

17.11.2014

**Beschlussvorlage Nr. 2014/221**

**öffentlich**

Bezugsvorlagen:

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

**Bebauungsplan Nr. 108H "Marktstraße-Süd", 2. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt**  
**- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**  
**- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Gremium	Sitzung am	TOP	Stimmen			
			einst.	Ja	Nein	Enthal- tung
Ortsrat der Ortschaft Neustadt a. Rbge.	08.09.2014 -					
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	15.09.2014 -					
Verwaltungsausschuss	18.09.2014 -					
Rat	18.09.2014 -					

**Beschlussvorschlag:**

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108H „Marktstraße-Süd“, 2. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, wird gemäß §2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108H „Marktstraße-Süd“ ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung der Anlage 3 dieser Vorlage.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den Bebauungsplan Nr. 108H „Marktstraße-Süd“, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, gemäß § 3 Abs. 1 soll durchgeführt werden, indem der Plan auf die Dauer von 2 Wochen öffentlich ausgelegt wird. Allge-

meine Ziele und Zwecke sind die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Revitalisierung des Bereiches „Marktstraße-Süd“, die Nutzbarmachung von Leerstandsbauf lächen für innenstadtverträglichen kerngebietstypischen Einzelhandel, Dienstleistungsnutzungen, und Büroflächen z. B. für Verwaltungsnutzungen, sowie die Schaffung bzw. Optimierung der dafür erforderlichen Verkehrserschließung und Stellplätze, um den städtebaulichen Missstand der südlichen Innenstadt Neustadts nachhaltig zu überwinden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.

## **Begründung:**

### **Derzeitige planungsrechtliche Situation**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet Nr. 108H „Marktstraße-Süd“ als Gemischte Baufläche dargestellt. Der in der Anlage 3 auch wieder für die 2. Änderung festgelegte Geltungsbereich des Bebauungsplanes 108H „Marktstraße-Süd“ in der südlichen Innenstadt wurde bereits in den Jahren 2001 bis 2004 beplant und der Bebauungsplan wurde am 23.12.2004 rechtskräftig. Dort findet man die Nutzungsarten Kerngebiet und öffentliche Verkehrsflächen.

Das auf der Grundlage des Bebauungsplanes parallel durchgeführte Umlegungsverfahren ist weitestgehend abgeschlossen, der noch nicht beendete Teilbereich behindert die Planungen nicht.

Das Plangebiet ist Teil des Geltungsbereiches der Sanierungssatzung. Die Innenstadtsanierung in Neustadt a. Rbge. wurde zwar zum Ende des Jahres 2004 seitens des Landes Niedersachsen beendet, aber weil der städtebauliche Missstand im Bereich Marktstraße-Süd offensichtlich weiter gegeben ist, hat die Stadt seinerzeit entschieden, die Sanierungssatzung dort bestehen zu lassen, um die Möglichkeit steuerlicher Begünstigungen von Sanierungen zu erhalten. Förderungen von Sanierungsmaßnahmen sind allerdings seitdem nicht mehr möglich.

### **Reale Veränderungen, Erfordernis der Planänderung**

Nach der Rechtskraft des bisherigen Bebauungsplanes wurden ab 2008 die Grundstücksverhältnisse in wesentlichen Bereichen durch das Umlegungsverfahren neu geordnet. Dabei konnten auch abgängige Nebengebäude entfernt und die Stellplatzflächen teils auch neu gestaltet werden.

Dann hat sich der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. im Dezember 2013 in einem Grundsatzbeschluss dazu entschieden, die bisherigen 4 Standorte der Stadtverwaltung an einem Rathausstandort im Bereich Marktstraße-Süd auf Flächen, die im Eigentum der Stadt stehen, zusammenzuführen.

Unvorhergesehen war, dass im März 2014 das Kaufhaus Hibbe, das an den bisher angedachten neuen Rathausstandort angrenzt, in die Insolvenz geriet. Seit Juli 2014 ist es geschlossen und die gesamte Immobilie steht zum Verkauf.

Weitere angrenzende Grundstückseigentümer erklärten ihre Bereitschaft zu Grundstücksübertragungen.

