

02.12.2014

**Beschlussvorlage Nr. 2014/274**

**öffentlich**

Bezugsvorlagen: 2012/319

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

**Bebauungsplan Nr. 159 A1 "Nienburger Straße/Nordwest", beschleunigte 3. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt**  
**- Aufstellungsbeschluss**  
**- Auslegungsbeschluss**

Gremium	Sitzung am	TOP	Stimmen			
			einst.	Ja	Nein	Enthaltung
Ortsrat der Ortschaft Neustadt a. Rbge.	12.11.2014 -					
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	24.11.2014 -					
Verwaltungsausschuss	01.12.2014 -					

**Beschlussvorschlag:**

1. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 159 A1 „Nienburger Straße/Nordwest“, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, wird einschließlich Begründung im beschleunigten Verfahren aufgestellt (Anlagen 1 und 2 zur Vorlage Nr. 2014/274). Der Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Planes gemäß Anlage 1.  
Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung wird abgesehen.
2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sind die Stärkung des Nahversorgungszentrums Auenland durch die Schaffung der erforderlichen Erweiterungsmöglichkeiten für einen vorhandenen Lebensmittelmarkt.
3. Der Entwurf zur beschleunigten 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 159 A1 „Nienburger Straße/Nordwest“, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, wird einschließlich Begründung öffentlich ausgelegt.

## **Anlass und Ziele**

Für die Nahversorgung der Bewohner in dem Entwicklungsbereich Auenland befindet sich ein Versorgungszentrum zwischen Königsberger Straße und Erika-Najork-Straße. Durch diese Bebauungsplanänderung soll für den vorhandenen Aldi-Markt die Möglichkeit geschaffen werden die Verkaufsfläche von ca. 750 m<sup>2</sup> auf 1.000 m<sup>2</sup> zu erweitern, um den heutigen Anforderungen an einen modernen und kundenorientierten Lebensmitteldiscounter zu entsprechen. Das Nahversorgungszentrum wird so langfristig gesichert. Die Planung entspricht dem städtischen Einzelhandelskonzept und den Vorgaben der Regionalplanung.

## **Begründung:**

Die Aldi Immobilienverwaltung hat im August 2012 das Interesse geäußert, den Markt an der Erika-Najork-Straße den modernen Anforderungen entsprechend zu erweitern um ihn langfristig für die Kunden attraktiv zu gestalten. Es ist beabsichtigt, die Gänge zwischen den Regalen zu verbreitern, den Kühlbereich sowie den Obst- und Gemüsebereich zu erweitern und eine Backstation einzurichten. Hierfür soll die vorhandene Verkaufsfläche von ca. 750 m<sup>2</sup> auf max. 1.000 m<sup>2</sup> aufgestockt werden. Zu der erforderlichen Bebauungsplanänderung hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. aufgrund der Drucksache Nr. 319/2012 in seiner Sitzung am 21.01.2013 den Grundsatzbeschluss gefasst, die Bauleitplanung positiv zu begleiten.

Die daraufhin einsetzenden Planungsüberlegungen bei Aldi führte zu der Entscheidung, dass ein Neubau des Marktes an demselben Standort sowohl unter wirtschaftlichen als auch energetischen Aspekten die bessere Lösung als ein Um- und Anbau darstellt. Mit der Bauleitplanung wurde das Planungsbüro Infraplan aus Celle beauftragt. Der Entwurf ist als Anlage beigefügt.

Die wesentlichen Änderungen beziehen sich auf die Art der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksfläche. Die Art der baulichen Nutzung muss wegen der Erhöhung der Verkaufsfläche von einem Mischgebiet in ein Sondergebiet für den Einzelhandel geändert werden. Die Baugrenze bei der Nienburger Straße kann nach Osten erweitert werden. Seit der Aufstellung des Bebauungsplans wurde die Grenze der Ortsdurchfahrt von der B 442 weiter nach Norden verlegt, so dass jetzt die Bauverbotszone nach Bundesfernstraßengesetz nicht mehr einzuhalten ist. Das Maß der baulichen Nutzung wird nur unwesentlich erhöht. Die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl für Stellplätze mit deren Zufahrten bis zu 0,75 wird auf 0,8 angehoben. Hierfür ist keine naturschutzrechtliche Kompensation erforderlich. Des Weiteren wird als Sichtschutz gegen Lichtimmissionen, die von den Scheinwerfern der Kfz auf dem Parkplatz ausgehen, eine immergrüne Hecke zu der Wohnbebauung festgesetzt.

Vertragliche Vereinbarungen sind für dieses Bauleitplanverfahren nicht erforderlich, so dass jetzt der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss gefasst werden kann.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 159 A1 „Nienburger Straße/Nordwest“, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, einschließlich Begründung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeit wird über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert, indem der Plan auf die Dauer von acht Tagen unmittelbar vor der öffentlichen Auslegung ausgehängt wird.

Die Verwaltung legt den Entwurf der beschleunigten 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 159 A1 „Nienburger Straße/Nordwest“, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aus.

Diese Bauleitplanung steht auf der Projekt- und Maßnahmenliste des Dezernats Umwelt, Stadtentwicklung und technische Infrastrukturen, Sachgebiet Stadtplanung, für die Jahre 2014/2015.

### **Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.**

Der vorgelegte Entwurf der beschleunigten 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 159 A1 „Nienburger Straße/Nordwest“ dient nun dazu, die strategischen Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge. zu erreichen.

Die Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung in direktem Wohnumfeld ist ein städtebauliches Ziel welches das Konzept „Neustädter Land – Familienland“ unterstützt. Auch zur Gestaltung des demografischen Wandels ist es erforderlich, auf kurzen Wegen die Versorgungseinrichtungen, und hier sind die Lebensmittelmärkte besonders wichtig, zu erreichen.

Jeder Neubau muss den erhöhten Anforderungen der neuen Energieeinspar-Verordnung entsprechen. Somit ist der Ersatz vorhandener Bausubstanz immer auch eine Maßnahme für den Klimaschutz. Umfangreiche solare Energienutzung ist auf der Dachfläche vorgesehen.

Die Information der Öffentlichkeit und die öffentliche Auslegung der Planungen stellen die Beteiligung der Bürger sicher. Die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung werden verfügbar gemacht, indem der Plan für die Dauer von acht Tagen unmittelbar vor der öffentlichen Auslegung ausgehängt wird.

### **So geht es weiter**

Um die Bauleitplanung einzuleiten, kann der Verwaltungsausschuss der Stadt jetzt den Aufstellungsbeschluss fassen. Die Verwaltung legt den Planentwurf voraussichtlich im Januar 2015 öffentlich aus. Bürger, Behörden und Träger öffentlicher Belange werden daraufhin aufgefordert, Stellungnahmen abzugeben.

Nach der öffentlichen Auslegung werden die Abwägungsvorschläge vorbereitet. Sie werden dem Rat zur Beschlussfassung vorgelegt. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wird der Bebauungsplan rechtskräftig.

Die Firma Aldi möchte gerne im Frühjahr 2015 mit dem Bau beginnen.

### **Anlagen:**

1. Entwurf der beschleunigten 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 159 A1 „Nienburger Straße/Nordwest“, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt
2. Begründung zum Entwurf der beschleunigten 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 159 A1 „Nienburger Straße/Nordwest“, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt

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