

16.12.2014

Beschlussvorlage Nr. 2014/120

öffentlich

Bezugsvorlagen:

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

Inkraftsetzung einer Veränderungssperre für Grundstücke im Bereich des Bebauungsplans Nr. 166 "Gewerbegebiet Ost", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt

Gremium	Sitzung am	TOP	Stimmen			
			einst.	Ja	Nein	Enthaltung
Ortsrat der Ortschaft Neustadt a. Rbge.	07.05.2014 -					
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	08.05.2014 -					
Verwaltungsausschuss	08.05.2014 -					
Rat	13.05.2014 -					

Beschlussvorschlag:

- Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. beschließt zur Sicherung der Bauleitplanung Bebauungsplan Nr. 166 „Gewerbegebiet Ost“ eine Veränderungssperre gemäß § 14 ff. BauGB für die Grundstücke Justus-von-Liebig-Straße, Flurstücke 124/29 und 124/28, Flur 11, Gemarkung Neustadt a. Rbge.; Justus-von-Liebig-Straße 2 und 2a, Flurstück 94/6, Flur 11, Gemarkung Neustadt a. Rbge.; Justus-von-Liebig-Straße 8, Flurstück 94/10, Flur 11, Gemarkung Neustadt a. Rbge. entsprechend dem in der Anlage 1 zur Drucksache 2014/120 dargestellten Geltungsbereich im Gewerbegebiet Ost der Kernstadt Neustadt a. Rbge. mit dem in der Anlage 2 zur Drucksache 2014/120 enthaltenen Satzungstext. Die Anlagen 1 und 2 zur Drucksache 2014/120 sind Bestandteile des Beschlusses.

2. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in der Ausgabe der Leine-Zeitung vom 14. Mai 2014 wird ausdrücklich gebilligt.

Begründung:

Am 13. Mai 2014 findet vor dem Oberverwaltungsgericht Lüneburg die mündliche Verhandlung im Normenkontrollverfahren zum Bebauungsplan Nr. 128 A, „Gewerbegebiet Ost“, 3. Änderung und Erweiterung statt (Az. 1 KN 35/11). 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.

Für den Fall, dass das Oberverwaltungsgericht Lüneburg den Bebauungsplan Nr. 128 A „Gewerbegebiet Ost“, 3. Änderung und Erweiterung, für unwirksam erklärt, soll deshalb entsprechend der Beschlussvorlage 2014/119 geändert zu 29/4 unmittelbar ein Aufstellungsbeschluss für einen neuen Bebauungsplan Nr. 166 „Gewerbegebiet Ost“ gefasst werden. Auf diese Weise sollen die gerichtlichen Beanstandungen ausgeräumt und letztlich die Rechtsgrundlage für die Verwirklichung der grundsätzlich weiterhin fortbestehenden planerischen Ziele geschaffen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 166 „Gewerbegebiet Ost“ dient damit vor allem 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. Die Planung dient hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung auch einer inhaltlichen Zusammenführung der bislang teilweise unterschiedlichen Gewerbegebietsplanungen.

Ziel der Planung ist eine umfassende Gesamtbetrachtung und planerische Steuerung der vor allem gewerblichen Nutzungen im Plangebiet. Diese soll aufgrund vergleichbarer Nutzungsstrukturen nunmehr einen deutlich größeren Gebietsumgriff haben, sich also nicht mehr nur auf den bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 128 A beschränken. Hierzu soll eine Ausweisung als Gewerbegebiet erfolgen, wobei eine Feindifferenzierung nach Nutzungsarten und Nutzungsunterarten vorgenommen werden 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 Einzelhandelsnutzungen 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 an die Bauleitplanung für einzelne Einzelhandelsgroßprojekte, sondern auch für Agglomerationen mehrerer Einzelhandelsbetriebe, die in ihrem Zusammenwirken raumbedeutsamen Auswirkungen wie ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb haben. Städtebauliche Zielsetzung ist es insofern, bestehenden Nutzungen im Grundsatz ausreichend Spielraum für eine nachhaltige, zukunfts-sichere Entwicklung einzuräumen, ohne aber eine Ansiedlung weiterer zentrenschädlicher Nutzungen zuzulassen.

Um Entwicklungen, die den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes widersprechen, zu vermeiden, soll zur Sicherung der Planung das Instrument der Veränderungssperre angewandt werden.

Dabei sollen zunächst jene Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 166 „Gewerbegebiet Ost“ mit einer Veränderungssperre belegt werden, für die Veränderungswünsche, die den Planungsvorstellungen der Stadt zuwiderlaufen, sehr wahrscheinlich sind. Dies erscheint insbesondere unter Erforderlichkeitsgesichtspunkten auch ausreichend. Bei einer Änderung der Sachlage bleibt insofern vorbehalten, mit dem Sicherungsmittel der Veränderungssperre auch andere im Planbereich liegende Grundstücksflächen gegen der Planung zuwiderlaufende Vorhaben zu sichern.

Mit dem Aufstellungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 166 „Gewerbegebiet Ost“ sind die Voraussetzungen gegeben, für den in der Satzung und im Beschlussvorschlag näher bezeichneten Bereich eine Veränderungssperre zu erlassen.

Die Veränderungssperre darf erst zeitlich nach dem Aufstellungsbeschluss beschlossen werden. Eine Beschlussfassung in der gleichen Sitzung des Rates der Stadt Neustadt a. Rbge. ist zulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Rechtswirksamkeit einer Veränderungssperre nicht alle im Geltungsbereich beantragten Vorhaben generell unzulässig werden, sondern gemäß § 14 Abs. 2 BauGB Ausnahmen von der Veränderungssperre zugelassen werden können, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Über die Ausnahmen entscheidet die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Anlage/n:

1. Geltungsbereich
2. Satzungstext

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