

# Stadt Neustadt a. Rbge. Kernstadt



## 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 113 "Nord"

(Aufstellung im vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB)

- Entwurf - mit Begründung



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© LGLN 2016 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Bearbeitung:

**Susanne Vogel** ■  
■ Architektin  
■ Bauleitplanung

Konkordiastr.14 A  
30449 Hannover  
Tel.: 0511-21 34 98 80  
Fax: 0511-45 34 40  
Internet: [www.eike-geffers.de](http://www.eike-geffers.de)  
E-Mail: [vogel@eike-geffers.de](mailto:vogel@eike-geffers.de)

**2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 113 „Nord“  
der Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt  
- Entwurf -**

## **Textliche Festsetzungen**

Die **Planzeichnung** der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 113 „Nord“ wird um folgende textliche Festsetzungen ergänzt:

### **§ 1 räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 113 „Nord“ umfasst die als „Fläche für Gemeinbedarf“, Zweckbestimmung „Erweiterung Sportzentrum“ festgesetzten Flurstücke 18/16 und 66/10, Flur 3, Gemarkung Neustadt a. Rbge.

### **§ 2 Fläche für Gemeinbedarf sowie Sport- und Spielanlagen, Zweckbestimmung „Erweiterung Sportzentrum“**

1. Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 113 „Nord“ werden um die Nutzung „Sport- und Spielanlagen“ ergänzt. Sie dienen dem Sport, der Freizeitgestaltung, der Erholung und der Gesundheit durch Gemeinbedarfseinrichtungen und gewerbliche Angebote.
2. Zulässig sind folgende Nutzungen:
  - ein kombiniertes Hallen- und Freibad mit Sauna sowie die dafür erforderlichen Frei- und Außenanlagen,
  - Einrichtungen und Anlagen für sportliche Zwecke (Vereinsheim),
  - Gewerbebetriebe für sportliche und gesundheitliche Zwecke sowie Zwecke der Erholung (z.B. Fitnessstudio, Physiotherapie, Körper- und Gesundheitspflege, etc.) mit einer Nutzfläche von max. 1.500 m<sup>2</sup>,
  - Schank- und Speisewirtschaften, die im Zusammenhang mit den o.g. Nutzungen stehen,
  - Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO,
  - die für die zulässigen Nutzungen notwendigen Stellplätze mit ihren Zufahrten,
  - Übernachtungsplätze für Wohnmobile (motorisierte Wohnfahrzeuge). Zulässig sind max. 10 Standplätze zum vorübergehenden Aufenthalt (max. 2 Übernachtungen).
3. Ausnahmsweise kann eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, die den Betrieben und Einrichtungen zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.
4. Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

