

02.04.2019

**Beschlussvorlage Nr. 2019/071**

**öffentlich**

Bezugsvorlage Nr.

**Bebauungsplan Nr. 113 "Nord", 3. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt - Grundsatzbeschluss**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vorschlag	abweichend	einst.	Ja	Nein	Enth.
Ortsrat der Ortschaft Neustadt a. Rbge.	08.05.2019 -							
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	20.05.2019 -							
Verwaltungsausschuss	27.05.2019 -							

**Beschlussvorschlag**

Der Bebauungsplan Nr. 113 "Nord", 3. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, soll einschließlich Begründung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden. Dem Antrag der Wirtschaftsbetriebe wird damit entsprochen. Ziel ist es, ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO für Sport-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen festzusetzen. Details sind zu erarbeiten. Die Kosten für die Planung sind von der Antragstellerin zu tragen.

Der voraussichtliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 113 "Nord", 3. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, ergibt sich aus der Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2019/071.

**Anlass und Ziele**

Die Wirtschaftsbetriebe Neustadt am Rübenberge GmbH haben ein neues Hallenbad mit Freibademöglichkeit in Form eines Kombibades errichtet. Um dieses für die breite Öffentlichkeit noch attraktiver zu gestalten, wurde das Angebot insbesondere durch eine gastronomische Einrichtung und einen Fitness- und Saunabereich ergänzt. Hierzu wurde der Bebauungsplan bereits im Jahre 2016 geändert. Nunmehr sollen für weitere Entwicklungsmöglichkeiten, die mit dem Hallen- und Freibad verträglich sind, auf der Fläche des Bades (ggf. Hotel) sowie auf der angrenzenden Fläche im Westen (Schwimmteich für Sauna, weitere Saunalandschaft und andere verträgliche Freizeitnutzungen) die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Dabei möchten die Wirtschaftsbetriebe flexibel reagieren können und mehreren verträglichen Nutzungen eine planungsrechtliche Grundlage schaffen. Im Dezember 2018 reichten die Wirtschaftsbetriebe Neustadt a. Rbge. daher einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 113 "Nord" ein.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>		<b>keine</b>	
Haushaltsjahr: 2019			
Produkt/Investitionsnummer:			
	einmalig	jährlich	
Ertrag/Einzahlung	EUR		EUR
Aufwand/Auszahlung	EUR		EUR
Saldo	EUR		EUR

## **Begründung**

Die Wirtschaftsbetriebe Neustadt am Rübenberge errichteten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 113 „Nord“, vereinfachte 2. Änderung, ein neues Hallenbad mit Freibademöglichkeit in Form eines Kombibades. Mit dem Bau des Schwimmbades wurde für die Bevölkerung und Sportler des Neustädter Landes eine zeitgemäße, attraktive Wasserfreizeitanlage geschaffen. Dabei wird vorrangig der „Grundbedarf Schwimmen“ abgedeckt, also Schwimmmöglichkeiten für Schulen, Vereine und den Breitensport. Abgerundet wird das Angebot durch einen Gastronomiebereich sowie ein Fitnessstudio und eine Saunalandschaft. Im Rahmen der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 113 wurde die Festsetzung „Fläche für Gemeinbedarf“ um die Nutzung „Sport- und Spielanlagen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ergänzt. Somit konnten auch gewerbliche Einrichtungen im Geltungsbereich untergeordnet auf einer Fläche von 1.500 m<sup>2</sup> realisiert werden.

Um nunmehr weitere gewerbliche (> 1.500 m<sup>2</sup>) und öffentliche Nutzungen, die mit dem Hallen- und Freibad verträglich sind, aber auch über die Entwicklungsoptionen „Fläche für den Gemeinbedarf“ und „Sport- und Spielanlagen“ hinausgehen, zu ermöglichen, müssen neue planerische Voraussetzungen geschaffen werden. Daher ist der Bebauungsplan Nr. 113 erneut zu ändern.

Die Fachverwaltung hat in ersten Abstimmungsgesprächen mit den Wirtschaftsbetrieben die möglichen Nutzungen und somit auch die planerische Vorgehensweise abgestimmt. Die Stadt Neustadt a. Rbge. kann von der Festsetzung nach § 11 Abs.2 Satz1 BauNVO Gebrauch machen und ein sonstiges Sondergebiet mit der entsprechenden Zweckbestimmung darstellen. Nach § 11 Abs. 1 BauNVO sind als sonstige Sondergebiete solche Gebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Ein in diesem Sinne wesentlicher Unterschied liegt vor, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in den §§ 2 ff. BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen und der sich deshalb sachgerecht mit einer auf sie gestützten Darstellung nicht erreichen lässt. Dies ist hier der Fall, die Gebietskategorien der BauNVO „Mischgebiet“, „Gewerbegebiet“ oder „Sondergebiet der Erholung“ entsprechen nicht den zukünftigen, gewollten Nutzungen.

So könnte das Baugebiet für die bestimmte Nutzung, Sport (z. B. Hallen- und Freibad mit Sauna oder z. B. Squash, Badminton, Volleyball, Vereinsheim, Kletterhalle), Freizeit und Erholung (z. B. Fitness, Gesundheit, Physiotherapie, Körper- und Gesundheitspflege, Hotel, Hostel, Wohnmobilstellplatz, Gastronomie, Bowling, Indoorspielplatz, LaserTag, Billard, Dart u. ä.) durch Gemeinbedarfseinrichtungen und gewerbliche Angebote reserviert werden. Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 113, vereinfachte 2. Änderung, könnten dabei weitgehend übernommen und weiter konkretisiert werden. Eine Unterteilung in mehrere Sondergebiete wäre ggf. denkbar. Details sind mit der Antragstellerin und einem externen Planungsbüro in Abstimmung mit der Fachverwaltung zu erarbeiten. Zudem ist ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erarbeiten und aufgrund des von Norden nach Süden verlaufenden Grabens der Abwasserbehandlungsbetrieb Neustadt a. Rbge. (ABN) vorab zu beteiligen.

Abschließend ist anzumerken, dass der Antragsteller bereits zum jetzigen Zeitpunkt die Errichtung eines Schwimmteiches und Außensauen plant und somit das Angebot der Saunalandschaft attraktiver gestalten möchte. Diese Maßnahme ist nach Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde über die jetzigen o. g. Festsetzungen der Bebauungspläne genehmigungsfähig und soll zeitnah beantragt werden. Diese Maßnahmen werden dann auch in der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 113 berücksichtigt.

Die Antragstellerin ist bereit, die Kosten der Planung zu übernehmen. Damit kann der Grundsatzbeschluss gefasst werden.

Der Bebauungsplan Nr. 113 „Nord“, vereinfachte 2. Änderung, ist als Anlage 2 zur Information und besseren Verständlichkeit beigefügt.

## **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 zusätzlich an Attraktivität als Wohnstandort und die Naherholungsfunktion wird gestärkt.

### **Auswirkungen auf den Haushalt**

Die Planungskosten sind seitens der Antragstellerin zu tragen. Personell wird das Verfahren seitens der Fachverwaltung begleitet. Weitere Kosten entstehen für die Stadt Neustadt a. Rbge. nicht.

### **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 und ggf. der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gefasst.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

### **Anlagen**

1. Voraussichtlicher Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 113 "Nord", 3. Änderung
2. BPL Nr. 113 „Nord“, vereinfachte 2. Änderung