

16.12.2014

Beschlussvorlage Nr. 2014/119

öffentlich

Bezugsvorlagen:

Finanzielle Auswirkungen	
	Haushaltsjahr: 2014
Produktkonto: 511.0610.429.11020 und 1110300.4431450	
einmalige Kosten: 29.750 EUR	
jährliche Folgekosten (Sachkosten, Personalkosten, Zinsen, Abschreibungen):	

**Bebauungsplan Nr. 166 "Gewerbegebiet Ost", Stadt Neustadt a. Rbge.,
Kernstadt
- Aufstellungsbeschluss**

		Stimmen				
Gremium	Sitzung am	TOP	einst.	Ja	Nein	Enthal- tung
Ortsrat der Ortschaft Neustadt a. Rbge.	07.05.2014 -					
Umwelt- und Stadtent- wicklungsausschuss	08.05.2014 -					
Verwaltungsausschuss	08.05.2014 -					
Rat	13.05.2014 -					
Verwaltungsausschuss	13.05.2014 -					

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 166 „Gewerbegebiet Ost“, Stadt Neustadt a. Rbge., wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 166 ergibt sich aus der zeichnerischen Abgrenzung (Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2014/119).
2. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses in der Ausgabe der Leine-Zeitung vom 14. Mai 2014 wird ausdrücklich gebilligt.

Begründung:

Die Stadt Neustadt a. Rbge. beabsichtigt, die städtebauliche Entwicklung im Gewerbegebiet Ost durch die Aufstellung des neuen Bebauungsplans Nr. 166 „Gewerbegebiet Ost“ für sämtliche in diesem Bereich vorhandenen und bereits bebauten Gewerbegebietsflächen festzuschreiben und langfristig zu steuern.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst den aus der Anlage zu dieser Beschlussvorlage ersichtlichen Bereich, welcher

- im Süden durch die Mecklenhorster Straße,
- im Westen durch die Hannoversche Straße und die Bundesstraße B6,
- im Norden durch die Straße In der Eilenau bzw. den Rudolf-Diesel-Ring und die Konrad-Zuse-Straße und
- im Osten durch derzeit unbebaute Flächen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 128 H bzw. Nr. 128 H, 1. Änderung liegen,

begrenzt wird.

Bestehende planerische Situation

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 166 „Gewerbegebiet Ost“ wird heute durch die Bebauungspläne Nr. 128 A - 3. Änderung und Erweiterung, Nr. 128 B - 3. Änderung, Nr. 128 C – 4. Änderung, Nr. 128 E – 1. Änderung, Nr. 128 G und 128 G – 1. Änderung sowie Nr. 128 I planerisch erfasst. Diese Bebauungspläne setzen Gewerbegebietsnutzungen in unterschiedlicher Ausgestaltung fest.

Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 166 „Gewerbegebiet Ost“ dient insbesondere einer konsequenten, nachhaltigen und vor allem einheitlichen Steuerung gewerblicher Nutzungen im Plangebiet. Dabei soll unter anderem den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt Neustadt a. Rbge. im Hinblick auf die gesamtgemeindliche Entwicklung des Einzelhandels Rechnung getragen werden, welche in dem am 18.06.2009 durch den Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. beschlossenen Einzelhandelskonzept zum Ausdruck kommen. Die Planung dient hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung auch einer inhaltlichen Zusammenführung der bislang teilweise unterschiedlichen Gewerbegebietsplanungen.

Dabei ist konkreter Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 166 „Gewerbegebiet Ost“ die am 13. Mai 2014 vor dem Oberverwaltungsgericht Lüneburg stattfindende mündliche Verhandlung in einen Normenkontrollverfahren zum Bebauungsplan Nr. 128 A, „Gewerbegebiet Ost“, 3. Änderung und Erweiterung. Dieser Bebauungsplan erfasst einen im Süden liegenden Teilbereich des künftigen Bebauungsplans Nr. 166, der nördlich an die Mecklenhorster Straße grenzt. Es ist nicht ausgeschlossen, dass das Oberverwaltungsgericht den Bebauungsplan Nr. 128 A „Gewerbegebiet Ost“, 3. Änderung und Erweiterung, für unwirksam erklären wird. Dabei ist allerdings nicht davon auszugehen, dass durch die Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts die Planungsziele der Stadt Neustadt a. Rbge. grundsätzlich in Frage gestellt werden. Hierzu zählt vor allem das Ziel der Steuerung von Einzelhandelsnutzungen zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche sowie eine den bestehenden gewerblichen Nutzungen und der spezifischen Standortstruktur Rechnung tragende Planung. Die Umsetzung dieses Ziels soll notfalls mit einem neuen Bebauungsplan vorbereitet werden. Für den Fall, dass das Oberverwaltungsgericht Lüneburg den Bebauungsplan Nr. 128 A „Gewerbegebiet Ost“, 3. Änderung und Erweiterung, für unwirksam erklärt, soll deshalb umgehend ein Aufstellungsbeschluss für einen neuen Bebauungsplan gefasst werden.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist – unter besonderer Be-

