

12.04.2018

Beschlussvorlage Nr. 2018/092

öffentlich

Bezugsvorlage Nr. 2016/084

**Bebauungsplan Nr. 147 "Zwischen Landwehr und Danziger Straße",
beschleunigte 1. 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 Neu- stadt a. Rbge.	02.05.2018 -							
Umwelt- und Stadtentwick- lungsausschuss	15.05.2018 -							
Verwaltungsausschuss	28.05.2018 -							

Beschlussvorschlag

- Der Bebauungsplan Nr. 147 "Zwischen Landwehr und Danziger Straße", beschleunigte 1. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge, Kernstadt, wird einschließlich Begründung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt (Anlagen 1 und 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2018/092). Der Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Planes (Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2018/092).
- 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 ausgehängen wird.
- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sind die Schaffung einer Erweiterungsmöglichkeit für den Lebensmitteldiscounter, um den wohnortnahen Nahversorgungsstandort zu sichern und den Anforderungen an einen modernen und kundenorientierten Lebensmitteldiscounter zu entsprechen.
- Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 147 "Zwischen Landwehr und Danziger Straße", beschleunigte 1. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge, Kernstadt, einschließlich Begründung wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Anlass und Ziele

Die LIDL-Vertriebs-GmbH & Co. KG betreibt an der Landwehr 9 einen Lidl-Discounter mit zurzeit ca. 798 qm Verkaufsfläche (VKF). Die Verkaufsfläche soll auf zukünftig 1.000 qm erhöht werden, um den heutigen Anforderungen an einen modernen und kundenorientierten Lebensmitteldiscounter zu entsprechen. Der Nahversorgungsstandort wird so langfristig gesichert. Die Planung entspricht dem städtischen Einzelhandelskonzept und den Vorgaben der Regionalplanung.

Finanzielle Auswirkungen	keine	
Haushaltsjahr: 2018		
Produkt/Investitionsnummer:		
	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlung	EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung	EUR	EUR

Saldo	EUR	EUR
-------	-----	-----

Begründung

Die Lidl-Vertriebs-GmbH & Co. KG hat im Februar 2016 das Interesse geäußert, den Lebensmitteldiscounter an der Landwehr den modernen Anforderungen entsprechend zu erweitern, um ihn langfristig für die Kunden attraktiv zu gestalten. Hierzu soll die Verkaufsfläche von 798 m² auf 1.000 m² Verkaufsfläche erhöht werden. Zu der erforderlichen Bebauungsplanänderung hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. auf Grundlage der Beschlussvorlage Nr. 2016/084 in seiner Sitzung am 11.07.2016 den Grundsatzbeschluss gefasst, die Bauleitplanung positiv zu begleiten.

Das Planungsziel wurde im Vorfeld mit der Regionalplanungsbehörde der Region Hannover abgestimmt und steht dem städtischen Einzelhandelskonzept nicht entgegen.

Das Büro Stadtlandschaft aus Hannover wurde von der Lidl-Vertriebs-GmbH mit der Bauleitplanung beauftragt. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung sowie die vorliegenden Fachgutachten sind als Anlagen beigefügt.

Die wesentlichen Änderungen des Bebauungsplans beziehen sich auf die Art der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche. Die Art der baulichen Nutzung muss wegen der Erhöhung der Verkaufsfläche von einem Mischgebiet in ein Sonstiges Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ geändert werden. Die Baugrenze wird auf den Bereich beschränkt, in dem das Gebäude bereits besteht und erweitert werden soll. Das Maß der baulichen Nutzung wird von 0,4 auf 0,5 erhöht. Die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl für Stellplätze mit deren Zufahrten bis zu 0,75 wird auf 0,84 angehoben. Für die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung ist keine naturschutzrechtliche Kompensation erforderlich.

Die Zufahrt für Pkw und Anlieferungsverkehr wird künftig von der Landwehr aus erfolgen. In Abstimmung mit der von der Region Hannover geplanten Sanierung der Landwehr wird die Zufahrt zum Lidl-Parkplatz ampelgesteuert gegenüber der Einmündung Königsberger Straße angeordnet. Für aus östlicher Richtung anfahrende Linksabbieger wird eine Linksabbiegespur eingerichtet. Durch die Verlegung der Grundstückszufahrt ist die Verlagerung der bestehenden Trafostation erforderlich. Der künftige Standort wird in Abstimmung mit der Stadtnetze Stadt Neustadt a. Rbge. GmbH als Fläche für Versorgung festgesetzt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147 „Zwischen Landwehr und Danziger Straße“ erfolgt im beschleunigten Verfahren. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung wird abgesehen. Die Öffentlichkeit wird über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert, indem der Planentwurf auf die Dauer von acht Tagen unmittelbar vor der öffentlichen Auslegung ausgehängt wird. Die öffentliche Auslegung erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche des Planbereiches als gemischte Baufläche dargestellt. Das entspricht nicht den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan nach Rechtskraft des Bebauungsplans anzupassen. Die künftige Darstellung wird dann „Sonderbaufläche Einzelhandel“ sein (vgl. Anhang zur Begründung).

Vertragliche Vereinbarungen sind nicht erforderlich. Somit kann der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss gefasst werden.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Neustadt ist eine lebendige Stadt. Die planungsrechtliche Sicherung eines Lebensmitteldiscounters in einem wohnortnahen Umfeld trägt dazu bei, die Stadt attraktiv, zukunftsfähig und lebenswert zu gestalten.

Auswirkungen auf den Haushalt

Die Planung hat keine Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

So geht es weiter

Nach der Beschlussfassung werden die Öffentlichkeit und die betroffenen Behörden beteiligt. Die Stellungnahmen erhalten die Gremien zur Abwägung in der darauf folgenden Beschlussvorlage.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlagen

1. Entwurf zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 147 "Zwischen Landwehr und Danziger Straße", beschleunigte 1. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt
2. Entwurf Begründung mit Anlagen
 - 2.1 CIMA-Bericht: Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung des LIDL-Discounters in Neustadt a. Rbge., Kernstadt, Stand: 27.04.2017
 - 2.2 Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 147 "Zwischen Landwehr und Danziger Straße", beschleunigte 1. Änderung. Stand: 05.07.2017
 - 2.3 Bodenuntersuchungen zur Beurteilung der Baugrundeigenschaften im Bereich der Erweiterung des LIDL-Discounters, Stand: März 2017