

18.02.2016

Beschlussvorlage Nr. 2016/058

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.

**Änderung des Bebauungsplanes Nr. 207 "Bultgärten",
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mardorf, im Bereich Rote-Kreuz-
Straße 25
- Grundsatzbeschluss**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor- schlag	abwei- chend	einst.	Ja	Nein	Enth.
Ortsrat der Ortschaft Mardorf	14.04.2016 -							
Umwelt- und Stadtent- wicklungsausschuss	25.04.2016 -							
Verwaltungsausschuss	02.05.2016 -							

Beschlussvorschlag

Dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 207 "Bultgärten", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mardorf, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung eines Sondergebietes für Ferienwohnungen mit zugehörigen Infrastruktureinrichtungen für das Grundstück Rote-Kreuz-Straße 25 herzustellen, wird zugestimmt. Das nördlich angrenzende Flurstück Nr. 84 soll möglichst in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung mit einbezogen werden. Sämtliche Kosten der Planung sind vom Antragsteller zu übernehmen.

Anlass und Ziele

Der künftige Eigentümer des Grundstückes Rote-Kreuz-Straße 25 beantragt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 207 "Bultgärten". Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Änderung der Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienende Einrichtungen der Jugendpflege in ein der Erholung dienendes Sondergebiet für Ferienwohnungen mit dazugehörigen Infrastruktureinrichtungen wie Gastronomie, Seminar- und Schulungsräume.

Finanzielle Auswirkungen		
Haushaltsjahr:		
Produkt/Investitionsnummer:		
	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlung	keine	keine
Aufwand/Auszahlung	keine	keine
Saldo		

Begründung

Das betreffende Grundstück Rote-Kreuz-Straße 25 (Flurstück Nr. 85) ist ca. 4285 qm groß und liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 207 "Bultgärten" (Anlage 2). Für das betreffende Grundstück gilt eine Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienende Einrichtungen der Jugendpflege. Die überbaubare Fläche befindet sich im westlichen Grundstücksteil. Es gelten folgende weitere Festsetzungen:

- eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern am westlichen Grundstücksrand,
- eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am östlichen Grundstücksrand,
- eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche im südlichen Grundstücksbereich.

Auf dem nördlich angrenzenden Flurstück Nr. 84 gelten die gleichen Nutzungsfestsetzungen (siehe Anlage 2).

Der künftige Eigentümer des Flurstücks Nr. 85 möchte das vorhandene Grundstück als Projektentwickler erwerben, aber nicht selbst nutzen, sondern bebaut oder unbebaut weiterverkaufen. Zur besseren Vermarktbarkeit soll die künftige Nutzung ein der Erholung dienendes Sondergebiet für Ferienhäuser und den zugehörigen Infrastruktureinrichtungen Gastronomie, Seminar- und Schulungsräume ermöglichen. Ausnahmsweise soll auch eine Wohnung für den Betreiber dieser Anlagen zulässig sein. Dafür ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

Die beantragte Bebauungsplanänderung ist grundsätzlich städtebaulich vertretbar, weil an der Ansiedlung einer Einrichtung der Jugendpflege an diesem Standort aus städtischer Sicht nicht mehr festgehalten wird. Zudem erfüllt die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes das regionale Entwicklungsziel zur Entwicklung von Angeboten zur Erholung und entspricht den städtischen Entwicklungszielen zur Stärkung des Tourismus am Nordufer des Steinhuder Meeres.

Auf dem nördlich angrenzenden Grundstück (Flurstücksnr. 84, Größe: ca. 1.928 qm) gelten die gleichen Festsetzungen wie auf dem Grundstück des Antragstellers (vergleiche Anlage 2). Wenn die Festsetzung des Antragstellergrundstückes geändert werden soll, bleibt das nördliche Grundstück mit einer Festsetzung, für die kein Bedarf mehr besteht, zurück. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ist es daher erforderlich, dieses Grundstück in den Geltungsbereich der Planungsänderung einzubeziehen. Da der betreffende Eigentümer bisher kein Interesse an einer gemeinsamen Entwicklung der Fläche mit dem Antragsteller geäußert hat, soll versucht werden, in Abstimmung mit diesem Eigentümer eine sinnvolle künftig zulässige Nutzung für die Flurstücke 84 und 85 festzusetzen.

Aus den genannten Gründen wird die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 207 "Bultgärten" empfohlen, um brachgefallene Flächen wieder einer Nutzung zuzuführen, die dem Tourismus und der Erholung dienen. Sämtliche Kosten der Planung werden vom Antragsteller übernommen.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Lebendige Stadt - Kinder, Jugend und Familien sind unsere Zukunft

Die geplante Bebauungsplanänderung trägt zur Lebendigkeit und Funktionsfähigkeit der Stadt Neustadt bei, indem brachgefallene Grundstücke wieder einer Nutzung zugeführt werden und das Erholungs- und Tourismusangebot im Stadtteil Mardorf gestärkt wird.

Auswirkungen auf den Haushalt

keine

So geht es weiter

Wenn der Grundsatzbeschluss gefasst ist, wird ein Kostenübernahmevertrag mit dem Antragsteller geschlossen. Dann kann der Bebauungsplanentwurf erarbeitet und das förmliche Änderungsverfahren eingeleitet werden.

Fachdienst 60 - Planung und Bauordnung -

Anlagen

1. Luftbild mit Kennzeichnung des Grundstückes Rote-Kreuz-Straße 25
2. Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 207 "Bultgärten"
3. Antrag des künftigen Eigentümers vom 08.02.2016