

05.06.2019

**Beschlussvorlage Nr. 2019/134**

**öffentlich**

Bezugsvorlage Nr. 2017/164

**Bebauungsplan Nr. 106 A "Bahnhof Ostseite/ZOB, NeuStadtTor", beschleunigte  
4. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt  
- Aufstellungsbeschluss  
- Auslegungsbeschluss**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor- schlag	abwei- chend	einst.	Ja	Nein	Enth.
Umwelt- und Stadtentwick- lungsausschuss	17.06.2019 -							
Ortsrat der Ortschaft Neu- stadt a. Rbge.	19.06.2019 -							
Verwaltungsausschuss	24.06.2019 -							

**Beschlussvorschlag**

1. Der Bebauungsplan Nr. 106 A "Bahnhof Ostseite/ZOB, NeuStadtTor", beschleunigte 4. 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. 2019/134). Der Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Planes (Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2019/134).
2. 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 ausgehängt wird.
3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sind die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung der Grundstücke Wunstorfer Straße 4 – 10 mit einem Geschäfts-, Büro- und Bibliotheksgebäude als wichtigen Baustein der Innenstadtentwicklung, zur Gestaltung einer städtebaulich kohärenten Wegeführung von Bahnhof und ZOB in die Einkaufsbereiche der Fußgängerzone sowie die Ansiedlung von Arbeitsplätzen in der Innenstadt.
4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 106 A "Bahnhof Ostseite/ZOB, NeuStadtTor", beschleunigte 4. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge, Kernstadt, einschließlich Begründung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

**Anlass und Ziele**

Anlass ist der Antrag der Wirtschaftsbetriebe Neustadt a. Rbge. GmbH und der Neustädter Bauplanung Dirk W. Rahlfs GmbH auf Aufstellung der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 106 A "Bahnhof Ostseite/ZOB", um dort das 2018 vorgestellte Vorhaben „NeuStadtTor“ mit Läden, Büronutzungen und der Stadtbibliothek realisieren zu können.

**Finanzielle Auswirkungen**

**keine**

Haushaltsjahr:		
Produkt/Investitionsnummer:		
	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlung	EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung	EUR	EUR
Saldo	EUR	EUR

### **Begründung**

Die Eigentümerin des Grundstückes, die Wirtschaftsbetriebe Neustadt a. Rbge. GmbH, hat gemeinsam mit der Stadt Neustadt und anfangs der Wirtschaftsförderungsgesellschaft in 2017 ein Nutzungskonzept für die Grundstücke Wunstorfer Straße 4 – 10 erarbeitet und eine Entwicklungsstrategie abgestimmt. Dazu wurden mit der Vorlage 2017/164 die städtebaulichen Rahmendaten durch den Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. festgestellt.

Das Grundstück Wunstorfer Straße 4 – 10 ist ein wichtiger Baustein des Entwicklungskonzeptes Marktstraße-Süd. Das Grundstück ist insbesondere wichtig für die neu zu gestaltende Wegführung vom Bahnhof in die Innenstadt und zum neuen Rathaus (und umgekehrt) und somit der substanzuell wichtigste Ort für die zukünftige Entwicklung der gesamten Innenstadt. Es ist der neue Schwerpunkt der Innenstadt und gleichzeitig das neue „Tor zur Innenstadt“. Dabei hat die Gestaltung des Ensembles sensibel die Belange der Umgebung zu berücksichtigen, wie die angrenzenden Denkmale und die Höhe der benachbarten Gebäude.

Der 2018 vorgestellte Entwurf „NeuStadtTor“ der Fa. Neustädter Bauplanung Dirk W. Rahlfs GmbH berücksichtigt die Vorgaben des Rates weitestgehend. Es wurde ein Erbbaurechtsvertrag zwischen der Eigentümerin Wirtschaftsbetriebe Neustadt a. Rbge. GmbH und der Fa. Neustädter Bauplanung GmbH geschlossen. In den Planungsvorbereitungen wurde der Auftrag, die Bauleitplanung durchzuführen, an das Planungsbüro Lauterbach aus Hameln vergeben. Die Kosten der Bauleitplanung trägt der Begünstigte, also die Fa. Neustädter Bauplanung GmbH.