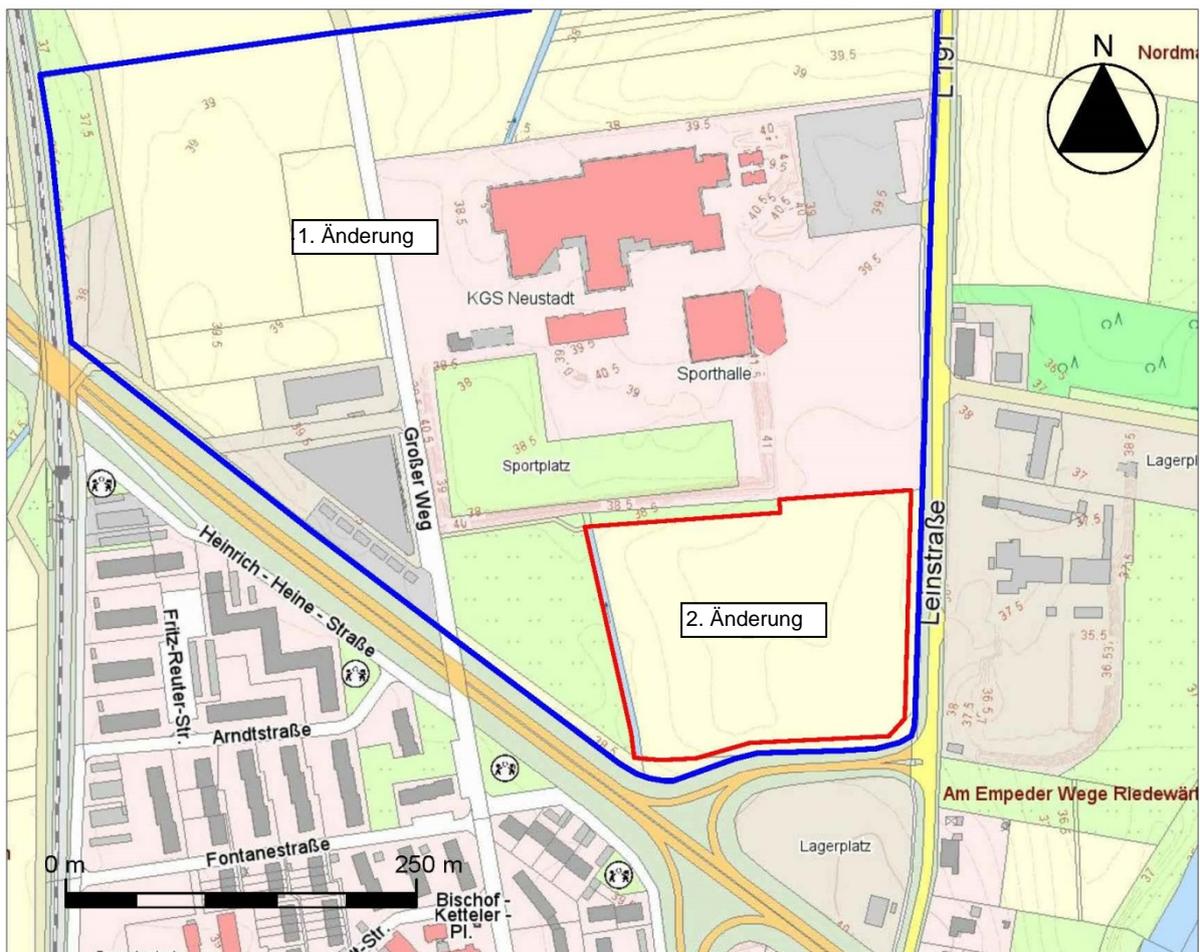
# Begründung

## zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 113 „Nord“ der Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt

### 1. Vorbemerkung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 113 „Nord“ ist am 06.02.1974 in Kraft getreten. Sie hat den Ursprungsplan vollständig ersetzt, der an dieser Stelle eine Mehrfamilienhausbebauung vorsah. Mit der 1. Änderung wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Schulzentrum der KGS Neustadt auf der Westseite der Leinstraße (L 1991), nordöstlich der Bundesstraße B 6 geschaffen und Erweiterungsflächen für ein Sportzentrum vorgesehen. Darüber hinaus wurden auf der Westseite des Großen Wegs Flächen für ein „Gewerbegebiet“ und nördlich des Schulzentrums Flächen für ein „Reines Wohngebiet“ festgesetzt. Das Gewerbegebiet ist bislang nur in kleinen Teilen realisiert, die Wohnbebauung wurde gar nicht umgesetzt.

Die 2. Änderung umfasst einen Teil der Erweiterungsflächen für das Sportzentrum (vgl. den Planausschnitt auf Seite 3). Die Abgrenzungen der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans ergeben sich aus dem folgenden Kartenausschnitt.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2015 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Übersichtskarte mit der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des  
Bebauungsplans Nr. 113 „Nord“ (blaue Linie) und der 2. Änderung (rote Linie)

## 2. Anlass der Planung

Anlass für die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 113 „Nord“ ist die Errichtung eines neuen Hallenbades mit Freibademöglichkeit durch die Wirtschaftsbetriebe Neustadt a. Rbge. GmbH. 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 diese Freizeit- und Sportanlage für die Nutzer noch attraktiver zu gestalten und an heutige Nutzungsanforderungen anzupassen, soll das Angebot durch gastronomische Einrichtungen sowie einen Fitness- und Wellnessbereich ergänzt werden. Bei diesen Nutzungen handelt es sich um „Gewerbebetriebe“ die durch Dritte betrieben werden. Gewerbliche Nutzungen sind nach den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht zulässig, die die Flächen im Änderungsbereich als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Erweiterung Sportzentrum“ festsetzt.