rücksichtigung der bestehenden Eigentumsverhältnisse und Nutzungsstrukturen – ein Bebauungsplanverfahren erforderlich. In diesem Zusammenhang ist eine Überplanung sämtlicher o.g. Gewerbegebietsflächen zur Schaffung einer an den städtebaulichen Anforderungen und Rahmenbedingungen orientierten Steuerung städtebaulich verträglicher und unverträglicher Nutzungen angezeigt.

Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist nach noch ausstehenden umfassender Ermittlung und Bewertung der abwägungserheblichen Belange eine umfassende Gesamtbetrachtung und planerische Steuerung der v.a. gewerblichen Nutzungen im Plangebiet. Diese soll aufgrund vergleichbarer Nutzungsstrukturen nunmehr den o. g. Umfang haben, sich also nicht mehr nur auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 128 A beschränken. Hierzu soll die Festsetzung eines Gewerbegebiets erfolgen, wobei eine Feindifferenzierung nach Nutzungsarten und Nutzungsunterarten erfolgen soll. Dabei soll insbesondere zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen werden, um dem städtebaulich angestrebten Schutz zentraler Versorgungsbereiche und insofern insbesondere der Innenstadt Rechnung zu tragen. Diese planerische Zielsetzung entspricht dem Einzelhandelskonzept der Stadt Neustadt a. Rbge., welches den Sonderstandort Gewerbegebiet Ost lediglich als Standort für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel vorsieht und zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche den Ausschluss anderer Einzelhandelsausnutzungen empfiehlt. Gleichzeitig soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 166 auch den raumordnungsrechtlichen Anforderungen an die Steuerung von Einzelhandel Rechnung getragen werden. So enthalten Landesraumordnungsprogramm und Regionales Raumordnungsprogramm nicht nur besondere Vorgaben für einzelne Einzelhandelsgroßprojekte. Vielmehr werden hier Agglomerationen mehrerer kleinflächiger Betriebe, die raumbedeutsame Auswirkungen wie ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb haben, einem Einzelhandelsgroßprojekt gleichgestellt.

Da aktuell in einem Teilbereich bereits umfassend Einzelhandelsnutzungen vorhanden sind, sollen im weiteren Planverfahren die berechtigten Eigentümerinteressen der Planbetroffenen genau geprüft und im Hinblick auf einen weitgehenden zukünftigen Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels bewertet werden. So ist vor allem zu prüfen, ob und inwieweit vorhandenen Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten planerisch Änderungs- oder Erweiterungsmöglichkeiten zuzubilligen sind. Städtebauliche Zielsetzung ist es insofern, bestehenden Nutzungen im Grundsatz ausreichend Spielraum für eine nachhaltige, zukunftssichere Entwicklung einzuräumen, ohne aber eine Ansiedlung weiterer zentrenschädlicher Nutzungen zuzulassen.

Die Überplanung soll ohne Aufhebung der bestehenden Bebauungspläne erfolgen. Eine Überplanung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 128 H bzw. der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 H erfolgt nicht, da diese Bebauungspläne gerade erst aufgestellt wurden und den aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen und Anforderungen entsprechen. Zudem werden mit diesem Bebauungsplan neue Flächen für eine bislang noch nicht erfolgte Bebauung planerisch vorbereitet. Der Bebauungsplan Nr. 166 wird hingegen zur Bestandsüberplanung aufgestellt.

Anlage:

Zeichnung zur Plangebietsbestimmung

Sachgebiet 610 - Stadtplanung -
Sachbearbeitung: Herr Nülle, Tel.-Nr.: 05032 84-200