

04.06.2026

Beschlussvorlage Nr.: 2026/075

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2025/024

Bebauungsplan Nr. 372 B „Gewerbegebiet Wölkenberg - südöstliche Erweiterung „, Stadt Neustadt a. Rbge.; Stadtteil Eilvese
- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vorschlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Eilvese	17.06.2026 -							
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	22.06.2026 -							
Verwaltungsausschuss	29.06.2026 -							

Beschlussvorschlag

1. Der Bebauungsplan Nr. 372 B „Gewerbegebiet Wölkenberg - südöstliche Erweiterung“, Stadt Neustadt a. Rbge.; Stadtteil Eilvese, wird einschließlich Begründung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt (Anlage 1 und 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2026/075). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Plans (Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2026/075).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den Bebauungsplan Nr. 372 B „Gewerbegebiet Wölkenberg - südöstliche Erweiterung“, Stadt Neustadt a. Rbge.; Stadtteil Eilvese, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden, indem der Plan auf die Dauer von 2 Wochen öffentlich ausgelegt wird.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs 1. BauGB soll durchgeführt werden.
4. Allgemeines Ziel des Bebauungsplans Nr. 372B „Gewerbegebiet Wölkenberg - südöstliche Erweiterung“ ist die Erweiterung der vorhandenen Gewerbeflächen zwischen Kleeblattstraße und Bahnlinie.

Allgemeiner Zweck des Bebauungsplans ist die Sicherung und Entwicklung von gewerblichen Erweiterungsflächen für die Deckung des Flächenbedarfs der Fa. Duensing. Damit sollen vorhandene Arbeitsplätze gesichert und zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden.

Der Bebauungsplan ist notwendig, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewerbliche Nutzung des Plangebiets zu schaffen.

Anlass und Ziele

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 31.03.2025 den Grundsatzbeschluss über den Antrag auf Aufstellung einer Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung eines Bebauungsplans für eine betriebliche Erweiterung der Friedrich Duensing GmbH auf dem Flurstück 56/27 (Flur 3, Gemarkung Eilvese) gefasst. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung ist die Sicherung und Entwicklung von gewerblichen Erweiterungsflächen für die Deckung des Flächenbedarfs der Fa. Duensing.

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

Begründung

Der Beschluss, die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 372 B „Gewerbegebiet Wölkenberg - südöstliche Erweiterung“, Stadt Neustadt a. Rbge.; Stadtteil Eilvese, durch ein verbindliches Bauleitplanverfahren zu entwickeln, wurde durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. am 31.03.2025 gefasst.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird ein bislang als Ackerfläche genutztes Flurstück (56/27) einbezogen, auf der die Erweiterung des Betriebsgeländes erfolgen soll. Außerdem wird das bisher mit einem Wohnhaus bebaute Flurstück 56/1 überplant. Die Wohnnutzung ist bereits aufgegeben und das Flurstück im Eigentum der Fa. Duensing. Die Fläche soll zum überwiegenden Teil als Puffer zu der südlich angrenzenden Bebauung innerhalb der Ortslage von Eilvese genutzt werden.

Ziel des Bebauungsplans ist die Erweiterung der vorhandenen Gewerbeflächen zwischen Kleeblattstraße und Bahnlinie. Bei dem bestehenden Betrieb handelt es sich um einen „nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieb“. Im Betrieb gibt es keine „genehmigungsbedürftigen Anlagen“ gem. 4. BImSchV, für die das Genehmigungsverfahren nach § 10 BImSchG mit Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen wäre. Solche Anlagen sind auch nicht geplant. Außerdem gibt es keinen Lkw-Verkehr während der Nachtzeit. Diese Nutzung entspricht der Zweckbestimmung eines „Gewerbegebiets“ (GE). Die Erweiterungsflächen werden daher entsprechend festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im GE durch die Festsetzungen einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, zwei Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen geregelt. Bei der

festgesetzten GRZ können maximal 80 % der Grundstücksfläche versiegelt werden. Eine weitere Überschreitung durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist nicht möglich. Im GE ist eine Begrenzung der Gebäudehöhen allein durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse nicht zweckmäßig. Denn gerade Lagergebäude haben sehr unterschiedliche Geschosshöhen. Deshalb werden die Gebäudehöhen zusätzlich auf maximal 12 m Höhe begrenzt. Die Höhe technischer Anlagen am Gebäude (wie Antennen, Lüftungsanlagen etc.) wird auf maximal 15 m über Geländeoberfläche begrenzt. Am Nordostrand wird ein 3 m breiter Streifen des bestehenden Betriebsgeländes einbezogen, um einen Anschluss an die überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 372 „Gewerbegebiet Wölkenberg“ (1. BA) herzustellen. Am Westrand ist dies nicht erforderlich, da der vorhandene, begrünte Wall außerhalb des Plangebiets erhalten werden soll.

Am Südrand des Plangebiets wird als „Puffer“ zur angrenzenden Bebauung innerhalb der Ortslage von Eilvese eine 10 m breite private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzfläche und Lärmschutzwall“ festgesetzt. Auf der Fläche ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 2 m über Oberkante Gelände herzustellen. Die Fläche ist mit standortheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

Mit der vereinfachten 30. Änderung des Flächennutzungsplans werden die Darstellungen des Flächennutzungsplans parallel so geändert, dass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann. Der Aufstellungsbeschluss für die 30. Änderung des Flächennutzungsplans soll nach der 1. Beteiligungsstufe des Bebauungsplans eingeleitet werden.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Der Bebauungsplan dient dazu, die strategischen Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge. zu erreichen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll der ortsansässige Gewerbebetrieb in seinem Bestand gesichert, die damit verbundenen Arbeitsplätze bewahrt und neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

Auswirkungen auf den Haushalt

Die Kosten für die Planung werden von dem Antragstellenden übernommen. Die entstehenden Folgekosten durch die Umsetzung der Planung werden in den noch zu schließenden städtebaulichen Verträgen zu dem Bebauungsplan geregelt.

So geht es weiter

Nach der Beschlussfassung werden die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die Stellungnahmen erhalten die Gremien zur Abwägung in der darauffolgenden Beschlussvorlage.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage 1 Ö - Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 372B „Gewerbegebiet Wölkenberg - südöstliche Erweiterung“, Eilvese

Anlage 2 Ö - Vorentwurf Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 372 B

Anlage 3a Ö - Artenschutzgutachten Textteil zum Bebauungsplan Nr. 372 B

Anlage 3b Ö - Artenschutzgutachten Kartenteil zum Bebauungsplan Nr. 372 B

Anlage 4 Ö - Lärmgutachten zum Bebauungsplan Nr. 372 B