Aus städtebaulicher Sicht ist die geplante Nutzung wünschenswert. Ein attraktives Hallen- und Freibad mit ergänzenden Nutzungen entspricht den Zielen der Stadt. Durch eine Vielzahl von Sportmöglichkeiten sowie Freizeit- und Erholungsangebote wird ein breites Publikum angesprochen und die Auslastung der geplanten Anlage verbessert. Die Stadt hat sich daher entschlossen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der geplanten Nutzungen zu schaffen.

## 3. Ziele und Zwecke der Planung

Allgemeines Ziel der Änderung ist ein attraktives Hallen- und Freibad mit ergänzenden, privatwirtschaftlichen Angeboten aus den Bereichen Gastronomie, Fitness, Wellness und Gesundheit.

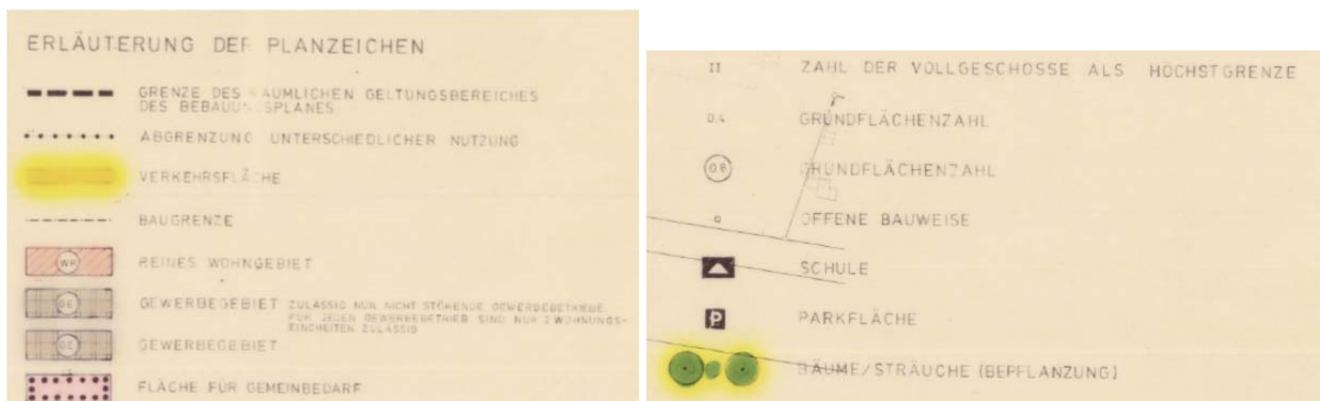
Die Planung hat den Zweck, die Belange von Sport, Freizeit und Erholung zu fördern.

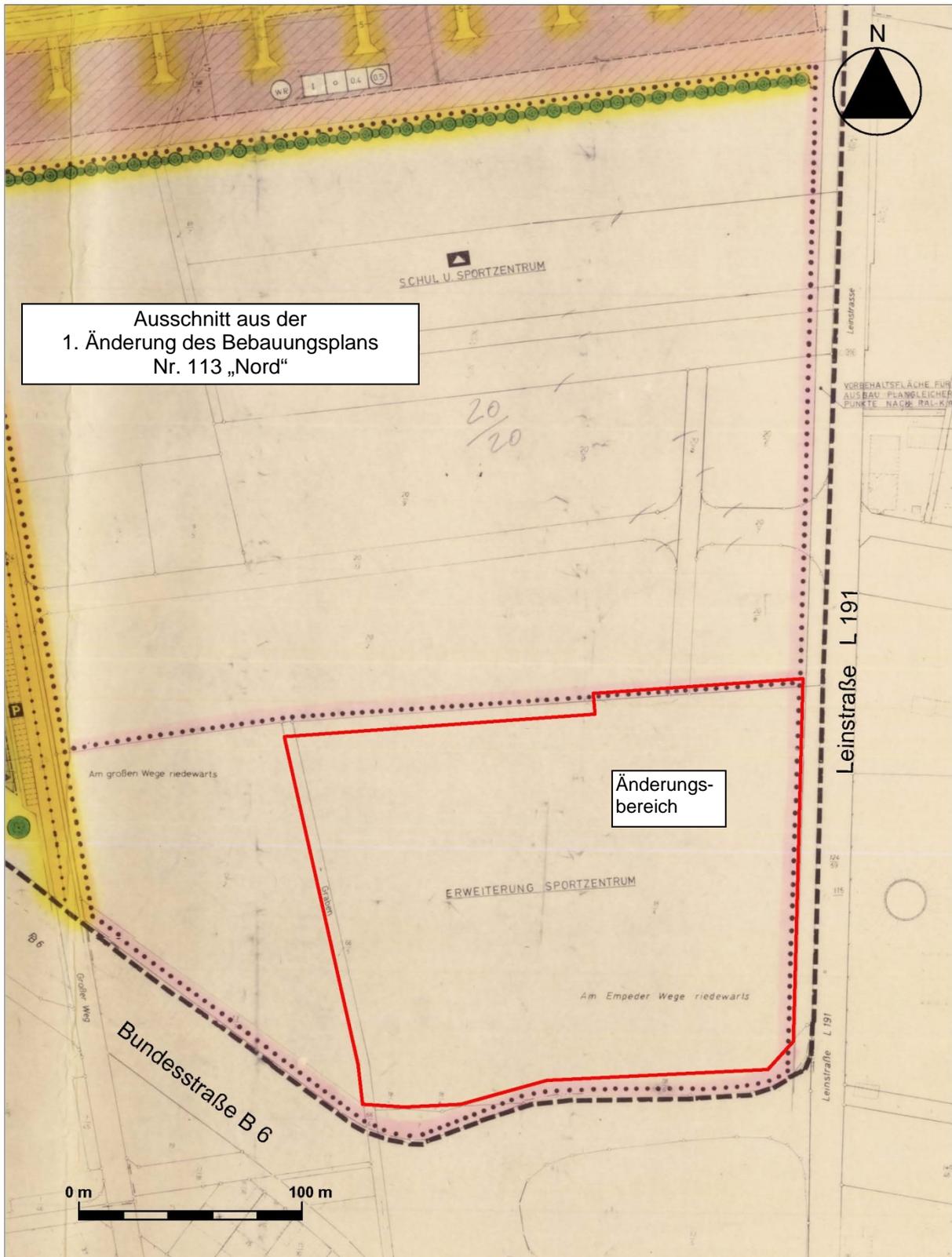
Die Änderung ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung der privatwirtschaftlich betriebenen Einrichtungen zu schaffen.

## 4. Rahmenbedingungen für die 2. Änderung des Bebauungsplans

Die Aufstellung der 2. Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Das vereinfachte Verfahren kann angewandt werden, wenn durch die Änderung „die Grundzüge der Planung nicht berührt werden“. Das ist bei der Ergänzung der textlichen Festsetzung für einen geringen Teil des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans offensichtlich der Fall.

Für den Änderungsbereich gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 113 in der Fassung der 1. Änderung. Der Inhalt ergibt sich aus den folgenden Planausschnitten:





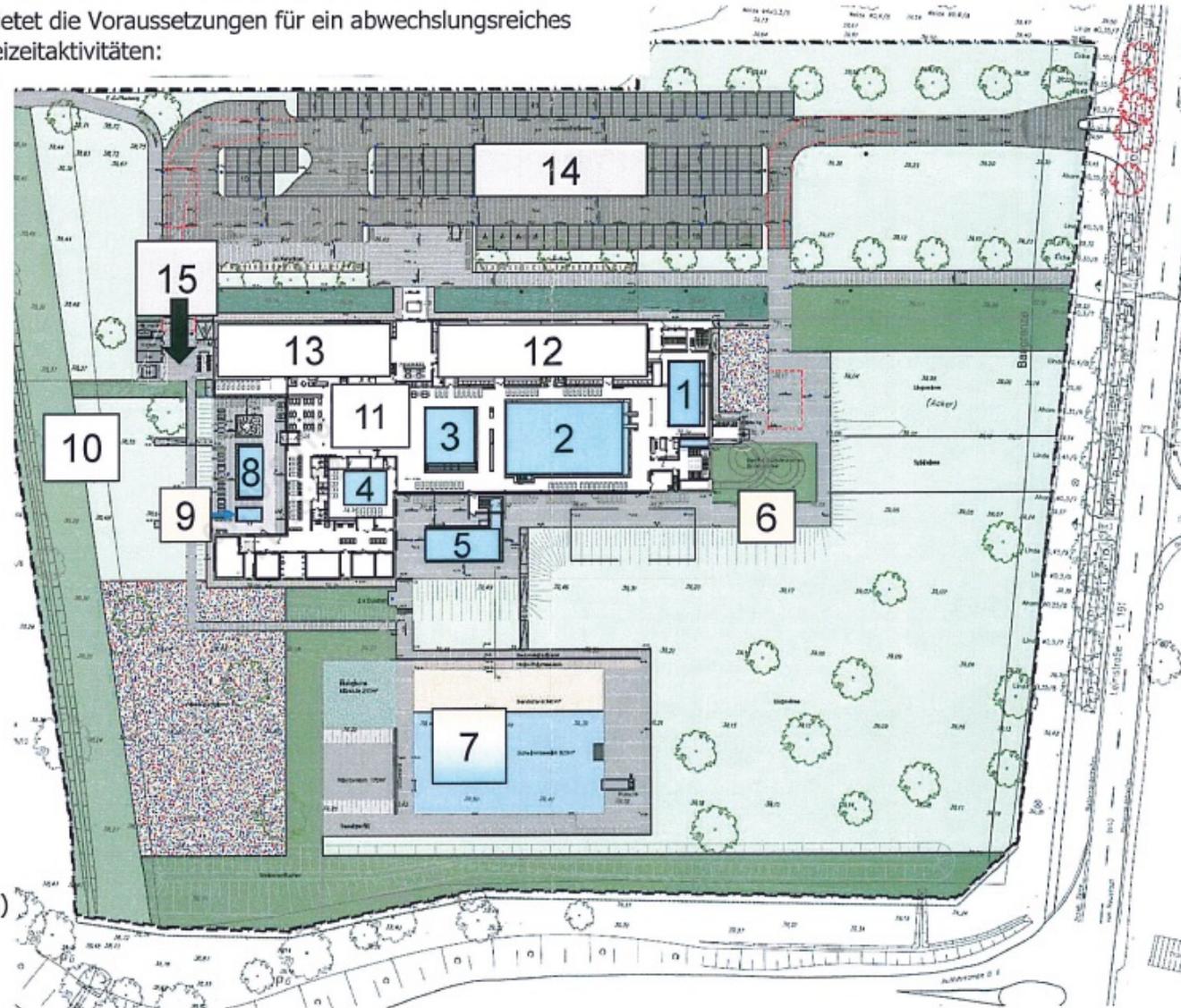
Von diesen Festsetzungen werden mit der 2. Änderung die in der Planzeichnung festgesetzte „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Erweiterung Sportzentrum“ erfasst.

Für den Neubau des Hallen- und Freibades wurde die Baugenehmigung bereits erteilt. Mit der Errichtung der Gebäude wurde begonnen. Die geplanten Nutzungen ergeben sich aus dem folgenden Nutzungs- und Angebotskonzept:

# 1 NUTZUNGS- UND ANGEBOTSKONZEPT DES NEUEN BADES IN NEUSTADT AM RÜBENBERGE

Das Kombibad Neustadt bietet die Voraussetzungen für ein abwechslungsreiches Angebot an Sport- und Freizeitaktivitäten:

- (1) Kursbecken
- (2) 25-Meter Sportbecken mit Sprunganlage
- (3) Kombibecken (Freizeit & Lehr-SB)
- (4) Kinderbecken mit Wasserspielelementen
- (5) Ganzjahres-Außenbecken
- (6) Röhrenrutsche mit Erweiterungsoption
- (7) Naturbadesee mit Strand und Rutsche
- (8) Saunateich
- (9) Sauna-Warmwasserbecken
- (10) Erweiterungsfläche Sauna
- (11) Zentrale Gastronomie
- (12) Fitnessstudio (1. OG)
- (13) Erweiterungsoption (Sauna/Wellness 1. OG)
- (14) Parkplatz
- (15) Anlieferung

