

17.12.2025

Beschlussvorlage Nr.: 2025/219

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2025/092 und 2025/092/1

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

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vorschlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Neustadt a. Rbge.	07.01.2026 -							
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	19.01.2026 -							
Verwaltungsausschuss	26.01.2026 -							
Rat	05.02.2026 -							

Beschlussvorschlag

1. Den Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Kernstadt, wird, wie in der Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2025/219 ausgeführt, stattgegeben bzw. nicht gefolgt. Die Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2025/219 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Kernstadt, wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Anlage 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2025/219). Die Begründung hat in der Fassung der Anlage 3 zur Beschlussvorlage Nr. 2025/219 an dieser Beschlussfassung teilgenommen.

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.

Der Veröffentlichungsbeschluss wurde vom Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. am 16.06.2025 gefasst. Die Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden daraufhin vom 08.09. bis zum 09.10.2025 durchgeführt. Es sind abwägungsrelevante Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit vorgebracht worden. Folgende Themen wurden in den Stellungnahmen benannt:

- Die Untere Naturschutzbehörde bittet in ihrer Stellungnahme um die Dokumentation der Umsiedlungsprozesse der Zauneidechsen, die im Zuge der CEF-Maßnahme bereits erfolgt ist. Diese ist Gegenstand dieser Beschlussvorlage (vgl. Anlage 13 zur Beschlussvorlage 2025/219)
- Die Untere Bodenschutzbehörde bittet um Reduktion der Flächenversiegelung durch das Heruntersetzen der Grundflächenzahl bei einer gleichzeitigen Erhöhung der Geschossflächenzahl. Die Stadt Neustadt a. Rbge. verfolgt mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bereits das Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Eine weitere Reduzierung der Versiegelung würde dem Realisierungsziel eines Gewerbegebietes entgegenstehen.
- Ferner regt die Untere Bodenschutzbehörde an, im Zuge der Niederschlagsversickerung, zu prüfen, ob im Plangebiet der Einsatz von Mulden und Rigolen sinnvoll ist. Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Gewerbegebietes, wird der Bollriedegraben aufgeweitet, um das Niederschlagswasser aufzunehmen.
- Die Deutsche Bahn AG fordert in ihrer Stellungnahme, die Sicherheitsabstände während

der Baumaßnahmen einzuhalten. Der Abstand zwischen dem östlichen Rand des Plangebietes und der Bahnschiene beträgt in etwa 13 m, woraus keine Konflikte zu erwarten sind.

Die Abwägungsergebnisse zu den o. g. sowie zu weiteren Stellungnahmen sind der Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2025/219 zu entnehmen.

Aus der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme hervor, in der diverse Punkte, darunter die Zulässigkeit der Western-Ranch und das damit verbundene Baugenehmigungsverfahren, Erschließung des Plangebietes, Freizeitlärm der Western-Ranch sowie Kompensationsmaßnahmen thematisiert sind. Die dazugehörige Abwägung der Stadt Neustadt a. Rbge. ist entsprechend der Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2025/219 zu entnehmen.

Die erforderliche Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt auf zwei extern gelegenen Flächen. Die erste Fläche liegt im Flurstück 149/2, Flur 3, Gemarkung Wulfelade und die zweite im Flurstück 38/15, Flur 3, Gemarkung Neustadt. Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen wurde mit dem Vorhabenträger vertraglich vereinbart (vgl. Anlage 12 zur Beschlussvorlage Nr. 2025/219).

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 auf jährlich ca. 32.0000 EUR belaufen werden.

So geht es weiter

Nach der Beschlussfassung des zuständigen Orsrates, des Ausschusses für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerwehr und allg. Ordnungsangelegenheiten und des Verwaltungsausschusses wird mit dem Abschluss des Erschließungsvertrages abgewartet, bis der vorliegende Bebauungsplan dem Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. zur Beratung vorgelegt wird.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

- Anlage 1 öff - Abwägungsvorschlag
- Anlage 2 öff - Bebauungsplan Nr 168 Gewerbegebiet Moorgärten Planzeichnung
- Anlage 3 öff - Begründung zum Bebauungsplan Nr 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 - Machbarkeitstudie Regenrückhaltung zum B-Plan 168
- Anlage 9 öff - Untersuchung des Bodens auf Vorkommen von Plaggenesch

Anlage 10 öff - Recherche zum Altlastenverdacht zum B-Plan 168
Anlage 11 öff - Verkehrstechnische Untersuchung zum B-Plan 168
Anlage 12 öff - Kompensationsvertrag zum BP 168
Anlage 13 öff - Dokumentation der Umsetzung der CEF-Maßnahme zum BP 168
Anlage 14 öff - Zusammenfassende Erklärung zum BP 168