

02.03.2021

Beschlussvorlage Nr.: 2021/031

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.:

Bebauungsplan Nr. 108 H "Marktstraße-Süd", beschleunigte 2. 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.	17.03.2021 -							
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	22.03.2021 -							
Verwaltungsausschuss	12.04.2021 -							

Beschlussvorschlag

1. Der Bebauungsplan Nr. 108 H "Marktstraße-Süd", beschleunigte 2. 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. 2021/031). Der Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Planes (Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2021/031).
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 ausgehangen wird.
3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sind die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung des Rathauses der Stadt Neustadt a. Rbge. mit Tiefgarage und Einzelhandelsflächen als wichtigen Baustein der Innenstadtentwicklung, die Gestaltung einer städtebaulich kohärenten Wegeführung von Bahnhof und ZOB in die Einkaufsbereiche der Fußgängerzone, die Ansiedlung von Arbeitsplätzen in der Innenstadt, die Belebung der Innenstadt durch Ansiedlung von Einzelhandelsflächen und das Angebot eines multifunktionalen Ratssaales auch für kulturelle Veranstaltungen.

4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 108 H "Marktstraße-Süd", beschleunigte 2. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge, Kernstadt, einschließlich Begründung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Anlass und Ziele

Anlass der beschleunigten 2. Änderung des Bebauungsplanes ist die beabsichtigte Realisierung des Gebäudekomplexes mit Rathaus, Einzelhandelsflächen und Tiefgarage sowie die dafür im Umfeld erforderlichen Umgestaltungen der öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen. Ziele sind die Belebung und Sanierung bzw. städtebauliche Vervollständigung des Bereiches Marktstraße Süd in der südlichen Innenstadt durch Ansiedlung von Arbeitsplätzen, indem Einzelhandels- und Büroflächen geschaffen werden. Gleichzeitig soll durch Schaffung von Gastronomieangeboten, Veranstaltungsräumen und öffentlichen Plätzen und Flächen das kulturelle Leben in der Innenstadt gefördert werden. Durch den Neubau des Rathauses mit Tiefgarage soll die Erschließung des gesamten Bereiches für den motorisierten Individualverkehr und den ruhenden Verkehr neu strukturiert werden. Die Wegeführung vom Bahnhof und vom ZOB in die Fußgängerzone soll für Fußgänger*innen und Radfahrende barrierefrei und sicher gestaltet werden.

Finanzielle Auswirkungen	keine	
Haushaltsjahr:		
Produkt/Investitionsnummer:		
	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlungen	EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung	EUR	EUR
Saldo	EUR	EUR

Begründung

2013 wurde eine Standortuntersuchung für den Neubau des Rathauses durchgeführt, die den Bereich Marktstraße-Süd als den am besten geeigneten Standort qualifizierte.

Im Februar 2017 hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. beschlossen, am Standort Marktstraße-Süd den Neubau des Rathauses mit Tiefgarage und Einzelhandelsflächen im Rahmen einer europaweiten Ausschreibung eines ÖPP-Verfahrens mit 30-jähriger Instandhaltung zu vergeben.

Die Ausschreibung wurde mit Unterstützung eines Beraterteams erarbeitet und der Rat hat im Februar 2019 die Rahmendaten und die Durchführung des Vergabeverfahrens beschlossen. Die Ausschreibung wurde im dreistufigen Verfahren mit Bewerbungsphase, einer vorgeschalteten Architekturphase und zwei Verhandlungsrunden im Dezember 2020 abgeschlossen. Der Bauvertrag für das Rathaus und der Betreibervertrag mit dem Generalunternehmer wurden abgeschlossen.

Seit 2004 ist im Plangebiet der beschleunigten 2. Änderung der Bebauungsplan 108 H „Marktstraße-Süd“ rechtskräftig, der für diese 2. Änderung um einen kleinen Bereich östlich des Weges Am kleinen Walle aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 108 G erweitert wird.

Um die Errichtung des Gebäudekomplexes und die Umgestaltung des Umfeldes planungsrechtlich zu ermöglichen, ist die Änderung des seit 2004 dort rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich.

Da es sich um einen Plan der Innenentwicklung handelt, kann und soll die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden, um bis zum Herbst 2021 die Genehmigungsfähigkeit für den Neubau des Rathauses zu erreichen.

Der Entwurf der beschleunigten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 H „Marktstraße-Süd“ wurde durch das Planungsbüro Infracplan in Abstimmung mit der Fachverwaltung der Stadt und insbesondere unter Berücksichtigung des Entwurfes für den Rathausneubau erarbeitet. Dabei wurden die im Entwicklungskonzept Marktstraße-Süd dargelegten Wegeführungen sowie die Anforderungen der Bodendenkmalpflege im sensiblen Bereich des Altstadtrandes und des ehemaligen Stadtgrabens berücksichtigt. Der Bebauungsplanentwurf wird hiermit für den Aufstellungsbeschluss und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgelegt (Anlage 1). Die Details dazu sind der Begründung zu entnehmen (Anlage 2). Die den textlichen Festsetzungen zugrundeliegende schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der Verkehrsimmissionen im Rahmen der Stadtentwicklung „Marktstraße-Süd“ wird als Anlage 3 beigelegt.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Durch die Planung und Errichtung des Rathausneubaus und die Umgestaltung des städtischen Umfeldes werden die meisten strategischen Ziele der Stadt, also die ökonomische, soziale und ökologische Nachhaltigkeit der Entwicklung, die Schaffung von Arbeitsplätzen, die Schaffung öffentlicher Räume und Plätze mit hoher Aufenthaltsqualität, die Stadt als Vorbild bei der Energieeinsparung, Bürgerbeteiligung, angemessene Standortentwicklung und Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung sowie die Schaffung gesunder Arbeitsbedingungen angestrebt.

Auswirkungen auf den Haushalt

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

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 2021 die Rechtskraft des Bebauungsplanes und damit die bauordnungsrechtliche Genehmigung des Rathausneubaus zu ermöglichen.

Projektleitung Neubau Rathaus Neustadt am Rübenberge

Anlage 1 öff - Zeichn. u. Textl. Fests. u. Örtl. Bauvorschr. B-Plan 108H 2. beschl. Änd. 20210217
Anlage 2 öff - Begründung 2. beschl. Änd. B-Plan 108H Marktstraße-Süd 20210217
Anlage 3 öff - Schalltech.Gutachten_2.BPÄ-108H-Markstr.Süd 20180830