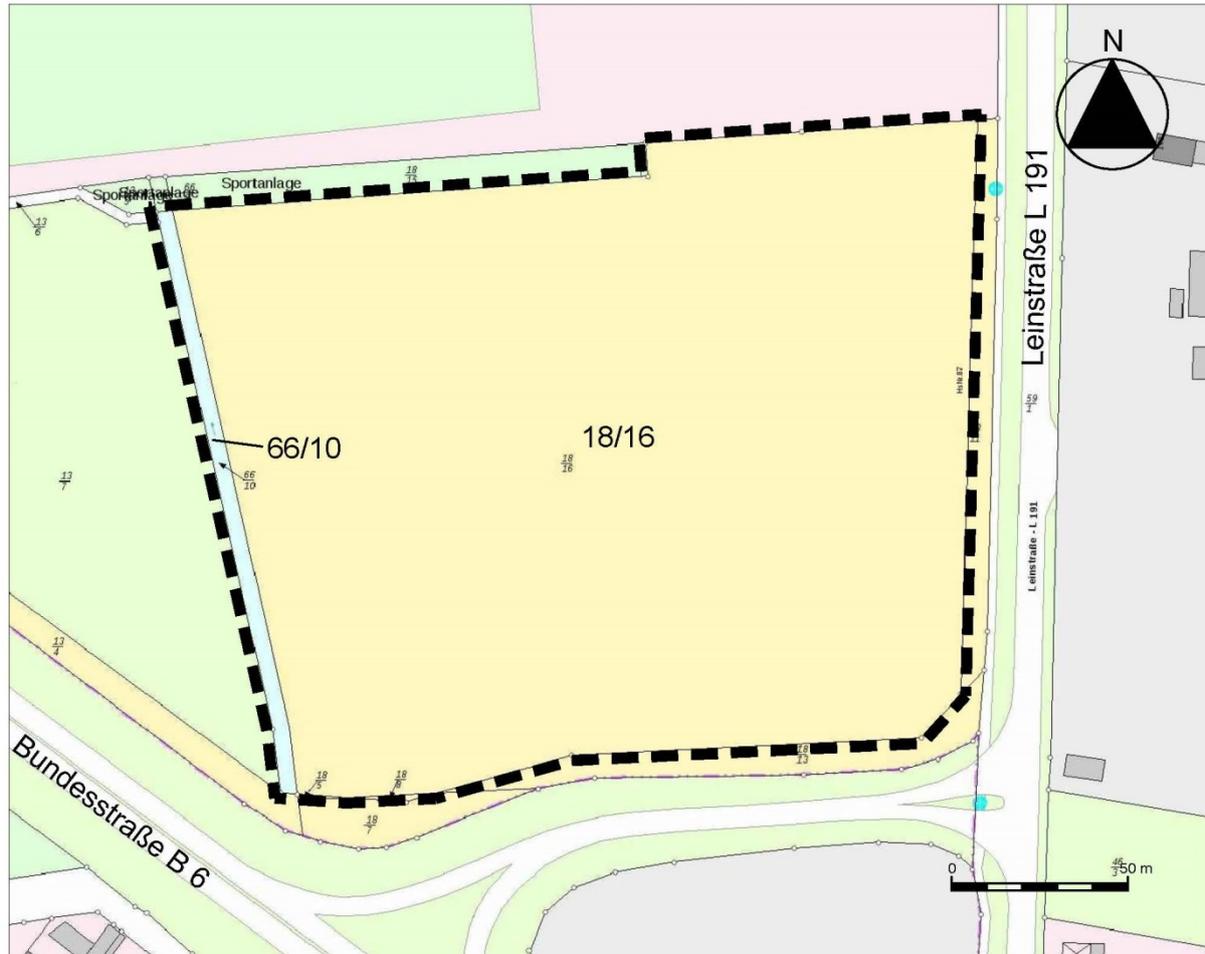


Nutzungs- und Angebotskonzept Kombibad Neustadt am Rübenberge

## 5. Begründung der Änderung

### Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst die Flächen, auf denen die Errichtung des Hallen- und Freibades geplant ist. Das sind die Flurstücke 18/16 und 66/10, Flur 3, Gemarkung Neustadt a. Rbge. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist in dem folgenden Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte verdeutlicht.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2015 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Stadt Neustadt a. Rbge., 2. Änderung Bebauungsplans Nr. 113 "Nord"

— — — — Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

### Sport- und Spielanlagen

Im Änderungsbereich wird die „Fläche für Gemeinbedarf“ um die Nutzung „Sport- und Spielanlagen“ gem. § 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 festgelegt: Die Flächen dienen dem Sport, der Freizeitgestaltung, der Erholung und der Gesundheit. Dies kann sowohl durch Gemeinbedarfseinrichtungen geschehen, als auch durch gewerbliche Anbieter.

## Zulässige Nutzungen

Die den Zielen der Planung entsprechenden Nutzungen werden festgelegt. Dabei handelt es sich insbesondere um das geplante, kombinierte Hallen- und Freibad mit Sauna sowie den dafür erforderlichen Freiflächen und Außenanlagen.

Zu den gewerblichen Nutzungen, die im Änderungsbereich vorstellbar sind, gehören Angebote aus dem sportlichen und gesundheitlichen Bereich sowie Erholungsangebote. Das können z.B. Fitnessstudio, Physiotherapie, Körper- und Gesundheitspflege sein. Die gewerblichen Angebote sollen der Gemeinbedarfsnutzung jedoch deutlich untergeordnet sein und werden daher auf eine Nutzfläche von max. 1.500 m<sup>2</sup> begrenzt.

Gastronomieangebote erfüllen für den erfolgreichen Betrieb der geplanten Freizeiteinrichtung eine wichtige Rolle. Sie werden daher zugelassen, soweit sie in Zusammenhang mit den oben beschriebenen Nutzungen stehen.

Weiterhin werden Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, die notwendigen Stellplätze und ihre Zufahrten sowie max. 10 Standplätze für Wohnmobile zum vorübergehenden Aufenthalt zugelassen.

## Betriebswohnungen

Wohnungen sind eigentlich schutzbedürftige Nutzungen. Sie entsprechen nicht dem allgemeinen Nutzungszweck der Flächen im Änderungsbereich. Betriebliche Anforderungen können jedoch im Einzelfall erfordern, dass Aufsichts- und Bereitschaftspersonen ständig vor Ort sind. Daher kann ausnahmsweise eine Betriebswohnung im Änderungsbereich zugelassen werden.

## Vergnügungsstätten

Um deutlich zu machen, dass Vergnügungsstätten nicht unter die allgemeine Zweckbestimmung der Flächen im Änderungsbereich fallen, werden sie explizit ausgeschlossen.

## **6. Abwägung der betroffenen Belange**

Mit der 2. Änderung wird die Nutzbarkeit der Flächen im Änderungsbereich verbessert. Damit werden öffentliche Belange gefördert. Ein attraktives, modernes Hallen- und Freibad mit einem vielfältigen Nutzungsangebot fördert die Belange von Sport, Freizeit und Erholung. Das ist das wesentliche Ziel der Änderung des Bebauungsplans.

Die geplanten Nutzungen ermöglichen die Ansiedlung neuer Betriebe, die neue Arbeitsplätze schaffen. Damit fördert die Änderung des Bebauungsplans auch die Belange der Wirtschaft und die Schaffung neuer Arbeitsplätze (§ 1 Abs. 6 Nr. 8.a und 8.c BauGB).

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Im vorliegenden Fall wird das Interesse an einer erhöhten Nutzbarkeit der Flächen im Änderungsbereich gefördert.

Andere öffentliche und private Belange, die von der 2. Änderung mehr als geringfügig betroffen werden, sind für die Stadt nicht erkennbar.

## **Verfahrensvermerke**

### **Planverfasser**

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 113 „Nord“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im November 2016

### **Aufstellung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 113 „Nord“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

### **Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 113 „Nord“ und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 113 „Nord“ und der Begründung dazu haben von \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Neustadt a. Rbge., den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister