

09.11.2016

Beschlussvorlage Nr. 2016/348

öffentlich

Bezugsvorlage Nr. 2016/170

**Bebauungsplan Nr. 113 "Nord", 2. vereinfachte Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt
- Aufstellungsbeschluss
- Auslegungsbeschluss**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor-schlag	abwei-chend	einst.	Ja	Nein	Enth.
Ortsrat der Ortschaft Neustadt a. Rbge.	07.12.2016 -							
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	19.12.2016 -							
Verwaltungsausschuss	02.01.2017 -							

Beschlussvorschlag

1. Der Bebauungsplan Nr. 113 "Nord", 2. vereinfachte Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, wird einschließlich Begründung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt (Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2016/348). Der Geltungsbereich ergibt sich aus § 1 der textlichen Festsetzungen des Planes (Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2016/348).
2. Die Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
3. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sind die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Genehmigung von privatwirtschaftlich betriebenen Einrichtungen (Gastronomie, Fitnessstudio, Physiotherapie oder vergleichbare Betriebe) innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf im Rahmen der Entstehung eines neuen kombinierten Hallen- und Freibades.

Anlass und Ziele

Die Wirtschaftsbetriebe Neustadt a. Rbge. GmbH errichten ein neues Hallenbad mit Freibademöglichkeit in Form eines Kombibades. Um dieses für die breite Öffentlichkeit noch attraktiver zu gestalten, soll das Angebot insbesondere durch eine gastronomische Einrichtung und einen Fitnessbereich ergänzt werden. Gewerbliche Nutzungen sind nach den geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zulässig, sodass für die Realisierung der genannten Nutzungen eine Bebauungsplanänderung erforderlich ist.

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

Begründung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 29.08.2016 folgenden Grundsatzbeschluss gefasst:

1. *Dem Antrag auf die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 113 "Gewerbegebiet Nord", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, wird zugestimmt.*
2. *Sämtliche Kosten der Planung sind vom Antragsteller zu übernehmen.*

Zwischenzeitlich wurde ein externes Planungsbüro mit der Bearbeitung der Inhalte beauftragt, sodass mittlerweile der Entwurf des Bebauungsplanes vorliegt. Bei dem Bebauungsplan Nr. 113 "Nord", 2. vereinfachte Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, wird die Planzeichnung der 1. Änderung um textliche Festsetzungen ergänzt.

Die Wirtschaftsbetriebe Neustadt a. Rbge. errichten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 113 1. Änderung "Nord" ein neues Hallenbad mit Freibademöglichkeit in Form eines Kombibades. Mit dem Bau des Schwimmbades soll für die Bevölkerung des Neustädter Landes eine zeitgemäße, attraktive Wasserfreizeitanlage geschaffen werden. Dabei soll vorrangig der „Grundbedarf Schwimmen“ abgedeckt werden, also Schwimmmöglichkeiten für Schulen, Vereine und den Breitensport.

Um das Angebot abzurunden, sollen zudem ein Gastronomiebereich sowie ein Fitnessstudio eingerichtet werden. Diese sollen als Nebenbetriebe nicht durch die Wirtschaftsbetriebe Neustadt a. Rbge., sondern von Dritten betrieben werden. Die gewerblichen Angebote sollen der Gemeinbedarfsnutzung jedoch deutlich untergeordnet sein und werden daher auf eine Nutzfläche von max. 1.500 m² begrenzt.

Somit wird im Änderungsbereich die „Fläche für Gemeinbedarf“ um die Nutzung „Sport- und Spielanlagen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ergänzt. Bei der Aufstellung der 1. Änderung gab es diese Festsetzungsmöglichkeit „Sport- und Spielanlagen“ noch nicht. Sie beschreibt jedoch einen Großteil der im Änderungsbereich geplanten Nutzungen und ergänzt damit die derzeitige Festsetzung zutreffend. Um die geplanten gewerblichen Nutzungen zu ermöglichen, wird die Zweckbestimmung der Flächen im Änderungsbereich dahin festgelegt, dass die Flächen dem Sport, der Freizeitgestaltung, der Erholung und der Gesundheit dienen. Dies kann sowohl durch Gemeinbedarfseinrichtungen, als auch durch gewerbliche Anbieter geschehen.

Zusätzlich soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplans die Möglichkeit bestehen, dass auf einem Teilstück des Parkplatzes eine geringe Anzahl von Wohnmobilstellplätzen angeboten werden können, um auch diesen Kundenkreis zu bedienen und ein ergänzendes Angebot für die Stadt Neustadt a. Rbge. im touristischen Segment zu schaffen.

Des Weiteren soll zur Sicherung und Gewährleistung der Betriebsabläufe und besseren Kontrolle des Gebäudes und der Gebäudetechnik eine Betriebswohnung im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig sein.

Weitere Informationen sind der Anlage 1 zu der Beschlussvorlage 2016/348 zu entnehmen.

Planungsrechtliche Situation:

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 113 1. Änderung "Nord" setzt für den Bereich Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Erweiterung Sportzentrum fest.

Das Schwimmbad als Einrichtung für die allgemeine Öffentlichkeit ist demnach zulässig. Ein privatwirtschaftlich geführter Fitnessbereich sowie gastronomische Einrichtungen sind nicht zulässig. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Nutzungen zu schaffen, ist die Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Lebendige Stadt – Kinder, Jugend und Familien sind unsere Zukunft.

Unsere Stadt ist attraktiv, zukunftsfähig und lebenswert.

Wir sind eine familienfreundliche Stadt mit Freizeitangeboten für Menschen jeden Alters.

Mit der Schaffung einer zeitgemäßen, attraktiven Wasserfreizeitanlage wird zum einen der Grundbedarf „Schwimmen“ gedeckt, zum anderen gewinnt das Neustädter Land durch ansprechende Freizeiteinrichtungen wie diesem zusätzlich an Attraktivität.

Auswirkungen auf den Haushalt

keine

So geht es weiter

Nachdem der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. gefasst wurde, ist dieses ortsüblich bekanntzumachen und der Plan auf die Dauer von 4 Wochen öffentlich auszulegen und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Fachdienst 60 - Planung und Bauordnung -

Anlage

1. Entwurf Bebauungsplan Nr. 113 "Nord", 2. vereinfachte Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt – textliche Festsetzungen und Begründung