Desweiteren hat sich im westlich gelegenen Umfeld des Plangebietes durch den Abriss der Bebauung zwischen Wunstorfer Straße und Bahnhof und den Neubau des ZOB die Möglichkeit und Notwendigkeit ergeben, die Erschließung, die fussläufigen Verkehrsbeziehungen sowie den ruhenden Verkehr zwischen Bahnhof und Innenstadt neu zu überdenken und zu optimieren. Auch davon ist das Plangebiet Marktstraße-Süd substantziell betroffen.

Die somit in den vergangenen drei Jahren eingetretene grundlegend veränderte planerische und städtebauliche Ausgangssituation macht die unverzügliche Überplanung des Bereiches erforderlich, um die verfügbaren Flächen einer zeitgemäßen nachhaltig wirksamen und funktionalen Nutzung zuführen zu können.

## **Ziele und Zwecke der Planung**

In dieser 1a-Lage der Innenstadt soll vorrangig der im Einzelhandelskonzept der Stadt bereits 2009 beschriebene und geforderte zentrale Versorgungsbereich durch Schaffung von kerngebietstypischen Einzelhandelsflächen zwischen Marktstraße und Herzog-Erich-Allee entwickelt werden.

Da die Einzelhandelsnutzung fast nur im Erdgeschoss möglich sein dürfte, ist für die Obergeschosse die Schaffung von Flächen für Dienstleistungen und Freiberufler sowie Büroflächen z. B. für öffentliche Verwaltungsnutzungen vorgesehen, um dort in geeigneter und verträglicher Kombination langfristig hochwertige kerngebietstypische Ankernutzungen zu etablieren.

Die Schaffung von solchen Nutzflächen mit hoher Besucherfrequenz und vielen Büro- und Einzelhandelsarbeitsplätzen erfordert eine funktionierende Erschließung, sowohl technisch als auch verkehrstechnisch. Daher ist die funktionale Einbindung des Plangebietes in das Verkehrsnetz ein wichtiges Ziel der Planung, wobei sowohl der motorisierte Individualverkehr als auch die Einbindung in das Radwegenetz gleichermaßen zu berücksichtigen sind.

Von besonderer Bedeutung ist die Führung der Kunden und Besucher auf den Wegen zwischen der Fußgängerzone in der Marktstraße und den neuen Einzelhandelsbereichen und von dort weiter in Richtung des ZOB und des Bahnhofes und auch in umgekehrter Richtung. Mit der städtebaulichen Überplanung dieses Bereiches soll die Chance genutzt werden, hier eine neue optisch und funktional gute Hauptanbindung des Bahnhofsbereiches zur Fußgängerzone zu schaffen.

Der motorisierte Individualverkehr braucht auch ausreichend Stellflächen für Kunden, Besucher und Beschäftigte des Plangebietes, die hier ebenfalls nachgewiesen werden sollen.

Im Plangebiet stehen einige denkmalgeschützte Gebäude und der Bereich entlang des Weges „Am kleinen Wall“ liegt im Bereich der mittelalterlichen Stadtbefestigung. Hier sind auch denkmalpflegerische und ggf. archäologische Aspekte planerisch zu berücksichtigen.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem kleinflächig parzellierten Innenstadtbereich soll Sensibilität gegenüber den vorhandenen Nutzungsstrukturen und Eigentumsbelangen entstehen, um die öffentlichen und privaten Belange gerecht gegeneinander abwägen zu können.

Die hier vorgelegte Beschlussvorschlag ermöglicht gegebenenfalls im Falle eines von den Zielen und Zwecken der Planung abweichenden Bauantrages den Beschluss einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB und die Zurückstellung des Antrages gemäß § 15 BauGB, um im Plangebiet „Marktstraße-Süd“ die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich abzusichern.

Um im weiteren Verfahren zeitoptimiert vorgehen zu können, wird gleichzeitig trotz derzeit noch nicht vorliegender konkreter baulicher Pläne vorgeschlagen, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beschließen.

**Anlagen:**

1.      Übersichtsplan
2.      Darstellungen des Flächennutzungsplanes
3.      Geltungsbereich

Fachdienst 60 - Planung und Bauordnung -  
Sachbearbeitung: Herr Wippermann, Tel.-Nr.: 05032 84-283