

05.06.2015

## **Beschlussvorlage Nr. 2015/151**

**öffentlich**

Bezugsvorlage Nr. 2013/141

**Bebauungsplan Nr. 210 "Weißer Berg", beschleunigte 1. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mardorf**  
**- Aufstellungsbeschluss**  
**- Auslegungsbeschluss**

### **Beschlussvorschlag**

1. Der Bebauungsplan Nr. 210 "Weißer Berg", beschleunigte 1. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mardorf, wird einschließlich Begründung im beschleunigten Verfahren aufgestellt (Anlagen 1 und 2 zur Vorlage Nr. 2015/251). Der Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Planes gemäß Anlage 1.  
Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung wird abgesehen.  
  
Die Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung erfolgt, indem der Plan auf die Dauer von 8 Tagen unmittelbar vor der öffentlichen Auslegung ausgehangen wird.
2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sind die räumliche Erweiterung einer bestehenden Wassersportschule zur Sicherung und Entwicklung von Infrastrukturangeboten zur sportlichen Freizeitnutzung und zur Förderung der Belange von Freizeit und Erholung.
3. Der Bebauungsplanentwurf Nr. 210 "Weißer Berg", beschleunigte 1. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mardorf, wird einschließlich Begründung öffentlich ausgelegt.

### **Anlass und Ziele**

Der Verwaltungsausschuss hat beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 210 "Weißer Berg" im Bereich der Surfschule östlich der Ladenstraße zu ändern. Grund ist das Ansinnen des Betreibers der bestehenden Surfschule, seinen Betrieb am vorhandenen Standort räumlich auszudehnen, indem benachbarte Wochenendhäuser für die Surfschule genutzt werden. Eine bauliche Erweiterung ist nicht vorgesehen. Die Erweiterung der Surfschule entspricht den Zielen der Stadt Neustadt a. Rbge., die Angebote für Erholung und sportliche Nutzung am Nordufer zu sichern und zu entwickeln, um den Tourismus zu stärken. Die Surfschule liegt unmittelbar am Uferweg und in günstiger Nähe zum Surfstrand. Der vorhandene Baumbestand soll erhalten werden, um den landschaftstypischen Waldcharakter am Nordufer zu bewahren. Dem Klimaschutz wird durch Weiternutzung vorhandener Bausubstanz Rechnung getragen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

	einmalige Kosten:	jährliche Folgekosten
Betrag:	keine	
Haushaltsjahr:	2015	

Gremium	Sitzung am	Beschluss		Stimmen			
		Vor-schlag	abwei-chend	einst.	Ja	Nein	Enthal-tung
Ortsrat der Ortschaft Mardorf	16.07.2015						
Umwelt- und Stadtentwicklungs-ausschuss	21.09.2015						
Verwaltungsausschuss	28.09.2015						

### **Begründung**

Der Betreiber der an der Ladenstraße 19 bestehenden Wassersportschule möchte seinen Betrieb am vorhandenen Standort räumlich ausdehnen, indem zwei benachbarte Wochenendhäuser, die bereits für die Surfschule genutzt werden, und ein weiteres Wochenendhaus in die Nutzung einbezogen werden. Eine bauliche Erweiterung ist nicht vorgesehen. Der Surfschulbetrieb umfasst einen Gemeinschaftsraum, Lagerflächen für Surf- und Kitebretter, Übernachtungsmöglichkeiten für Schüler sowie ein kleines Bistro mit Biergarten. Die Saison läuft jeweils von Mitte März bis Mitte November des Jahres. Der Betrieb beschäftigt einige Angestellte sowie Auszubildende.

Die Erweiterung der Surfschule entspricht den Zielen der Stadt Neustadt, die Angebote für Erholung und sportliche Nutzung am Nordufer zu sichern und zu entwickeln und damit den Tourismus zu stärken. Die Surfschule liegt, wie die meisten Infrastruktureinrichtungen am Nordufer, unmittelbar am Uferweg und in günstiger Nähe zum Surfstrand. Die landschaftstypischen Bäume sollen erhalten werden, um den Waldcharakter der Landschaft am Nordufer zu bewahren. Dem Klimaschutz wird durch Weiternutzung vorhandener Bausubstanz Rechnung getragen.

Die Surfschule liegt im Geltungsbereich des seit dem 14.11.1991 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 210 „Weißer Berg“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mardorf. Auf Grundlage der geltenden Festsetzungen ist die räumliche Erweiterung der Surfschule nicht genehmigungsfähig. Aus diesem Grund hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. am 26.08.2013 den Grundsatzbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 210 „Weißer Berg“ beschlossen.

Frau Vogel vom Planungsbüro Geffers aus Hannover wurde vom Betreiber der Wassersportschule mit der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes beauftragt. Der ausgearbeitete Entwurf des Bebauungsplans Nr. 210 „Weißer Berg“, beschleunigte 1. Änderung, ist in den Anlagen 1 und 2 beigefügt.

Die Planungsinhalte sind wie folgt festgelegt

- Das bestehende Sondergebiet für die Erholung mit der Zweckbestimmung „Infrastruktureinrichtungen für Freizeit Zwecke – Surfsport –“ wird um drei Flurstücke erweitert, die mit jeweils einem Wochenendhaus bebaut sind.
- Die bestehenden standorttypischen Bäume werden durch Festsetzung mit Erhaltungsbindung dauerhaft gesichert.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 210 „Weißer Berg“, beschleunigte 1. Änderung, bereits Sonderbauflächen, die der Erholung dienen, dargestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 210 „Weißer Berg“, beschleunigte 1. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mardorf, 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 Bebauungsplanentwurf Nr. 210 „Weißer Berg“, beschleunigte 1. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mardorf, einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aus.

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

Der vorgelegte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 210 „Weißer Berg“, beschleunigte 1. Änderung, dient dazu, die strategischen Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge. zu erreichen.

Die Entwicklung von Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung unterstützen besonders das Konzept „Neustädter Land – Familienland“.

Darüber hinaus schafft die Planung die Voraussetzungen für eine attraktive Gestaltung des Wohnumfeldes im Stadtteil Mardorf. Durch die Sicherung und Entwicklung einer ortsansässigen Surfschule wird der Tourismus am Nordufer gestärkt, damit auch in Zukunft die Lebendigkeit und Funktionsfähigkeit des touristischen Standortes Mardorf erhalten bleibt. Die weitgehende Berücksichtigung der vorhandenen standorttypischen Bäume und die Sicherung des Waldcharakters am Nordufer sorgen für eine hohe Aufenthaltsqualität am Nordufer.

### **Finanzielle Auswirkungen**

keine

### **So geht es weiter**

Um die Bauleitplanung einzuleiten, kann der Verwaltungsausschuss der Stadt jetzt den Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss fassen. Die Verwaltung legt den Planentwurf voraussichtlich im Oktober/November 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 gemeinsam zur Beschlussfassung vorgelegt. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wird der Bebauungsplan rechtskräftig.

Fachdienst 60 - Planung und Bauordnung -

### **Anlagen**

1. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 210 "Weißer Berg", beschleunigte 1. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mardorf
2. Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 210 "Weißer Berg", beschleunigte 1. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mardorf