

Beschlussvorlage Nr. 2014/072

öffentlich

Bezugsvorlagen:

| | |
|---|---------------------|
| Finanzielle Auswirkungen | |
| | Haushaltsjahr: 2014 |
| Produktkonto: | |
| einmalige Kosten: - keine - | |
| jährliche Folgekosten (Sachkosten, Personalkosten, Zinsen, Abschreibungen): | |

**Bebauungsplan Nr. 163 "Theresenstraße", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt
- Aufstellungsbeschluss
- Auslegungsbeschluss**

| | | Stimmen | | | | |
|---|-----------------|---------|--------|----|------|-----------------|
| Gremium | Sitzung am | TOP | einst. | Ja | Nein | Enthal- tung |
| Ortsrat der Ortschaft Neustadt a. Rbge. | 18.06.2014 - | | | | | |
| Umwelt- und Stadtent- wicklungsausschuss | 23.06.2014 - | | | | | |
| Verwaltungsausschuss | 30.06.2014 - | | | | | |

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. 163 "Theresenstraße", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, wird einschließlich Begründung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt (Anlagen 1 und 2 zur Vorlage Nr. 2014/072). Der Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Planes (Anlage 1 zur Vorlage Nr. 2014/072).
2. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.

Die Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung erfolgt, indem der Plan auf die Dauer von 8 Tagen unmittelbar vor der öffentlichen Auslegung ausgehängen wird.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sind die Schaffung einer verdichteten Wohnbebauung in zentraler Lage zur Deckung des Bedarfes durch unterschiedliche Wohnformen, insbesondere auch durch barrierefreies und seniorenrechtliches Wohnen.

3. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 163 "Theresenstraße", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, einschließlich Begründung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Begründung:

Die Stadtverwaltung ist zurzeit neben dem Standort an der Theresenstraße an drei weiteren Orten in der Kernstadt von Neustadt a. Rbge. untergebracht. Es ist beabsichtigt, in dem Bereich „Marktstraße-Süd“ die Verwaltung zu konzentrieren. Somit steht das Grundstück an der Theresenstraße anderen Nutzungen zur Verfügung.

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 06.10.2011 den Verkauf der stadteigenen Grundstücke zwischen der Theresenstraße, Nicolaitorstraße und dem Großen Weg an die Hannoversche Volksbank Projektentwicklung (HVP) beschlossen (DS 206-1/2011). Bestandteil des Vertrages ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel, eine verdichtete Wohnbebauung zu ermöglichen. Der Vertrag wurde unter der aufschiebenden Bedingung abgeschlossen, dass der Bebauungsplan bis spätestens zum 06.09.2016 rechtskräftig ist.

Das Planungsbüro Messner hat im Auftrag der HVP ein städtebauliches Konzept für die Entwicklung des Bereiches an der Theresenstraße erarbeitet (Anlage 2 zur Begründung des Bebauungsplanes) und am 22.10.2012 im Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. vorgestellt. Nach der positiven Anerkennung diente das Konzept als Grundlage für den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 163 "Theresenstraße". Der ausgearbeitete Entwurf ist als Anlagen 1 und 2 beigefügt.

Folgende Konkretisierungen und Modifikationen wurden eingearbeitet:

- Die östliche Planstraße wurde für den Kfz-Verkehr als Sackgasse mit Wendeanlage ausgestaltet. Die vorhandene Fuß- und Radwegeverbindung wird weiterhin aufrechterhalten. Hierdurch werden Nutzungskonflikte zwischen den einzelnen Verkehrsarten - Kfz-Verkehr, Fußgänger und Radfahrer - im schmalen Einmündungsbereich mit benachbarter Bushaltestelle an der Theodor-Heuss-Straße vermieden.
- Die Form der öffentlichen Parkanlage wurde dem ökologisch wertvollen Baumbestand und den Nutzungsanforderungen durch Bebauung und Erschließung angepasst.

An weiteren vertraglichen Vereinbarungen muss für diesen Bebauungsplan noch ein Erschließungsvertrag sowie eine Regelung der Ersatzpflanzungen nach der Baumschutzsatzung und Ersatzmaßnahmen nach dem Artenschutz abgeschlossen werden.

Für die geplante verdichtete Bebauung wird die Energieversorgung durch ein Nahwärmenetz zur Förderung der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie durch die Stadtwerke Neustadt a. Rbge. geprüft. Die weitere Umsetzung wäre vertraglich zu regeln und ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung.

Im Flächennutzungsplan sind Flächen innerhalb des Plangebietes von der Genehmigung ausgenommen, da sie für die „Nordspange“ (Maßnahme F) in dem Verkehrskonzept „Westverlegung der B 442“ vorgesehen waren. Dieses Konzept wird nicht weiter verfolgt und durch das Projekt „Entwicklungskonzept nachhaltiger Mobilität“ überarbeitet. Durch diese Planung wird die Flächenbevorratung aufgegeben.

Zur Einleitung der Bauleitplanung kann jetzt der Aufstellungsbeschluss gefasst werden.

Anlagen:

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 163 "Theresenstraße", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt
2. Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 163 "Theresenstraße", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt,
mit Anlagen 1.: Liste und Übersichtskarte des Baumbestandes im Plangebiet
2.: Bebauungsvorschlag Theresenstraße Neustadt, Architekturbüro Messner, Neustadt a. Rbge.
3.: Untersuchung der Fauna im Rahmen des B-Plans Theresenstraße (Stadt Neustadt a. Rbge.) mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag, Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR (Abia), Neustadt

Sachgebiet 610 - Stadtplanung -
Sachbearbeitung: Frau Kull, Tel.-Nr.: 05032 84-310