Bei den planerischen Fragestellungen im Vorfeld der Bauleitplanung waren insbesondere die Fragen der verkehrlichen Erschließung des Gebäudes, des ruhenden Verkehrs, der Anlieferung und der technischen Erschließung zu bearbeiten. Dazu wurden Gespräche mit dem Niedersächsischen Landesamt für Straßenbau und Verkehr (NLStbV) geführt, um die Anbindungsmöglichkeiten zur Bundesstraße 442, der Wunstorfer Straße, zu klären. Gleichzeitig wurden dabei die Verkehrsreduzierung in der Wunstorfer Straße und die Möglichkeit eines Kreisverkehrsplatzes in der Kreuzung Wunstorfer Straße/Herzog-Erich-Allee/Zum Bahnhof diskutiert. Weiterhin waren Lösungsvarianten zur Zufahrt der Tiefgarage des Projektes von der Straße Zum Bahnhof zu prüfen, um gleichzeitig die bevorrechtigten Fahrten der Busse zum und vom ZOB sicherzustellen. Dazu waren Gespräche mit der RegioBus und der Region Hannover erforderlich. Die Möglichkeit der teilweisen Unterbauung der Fußwegeflächen am ZOB mit einer Tiefgarage wurde ebenfalls mit der Region Hannover erörtert und geklärt. Die Frage ausreichender Park- und bauordnungsrechtlich notwendiger Stellplätze wurde intensiv geprüft und Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt, die auch Überlegungen zur Nutzung von Jobtickets beinhalten. Die brandschutztechnisch, denkmalrechtlich und städtebaulich erforderlichen Abstände zum Nachbargebäude Wunstorfer Straße 2 wurden geprüft und festgelegt. Die technische Erschließung wurde seitens der Fa. Neustädter Bauplanung GmbH geprüft und mit den Leitungsträgern (Stadtwerke, ABN, Telekom) abgestimmt. Schließlich wurden auch eigentumsrechtliche Fragen zwischen Stadt Neustadt a. Rbge., der Fa. Neustädter Bauplanung GmbH, Wirtschaftsbetriebe Neustadt a. Rbge. GmbH und benachbarten Grundstückseigentümern abgeklärt.

Somit konnten die für die Bauleitplanung erforderlichen festgelegten Maß- und Abstandsangaben in den Bebauungsplanentwurf eingetragen werden und die Daten und Maße der Verkehrsanlagen ebenso aufgenommen werden, wie die gutachterlich errechneten Lärmpegel zur Festsetzung von Lärmreduzierungsanforderungen an die Bauteile. Soweit es für den neuen Gebäudeentwurf sinnvoll und machbar war, wurden die gestalterischen Festsetzungen des vorher gültigen Bebauungsplanes übernommen. Die einzelnen Festsetzungen können im Detail der Anlage 2 zur Vorlage entnommen werden, die textlichen und gestalterischen Festsetzungen sind der Anlage 3 zur Vorlage zu entnehmen.

Die zentrale Lage in der Innenstadt in einem bereits mehrfach seit den 60er Jahren des 20. Jh. überplanten und bebauten Bereich mit einer relativ geringen Flächengröße von ca. 5.500 m<sup>2</sup> ermöglicht es hier, die Änderung des zuletzt seit 05.12.2012 rechtswirksamen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen.

Somit wird nunmehr der Entwurf der beschleunigten 4. Änderung des Bebauungsplanes 106 A für den Aufstellungsbeschluss und den Auslegungsbeschluss vorgelegt.

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

Bei der Planung für das Grundstück Wunstorfer Straße 4 - 10 als ein wichtiger Baustein der Innenstadtentwicklung werden einige strategische Ziele der Stadt, so z. B. die ökonomische, soziale und ökologische Nachhaltigkeit der Entwicklung, die Schaffung von Arbeitsplätzen und die Bereitstellung von Bildungseinrichtungen, die Schaffung öffentlicher Räume und Plätze mit hoher Aufenthaltsqualität, die Stadt als Vorbild bei der Energieeinsparung, Bürgerbeteiligung, sowie angemessene Standortentwicklung und Wirtschaftspolitik, berücksichtigt.

### **Auswirkungen auf den Haushalt**

Durch diesen Beschluss sind keine direkten finanziellen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt gegeben.

### **So geht es weiter**

Nach dem erfolgten Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss wird der Aushang des Planes und der Ziele und Zwecke sowie anschließend die öffentliche Auslegung des Planentwurfes und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt, um noch im Herbst 2019 die Rechtskraft des Bebauungsplanes und damit die planungsrechtliche Genehmigung des beabsichtigten Bauvorhabens zu ermöglichen.

Projektleitung Koordinierung Innenstadtentwicklung

### **Anlagen**

1. Übersichtsplan
2. Zeichnerische Festsetzungen
3. Begründung
4. Textliche und gestalterische Festsetzungen
5. Verkehrstechnische Untersuchung
6. Schalltechnische Untersuchung