

08.02.2019

**Beschlussvorlage Nr. 2019/032**

**öffentlich**

Bezugsvorlage Nr. 2018/005

**Bebauungsplan Nr. 110 "Am Kuhlager – Kleiner Tösel", 9. beschleunigte Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt**  
**- Aufstellungsbeschluss**  
**- Auslegungsbeschluss**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vorschlag	abweichend	einst.	Ja	Nein	Enth.
Ortsrat der Ortschaft Neustadt a. Rbge.	06.03.2019 -							
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	11.03.2019 -							
Verwaltungsausschuss	18.03.2019 -							

**Beschlussvorschlag**

1. Der Bebauungsplan Nr. 110 "Am Kuhlager – Kleiner Tösel", 9. beschleunigte Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, wird einschließlich Begründung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt (Anlage 1 und 2 zur Vorlage Nr. 2019/032). Der Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Planes gemäß Anlage 1.
2. Von der 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 einer Woche unmittelbar vor der öffentlichen Auslegung ausgehängt wird. 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.
3. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 110 "Am Kuhlager – Kleiner Tösel", 9. beschleunigte Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, einschließlich Begründung, ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB soll durchgeführt werden.

**Anlass und Ziele**

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, wurde seitens der politischen Gremien zugestimmt. Das Ziel der Planung ist die Entwicklung von neuem Wohnbauland im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	
Haushaltsjahr: 2018/2019	
Produkt/Investitionsnummer: 1110230 5311000	
einmalig	jährlich

Ertrag/Einzahlung	EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung	EUR	EUR
Saldo	EUR	EUR

### **Begründung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat am 19.02.2018 folgenden Grundsatzbeschluss gefasst:

*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.*

Der Bebauungsplan Nr. 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. 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.

Aufgrund des aufgehobenen Niedersächsischen Spielplatzgesetzes und auf Basis des Spiel- und Bolzplatzkonzeptes (Beschlussdrucksachen 2011/221 und 2012/205 bis 2012/205/2) 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 geschaffen werden.

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 vorerst als Grünfläche erhalten bleiben, planungsrechtlich jedoch für eine bauliche Erweiterung des Bestandes vorbereitet (ein Luftbild mit Flurstücksnummern und -grenzen ist der Anlage 2 zum Entwurf der Begründung des Bebauungsplans zu entnehmen).

Der Planungsbereich liegt in unmittelbarer Nähe zu der Kreisstraße „Landwehr“. Eine schalltechnische Untersuchung wurde durchgeführt und entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen im Entwurf des Bebauungsplans festgesetzt. Eine naturschutzfachliche Kompensation des Eingriffes ist im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich, dennoch wird für einen Neubau die Pflanzung eines standortgerechten Laubbaumes zur Durchgrünung des Quartiers textlich festgesetzt.

Somit kann der Auslegungs- und Aufstellungsbeschluss für das Bauleitplanverfahren gefasst werden. Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.

Weitere Informationen sind dem Entwurf der Planzeichnung und der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

### **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.

Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens wird die Information der Öffentlichkeit und die öffentliche Auslegung der Planungen die Beteiligung der Bürger sicherstellen.

### **Auswirkungen auf den Haushalt**

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

### **So geht es weiter**

Nach der Information der Öffentlichkeit sowie der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird der Bebauungsplan dem Rat zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

### **Anlagen**

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 110 "Am Kuhlager – Kleiner Tösel“, 9. beschleunigte Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt
2. Entwurf zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 110 "Am Kuhlager – Kleiner Tösel“, 9. beschleunigte Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt
3. Schalltechnische Untersuchung zum Entwurf des Bebauungsplan Nr. 110 "Am Kuhlager – Kleiner Tösel“, 9. beschleunigte Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt