

05.01.2018

**Beschlussvorlage Nr. 2018/005**

**öffentlich**

Bezugsvorlage Nr.

**Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 "Am Kuhlager – Kleiner Tösel", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt  
- Grundsatzbeschluss**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vorschlag	abweichend	einst.	Ja	Nein	Enth.
Ortsrat der Ortschaft Neustadt a. Rbge.	07.02.2018 -							
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	12.02.2018 -							
Verwaltungsausschuss	19.02.2018 -							

**Beschlussvorschlag**

Dem Antrag auf Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 "Am Kuhlager – Kleiner Tösel“, 9. beschleunigte Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung und Umnutzung einer ehemaligen Gaststätte zu Wohnzwecken herzustellen sowie um auf der angrenzenden Fläche eine Wohnbebauung zu ermöglichen, wird zugestimmt. Sämtliche Kosten der Planung sind vom Antragsteller zu übernehmen.

**Anlass und Ziele**

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sind die Erschließung und Umnutzung einer ehemaligen Gaststätte zu Wohnzwecken sowie die Entwicklung von neuem Wohnbauland im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>			
Haushaltsjahr: 2018			
Produkt/Investitionsnummer: 1110230 5311000			
	einmalig	jährlich	
Ertrag/Einzahlung	ca. 6.200 EUR		EUR
Aufwand/Auszahlung		EUR	EUR
Saldo	ca. 6.200 EUR		EUR

**Begründung**

Der Bebauungsplan 110 "Am Kuhlager – Kleiner Tösel", 2. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, setzt für den nördlichen Teil des sich im Privatbesitz befindenden Flurstückes 182/70 sowie für das östlich angrenzende städtische Flurstück 187/1, Flur 2, Gemarkung Neustadt a. Rbge., eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung

„Kinderspielplatz“ fest (siehe Anlage 2). Im Westen grenzt an das Flurstück 182/70 eine ehemalige Gaststätte mit Kegelbahn und Schießanlage an (Flurstück 182/69). Da diese nicht mehr betrieben werden, sollen die Kegelbahn und die Schießanlage baulich zu Wohnzwecken mit Garagen umgenutzt werden. Hierzu ist eine Erschließung des Grundstückes über die o. g. als Kinderspielplatz festgesetzten Flächen von der Schulze-Delitzsch-Straße vorgesehen (siehe Anlagen 3 und 3a).

Aufgrund des aufgehobenen Niedersächsischen Spielplatzgesetzes ist die Entscheidung über die Errichtung und Unterhaltung von Spielplätzen nun den Kommunen als Angelegenheit der örtlichen Gemeinschaft übertragen. Hierzu gehören auch Entscheidungen über die planungsrechtliche Aufhebung. Hierbei ist schlüssig darzulegen, wie die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung nach ausreichend Spielflächen abgedeckt werden. Eine solche Abwägung kann nicht einzelfallbezogen erfolgen, sondern muss auf einer sozial- und bedarfsgerechten Konzeption für das gesamte Stadtgebiet beruhen. Diese Abwägungsgrundlage bilden die politisch beratenen Beschlussdrucksachen 2011/221 und 2012/205 bis 2012/205/2 zum „Spiel- und Bolzplatzkonzept“.

Hier ist aufgeführt, dass ein nicht ausgebauter, planungsrechtlich gesicherter Spielplatz, dessen Fläche sich in städtischem Besitz befindet, hinsichtlich der Notwendigkeit der planungsrechtlichen Sicherung sowie der Umwandlung in verkaufsfähige Baugrundstücke zu prüfen ist. Ebenso werden die nicht ausgebauten, planungsrechtlich gesicherten Spielplätze, dessen Fläche sich nicht in städtischem Besitz befindet, hinsichtlich der Notwendigkeit ihrer planungsrechtlichen Sicherung auf Antrag der Grundstückseigentümer geprüft. Dies ist hier der Fall. In einem zugrunde gelegten 300 m-Radius, also in näherer Umgebung, sind zwei Spielplätze bzw. eine Schule mit Spielgelände (öffentlicher Spielplatz Schlehenweg und Schule Am Ahnsförth) vorhanden, die bereits einen Großteil des Einzugsbereichs der hier zu überplanenden Spielplatzfläche Schulze-Delitzsch-Straße abdecken. Auf Basis des Spiel- und Bolzplatzkonzeptes und der fachlichen Beurteilung durch die Verwaltung wird der nicht ausgebaute Kinderspielplatz in dem Quartier nicht mehr benötigt.

Neben der geplanten Erschließung des Flurstückes 182/69 sollen für das Flurstück 182/70 nunmehr im Sinne der städtebaulichen Nachverdichtung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Wohnbebauung mit einem Einfamilienhaus oder einem Doppelhaus geschaffen werden. Im Flächennutzungsplan sind die entsprechenden Flächen bereits als Wohnbauflächen dargestellt (siehe Anlage 4).

Das städtische Grundstück 187/1 wird geteilt. Der nördliche Bereich soll an die Antragsteller zum Zwecke der Erschließung veräußert werden. Der südliche Teil des städtischen Grundstückes wird als Grünfläche erhalten bleiben, da ein Kaufinteresse der angrenzenden Grundstückseigentümer nicht besteht (siehe Anlage 5).

Der Planungsbereich liegt in unmittelbarer Nähe zu der Kreisstraße „Landwehr“. Eine entsprechende schalltechnische Untersuchung ist erforderlich. Ebenso ist die Frage der Kompensation des Eingriffes zu klären.

Die Antragstellerin ist bereit, die Kosten der Planung zu übernehmen und die Erschließung der rückwärtigen Bebauung herzustellen. Damit kann der Grundsatzbeschluss gefasst werden.

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

Das Leitbild der Stadt Neustadt a. Rbge. zielt darauf ab, als attraktiver Wohnort zu fungieren. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels besteht ein wichtiges Ziel darin, die Bevölkerung vor Ort zu behalten und Siedlungsflächen in fußläufiger Erreichbarkeit der städtischen Infrastrukturen zu entwickeln. Durch die Nachnutzung einer bestehenden Bestandsimmobilie sowie die Entwicklung weiteren kleinflächigen Wohnbaulandes im Innenbereich wird hierzu ein Beitrag geleistet.

### **Auswirkungen auf den Haushalt**

Die Planungskosten sind seitens der Antragstellerin zu tragen. Personell wird das Verfahren seitens der Fachverwaltung begleitet. Der Stadt Neustadt a. Rbge. entstehen durch die Veräußerung einer städtischen Grünfläche von ca. 95 m<sup>2</sup> Größe Einnahmen in Höhe von ca. 6.200 EUR.

### **So geht es weiter**

Nach der Beschlussfassung ist zunächst der Kostenübernahmevertrag mit der Antragstellerin abzuschließen. Auf

dieser Grundlage kann ein Planungsbüro beauftragt werden, um einen entsprechenden Planungsentwurf anzufertigen. Daraufhin wird über den Inhalt dieses Entwurfs politisch beraten. Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

### **Anlagen**

1. Antrag vom 15.05.2017 auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 110
2. Auszug Bebauungsplan Nr. 110, 2. Änderung (alt)
3. Luftbild mit Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung
- 3a. Grundriss Umnutzung Kegelbahn/Schießanlage
4. Auszug Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung
5. Darstellung der geplanten Nutzung