

06.02.2015

**Beschlussvorlage Nr. 2015/020**

**öffentlich**

Bezugsvorlage Nr. 2014/014

**Bebauungsplan Nr. 128 C "Gewerbegebiet Ost - 2. Erweiterung", vereinfachte 5. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt - Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag**

1. Der Bebauungsplan Nr. 128 C "Gewerbegebiet Ost – 2. Erweiterung", vereinfachte 5. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, wird einschließlich Begründung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt (Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2015/020). Der Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Planes (Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2015/020).
2. Die Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.  
Allgemeine Zwecke und Ziele der Änderung sind die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Betriebserweiterung eines westlich des Geltungsbereiches angrenzenden gewerblichen Betriebes.
3. Der städtebauliche Vertrag (Anlage 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2015/020) und der Kompensationsvertrag (Anlage 3 zur Beschlussvorlage Nr. 2015/020) werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

**Anlass und Ziele**

Anlass für die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 128 C „Gewerbegebiet Ost, 2. Erweiterung“ sind Erweiterungspläne der Fa. Thorns Event Location 2322, Ernst-Abbe-Ring 10. Der Betrieb möchte sich an seinem Standort erweitern. Das ist aufgrund der angrenzenden, bebauten Grundstücke nur in östlicher Richtung auf dem städteigenen Flurstück 114/48 möglich.

Die Planung hat den Zweck, Bestand und Entwicklung des Betriebs und Arbeitsplätze im Änderungsbereich zu sichern.

**Finanzielle Auswirkungen**

	einmalige Kosten:	jährliche Folgekosten
Betrag:	keine	
Haushaltsjahr:		

Gremium	Sitzung am	Beschluss		Stimmen			
		Vor-schlag	abwei-chend	einst.	Ja	Nein	Enthal-tung
Ortsrat der Ortschaft Neustadt a. Rbge.	04.03.2015						
Umwelt- und Stadtentwicklungs-ausschuss	16.03.2015						
Verwaltungsausschuss	23.03.2015						

### **Begründung**

Eine Nutzung des städtischen Grundstücks 114/48 als Gewerbegrundstück ist nach den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht möglich. Der Bebauungsplan setzt für dieses Flurstück eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ fest. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Nachverdichtung im Gewerbegebiet zu befürworten. Die Grünfläche wird nur teilweise überplant, sodass insbesondere die Fußwegbindung zwischen Otto-Lilienthal-Straße und dem Ernst-Abbe-Ring erhalten werden kann. Die Stadt hat sich daher entschlossen, im Interesse der Erhaltung und Entwicklung der mittelständischen Wirtschaft die Änderung des Bebauungsplans durchzuführen. Der Grundsatzbeschluss für diese Planung hat der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 03.03.2014 gefasst.

Bei der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 128C „Gewerbegebiet Ost, 2. Erweiterung“ handelt es sich um eine Änderung im Sinne von § 13 BauGB. Das vereinfachte Verfahren kann angewandt werden, wenn durch die Änderung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Das ist bei der 5. Änderung der Fall. Es handelt sich um eine geringe Erweiterung der gewerblichen Nutzung innerhalb eines Gewerbegebiets auf einer bislang als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzten Fläche. Die Grünfläche bleibt zum Teil erhalten und wird in ihren Funktionen nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die bisher als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzte Teilfläche des Flurstücks 114/48 wird wie die westlich angrenzenden Grundstücke als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEE) festgesetzt. § 1 der textlichen Festsetzungen, der die zulässigen Nutzungen im GEE regelt, wird ebenfalls unverändert übernommen. Auch das Maß der baulichen Nutzung wird wie auf den angrenzenden Gewerbegrundstücken festgesetzt: Zwei Vollgeschosse als Höchstmaß, Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 und Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2. Die überbaubare Grundstücksfläche wird so festgesetzt, dass die Bebauung einen Abstand von mindestens 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und zur öffentlichen Grünfläche einhält.

Eine geordnete Erschließung des Änderungsbereichs ist durch die vorhandenen Anlagen zur Ver- und Entsorgung sowie durch die vorhandene Straße gewährleistet. Durch die Anbindung des Änderungsbereichs an die Otto-Lilienthal-Straße in einer Breite von 5 m wird eine verkehrliche Erschließung der Erweiterungsfläche auch von dieser Straße aus ermöglicht. Der Fußweg auf der Grünfläche muss dazu geringfügig nach Osten verlegt werden. Die Stadt hat dazu mit dem Gewerbebetrieb einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag abgeschlossen (Anlage 2).

Nach der rechnerischen Gesamtbilanz entsteht im Änderungsbereich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ein Kompensationsdefizit. Die Kompensation erfolgt auf einer bisher forstwirtschaftlich genutzten Fläche in der Gemarkung Schneeren. Die Sicherung der Maßnahmen wird in einem Kompensationsvertrag mit dem Käufer der Flächen im Änderungsbereich verbindlich geregelt (Anlage 3).

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

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden der Bestand und die Entwicklung eines Neustädter Betriebes sowie dessen Arbeitsplätze gesichert. Damit wird das strategische Ziel "Neustädter Land – Familienland" unterstützt.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Finanzielle Auswirkungen für die Stadt Neustadt a. Rbge. treten durch die Änderung des Bebauungsplans nicht ein.

### **So geht es weiter**

Nach dem Beschluss des Verwaltungsausschusses wird die öffentliche Auslegung durchgeführt.

Fachdienst 60 - Planung und Bauordnung -

### **Anlagen**

1. Bebauungsplan Nr. 128 C "Gewerbegebiet Ost – 2. Erweiterung", vereinfachte 5. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, mit Begründung
2. Städtebaulicher Vertrag zur Verlegung des öffentlichen Weges
3. Kompensationsvertrag