

22.05.2025

Beschlussvorlage Nr.: 2025/093

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2025/092

**Flächennutzungsplanergänzung Nr. 10 und Flächennutzungsplanänderung Nr. 39
„Nienburger Straße / 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 zur Flächennutzungsplanergänzung Nr. 10 und zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 39 "Nienburger Straße / Moorgärten", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, wird, wie in der Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2025/093 ausgeführt, stattgegeben bzw. nicht gefolgt. Die Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2025/093 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Die Veröffentlichung des Entwurfes der Flächennutzungsplanergänzung Nr. 10 und der Flächennutzungsplanänderung Nr. 39 „Nienburger Straße / Moorgärten“, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, einschließlich Begründung mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Anlass und Ziele

Mit der Flächennutzungsplanergänzung Nr. 10 und der Flächennutzungsplanänderung Nr. 39 soll die Entwicklung von Baugrundstücken für Gewerbebetriebe und Dienstleistungen in der Kernstadt zwischen der B 442 und der Bahnstrecke Hannover - Bremen, planerisch vorbereitet werden. Ferner soll die planungsrechtliche Sicherung des Erlebnis- und Freizeithofs als Veranstaltungsort

vorbereitet werden.

Durch die Ergänzung und Änderung des vorbereitenden Bauleitplans 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	keine	
Haushaltsjahr:		
Produkt/Investitionsnummer:		
	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlungen	EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung	EUR	EUR
Saldo	EUR	EUR

Begründung

Der Aufstellungsbeschluss zur Flächennutzungsplanergänzung Nr. 10 und zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 39 wurde durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. am 04.04.2016 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu den Flächennutzungsplanungen fand in der Zeit vom 14. April 2016 bis einschließlich 28. April 2016 statt.

Es sind Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen, die nicht zu einer Planänderung geführt haben. Die Abwägungsvorschläge sind der Anlage 1 zu entnehmen. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 29.08.2016 die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Aufgrund der seinerzeit verlaufenden Verhandlungsgesprächen mit den Eigentümern der betroffenen Flurstücke wurde die öffentliche Auslegung nicht durchgeführt. Zwischenzeitlich verfügt die Grundstücksentwicklungsgesellschaft über die zu überplanenden Flurstücke. Ferner haben sich im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung Modifizierungen ergeben, die zur Änderung in der Darstellung der Flächennutzungsplanergänzung und Änderung geführt haben.

Folgende wesentliche Ergänzungen bzw. Änderungen wurden in die Flächennutzungsplanergänzung und die Flächennutzungsplanänderung eingearbeitet:

- Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanergänzung und Änderung wurde an den Geltungsbereich der verbindlichen Bauleitplanung angepasst. Zum einen wurde der nordöstliche Bereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz und Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aufgenommen. Dieser soll als CEF-Maßnahme für die betroffenen Zauneidechsen fungieren. Zum anderen soll der Bereich südlich des Freizeit- und Erlebnishofes als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Büro und Dienstleistungen“ dargestellt werden. Aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung auf der Westseite der Nienburger Straße, kann keine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung ausgewiesen werden. Aus diesem Grund wird durch die o. g. Darstellung eine Mischung aus Büro-, Geschäfts- sowie Verwaltungsnutzung angestrebt. Des Weiteren wird aufgrund der geplanten Verlegung des Bolzplatzes auf die Ostseite des Bollriedegrabens ebenfalls die Darstellung des Flächennutzungsplans entsprechend

geändert. Zudem wird zwischen dem Gewerbegebiet östlich des Bollriedegrabens und der gemischten Baufläche im Südosten außerhalb des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanergänzung und Flächennutzungsplanänderung eine Grünfläche dargestellt. Die Darstellung dient als verträglicher Übergang von gewerblicher Nutzung zur gemischten Baufläche.

- Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird der vorhandene Bollriedegraben aufgeweitet und als Teil des Regenwasserkanalnetzes genutzt werden. Eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan wird vorgenommen.
- 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.
- Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung auf die verkehrliche Situation im Plangebiet, insbesondere auf die Beachtung der Bauverbotszone hingewiesen. Durch die festgesetzte Ortsdurchfahrt an der B442 im Bereich des Ergänzungs- und Änderungsbereichs, ist eine Bauverbotszone nicht zu berücksichtigen.
- Das staatliche Gewerbeaufsichtsamt gibt zu bedenken, dass aus der vorbereitenden Bauleitplanung keine Erkenntnisse hinsichtlich des Umgangs mit der benachbarten schutzwürdigen Wohnnutzung ableitbar sind. Die Stadt Neustadt a. Rbge. trifft diesbezüglich entsprechende Nutzungseinschränkung durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Weitere Informationen sind dem Abwägungsvorschlag (Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2025/093) sowie der Begründung zur Flächennutzungsplanergänzung und Änderung (Anlage 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2025/093) zu entnehmen.

Der mit zu beschließende Umweltbericht wird derzeit erarbeitet und kann erst zur Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerwehr und allg. Ordnungsangelegenheiten (USFO) vorgelegt werden.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Durch diese Planung wird ergänzend zum Gewerbegebiet Ost an geeigneter Stelle im Stadtgebiet gewerbliches Bauland zur Verfügung gestellt. Hierdurch wird ein vielfältiges Angebot mit verschiedenen Grundstückgrößen in geeigneter räumlicher Lage und guter verkehrlicher Anbindung unterbreitet. Angebote zur Gewerbeneuansiedlung dienen der Schaffung von Arbeitsplätzen sowie letztendlich auch der Einnahmeverbesserung des städtischen Haushaltes durch Steuereinnahmen.

Auswirkungen auf den Haushalt

Die Kosten für die Planung werden von der Grundstücksentwicklungs GmbH Neustadt a. Rbge. übernommen.

So geht es weiter

Nach der Beschlussfassung werden die Öffentlichkeit und die betroffenen Behörden im Rahmen der Veröffentlichung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die Beteiligung umfasst eine Dauer von einem Monat. Die Stellungnahmen erhalten die Gremien zur Abwägung in der darauffolgenden Beschlussvorlage.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage 1 öff - Abwägungsvorschlag zur Flächennutzungsplanänderung 39 und Ergänzung 10
Anlage 2 öff - Flächennutzungsplanänderung 39 und Ergänzung 10 mit Begründung