliche Änderungen und Ergänzungen wurden in den Planunterlagen (Planzeichnung, textliche Festsetzungen und Begründung) vorgenommen:

- Der Geltungsbereich wurde um das Flurstück 307/2, Flur 2, Gemarkung Neustadt, erweitert. Die Erweiterung erfolgte aufgrund der Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die als CEF-Maßnahme für die Schaffung eines Zauneidechsenbiotops herzustellen ist.
- Es wurden weitere CEF-Maßnahmen verteilt und im Plangebiet festgesetzt. Diese dienen dem Schutz der Fledermäuse und Gartengrasmücken.
- Das im Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 168 festgesetzte Mischgebiet wurde für den vorliegenden Entwurf in ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Büro, Dienstleistung“ geändert. Die Änderung resultiert aus den Ergebnissen der Schalluntersuchung, wonach die im Mischgebiet teilweise zulässige Wohnnutzung lärmtechnisch nicht realisierbar wäre. Die gewählte Gebietskategorie des sonstigen Sondergebiets, ermöglicht neben Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden, zudem die Realisierung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaft sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Für die im Sondergebiet zulässigen Beherbergungsbetriebe ist die Überschreitung der Schwelle zur Gesundheitsgefahr aufgrund der Verkehrslärmimmissionen während der Nachtzeit nicht relevant, da es sich hierbei nicht um Wohnen handelt. Allerdings ist hier baulicher Schallschutz erforderlich. Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches wird im festgesetzten SO der Einzelhandel grundsätzlich ausgeschlossen. Ausnahmsweise werden jedoch untergeordnete Verkaufsflächen für Eigenproduktion sowie be- oder

verarbeitete Produkte, die den ansässigen Gewerbebetrieben zugeordnet werden, zugelassen (sog. Annex-Handel). Für die Regelung des Maßes der baulichen Nutzung werden neben der Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,5 die Anzahl der Vollgeschosse auf 3 beschränkt. Somit wird eine sinnvolle Ausnutzung der gewerblichen Grundstücke gewährleistet.

- Die o. g. Regelung des Annex-Handels wird analog für das festgesetzte Gewerbegebiet angewendet.
- Im Gewerbegebiet wird neben der Regelung der Zahl der Vollgeschosse gleichzeitig die Gebäudehöhe begrenzt. Hiermit wird sichergestellt, dass keine Anlagenhöhen realisiert werden, die für die umliegende Bebauung störend wirken.
- Im Gewerbegebiet werden Betriebswohnungen sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen.
- Die noch im Vorentwurf enthaltene Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ wurde aufgrund fehlender Fläche für die Realisierung der Unterführung verworfen.
- Im Zuge der Änderung der festgesetzten Gebietskategorien wurde die schalltechnische Untersuchung entsprechend angepasst, um auf die benachbarte Wohnnutzung Rücksicht zu nehmen. Für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte wurden Emissionskontingente festgesetzt. Hierfür wurden Zonen gebildet, in denen unterschiedliche Emissionspegel eingehalten werden müssen.
- Für die Abschätzung des künftigen Verkehrsaufkommens wurde eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt. Die Untersuchungsergebnisse haben gezeigt, dass das Plangebiet an die Nienburger Straße (B 442) angebunden werden kann.
- Es wurde eine Luftbildauswertung zur Ermittlung von Kampfmitteln im Plangebiet beauftragt und durchgeführt. Für den überwiegenden Teil der Flächen im Plangebiet wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Lediglich bei einer kleinen Fläche innerhalb des Plangebietes wird eine Sondierung empfohlen.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der Träger öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingereicht. Zu den wesentlichen berührten Belangen gehören insbesondere:

- Die Region Hannover weist in ihrer Stellungnahme daraufhin, dass sich das Plangebiet innerhalb des Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft befindet. Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes und der vergleichsweise geringen Größe hält die Stadt Neustadt a. Rbge. die Entnahme der Fläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung für vertretbar.
- Die Untere Naturschutzbehörde verweist in ihrer Stellungnahme auf das hohe Zauneidechsenvorkommen im Plangebiet hin. Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat in diesem Zusammenhang die entsprechenden CEF-Maßnahmen initiiert.
- Die von der unteren Bodenschutzbehörde erwähnte altlastverdächtige Fläche wurde durch eine Fachfirma widerlegt. Die Region Hannover hat nach Prüfung der Ergebnisse den Altlastverdacht als ausgeräumt eingestuft. Des Weiteren wurde auf das Vorkommen des kulturhistorisch relevanten Bodentyps „Plaggenesch“ verwiesen. Eine vom Investor beauftragte Untersuchung des Bodens hat den Verdacht widerlegt.
- Aus Sicht des Brandschutzes wird auf die ausreichende Verkehrsflächenbreite hingewiesen. Auf der Ebene der Bauleitplanung wurde eine entsprechend ausreichende Breite vorgesehen.

- Das Team Gewässerschutz der Region Hannover fordert in ihrer Stellungnahme einen Nachweis der Oberflächenentwässerung und im Zuge der Grabenaufweitung die Beantragung einer wasserrechtlichen Genehmigung. Beiden Forderungen wird in der Durchführung der Planung nachgegangen.
- Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr schlägt eine Ersatzerschließung entlang der Bahnlinie vor. Dies wird vor dem Hintergrund der im betroffenen Bereich vorhandenen Zauneidechsen, seitens der Stadt Neustadt a. Rbge., verworfen.
- Die Industrie- und Handelskammer fordert in ihrer Stellungnahme der einzelhandelsbezogenen Fehlentwicklung im Plangebiet und der Umgebung entgegen zu wirken, indem lediglich der sog. Annex-Handel zugelassen wird. Dieser Forderung wird durch entsprechende textliche Festsetzung nachgegangen.
- Der NABU Neustadt a. Rbge. e. V. weist in seiner Stellungnahme auf die Beeinträchtigung von Habitaten von einigen Tier- und Vogelarten hin und fordert, dass naturschutzrechtlich wertvolle Bereiche nicht als Bauflächen ausgewiesen werden. Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat hierzu entsprechende CEF-Maßnahmen zum Schutz der betroffenen Zauneidechsen, Gartengrasmücken sowie Fledermäuse. Des Weiteren wird seitens des Trägers öffentlicher Belange die Überplanung des Bollriedegrabens bemängelt. Dies ist jedoch im Zuge der Bauleitplanung erforderlich, da es sich hier um nötigen Retentionsraum und Oberflächenwasserableitung handelt.
- Aus der Öffentlichkeit wurden Bedenken hinsichtlich der künftigen Häufigkeiten von Veranstaltungen des Freizeit- und Erlebnishofes geäußert. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde die Häufigkeit und der Zeitraum möglicher Veranstaltungen berücksichtigt. Das Schallgutachten zeigt auf, welche Veranstaltungen auf der Ranch unter Berücksichtigung des Schutzanspruchs der Nachbarschaft möglich sind. Konkrete Regelungen, z.B. hinsichtlich Nutzungszeiten, sind im Bebauungsplan nicht möglich. Diese müssen im Baugenehmigungsverfahren getroffen werden. Des Weiteren wird seitens der Öffentlichkeit die zu regelnde Parkplatzsituation während der Veranstaltungen thematisiert. Hierzu hat der Betreiber im Rahmen der späteren Baugenehmigung die benötigten Stellplatzflächen nachzuweisen.

Weitere Stellungnahmen und dazugehörige Abwägungsvorschläge sind der Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2025/092 zu entnehmen.

Der zum aktuellen Planungsstand erforderliche Umweltbericht befindet sich derzeit noch in Erarbeitung und wird dem Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten nach Fertigstellung vorgelegt.

Der für den Eingriffsausgleich erforderliche Kompensationsaufwand außerhalb des Plangebietes wird derzeit abgestimmt und wird im o. g. Umweltbericht thematisiert. Der damit einhergehende Kompensationsvertrag wird zur Sitzung des Verwaltungsausschusses vorgelegt.

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.

Auswirkungen auf den Haushalt

Finanzielle Auswirkungen entstehen im Zuge der Umsetzung der Planung durch die anfallenden Unterhaltungskosten der Stadt, die sich jährlich auf ca. 32.000 EUR belaufen werden.

So geht es weiter

Nach der Beschlussfassung und dem Abschluss des Kompensationsvertrages und der damit erfüllten Voraussetzungen, werden die Öffentlichkeit und die betroffenen Behörden beteiligt. Die Planungsunterlagen werden für die Einsichtnahme sowohl im Internet veröffentlicht als auch im Verwaltungsgebäude öffentlich ausgelegt. Näheres dazu erfolgt in der entsprechenden Bekanntmachung. Die dann eingegangenen Stellungnahmen erhalten die Gremien zur Abwägung in der darauffolgenden Beschlussvorlage zum Satzungsbeschluss.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

- Anlage 1 öff - Abwägungsvorschlag zum B-Plan 168
- Anlage 2 öff - Entwurf des Bebauungsplans 168
- Anlage 3 öff - Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan 168
- Anlage 4 öff - Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan 168
- Anlage 5 öff - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan 168
- Anlage 6 öff - CEF-Maßnahmen für die Zauneidechsen B-Plan 168
- Anlage 7 öff - Geotechnischer Bericht zum B-Plan 168
- Anlage 8 öff - Machbarkeitsstudie Regenrückhaltung zum B-Plan 168
- Anlage 9 öff - Untersuchung des Bodens auf Vorkommen von Plaggenesch zum B-Plan 168
- Anlage 10 öff - Recherche zum Altlastenverdacht zum B-Plan 168
- Anlage 11 öff - Verkehrstechnische Untersuchung zum B-Plan 168