

07.09.2021

Beschlussvorlage Nr.: 2021/208

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2021/031, 2021/031/1

**Bebauungsplan Nr. 108 H "Marktstraße-Süd", beschleunigte 2. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt**  
**- Beschluss zu den Stellungnahmen**  
**- Satzungsbeschluss**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor-schlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Neustadt a. Rbge.	22.09.2021 -							
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	27.09.2021 -							
Verwaltungsausschuss	04.10.2021 -							
Rat	07.10.2021 -							

### Beschlussvorschlag

1. Den Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 108 H "Marktstraße-Süd", beschleunigte 2. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, wird, wie in der Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2021/208 ausgeführt, stattgegeben bzw. nicht gefolgt. Die Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2021/208 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Bebauungsplan Nr. 108 H "Marktstraße-Süd", beschleunigte 2. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Anlage 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2021/208). Die Begründung hat in der Fassung der Anlage 3 zur Beschlussvorlage Nr. 2021/208 an dieser Beschlussfassung teilgenommen.

### 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 Fußgängerinnen und Fußgänger und Radfahrende barrierefrei und sicher gestaltet werden.

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

### **Begründung**

Für den Neubau des Rathauses und die städtebauliche Entwicklung des Bereiches Marktstraße Süd ist die Änderung des dort seit 2004 rechtskräftigen Bebauungsplanes 108 H „Marktstraße-Süd“ erforderlich. Der Entwurf der beschleunigten 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde im Januar und Februar dieses Jahres erarbeitet und am 12.04.2021 hat der Verwaltungsausschuss die Information der Öffentlichkeit und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes einschließlich Begründung beschlossen.

Die Information der Öffentlichkeit wurde vom 10.05.2021 bis 25.05.2021 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes einschließlich Begründung gemäß § 4 BauGB erfolgte vom 26.05.2021 bis zum 28.06.2021. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt und die Unterlagen auf der Homepage der Stadt Neustadt a. Rbge. zum Download bereitgestellt. Insgesamt wurden 73 externe Träger öffentlicher Belange beteiligt und 23 interne Beteiligte erhielten die Möglichkeit zur Stellungnahme und Einbringung von Anregungen.

Es ging eine Stellungnahme von einem Bürger im Rahmen der öffentlichen Auslegung ein. Außerdem erhielten wir 27 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und fünf Stellungnahmen von intern Beteiligten.

Die Stellungnahme des Bürgers führt zur Korrektur des Begründungstextes im Kapitel Verkehrserschließung.

Von den 27 Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange enthielten 19 Stellungnahmen keine zur Abwägung relevanten Inhalte. In 8 Stellungnahmen gibt es Hinweise, die aufgenommen werden und/oder Anregungen, die teils zur Ergänzung der Begründung führen, teils in den Ausführungsplanungen berücksichtigt werden müssen.

Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr führte zur Überarbeitung des Verkehrskonzeptes innerhalb des Bereiches Marktstraße Süd, da eine Zufahrt von der Wunstorfer Straße und eine Ausfahrt zur Wunstorfer Straße aufgrund der Verkehrslage im sogenannten Versatzstück der Wunstorfer Straße nicht zugelassen wird. Der in der Begründung aufgenommenen geänderten Verkehrsführung für den Anliefer- und Anliegerverkehr hat die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr zugestimmt. Diese Änderung führt nicht zur Änderung der zeichnerischen Festsetzungen. Der Anregung der Landesbehörde wird gefolgt.

Die Stellungnahme des NABU Neustadt a. Rbge. zu den Bäumen wird weitgehend berücksichtigt, indem die Bäume, die als erhaltenswert bewertet wurden, im Bebauungsplan als zu erhaltende Bäume eingetragen werden. Bäume auf die verzichtet werden musste und die, die noch entfallen müssen, weil sie in einer Baufläche stehen, werden angemessen ersetzt. Diese Maßnahmen wurden mit dem NABU erläutert und werden im weiteren Planungsprozess mit dem NABU abgestimmt. Die Ersatzpflanzungen sollen im Geltungsbereich der beschleunigten 2. Änderung des Bebauungsplanes 108H erfolgen, um auch das Mikroklima in dem Bereich positiv zu entwickeln. Diese Pflanzungen sollen im Rahmen der Planungen zu den Außenanlagen Marktstraße-Süd und der Innenstadtsanierung in der Maßnahme „3.3 Begrünung der Straßenräume“ berücksichtigt werden. Detailliertere Erläuterungen dazu, zum Schutz der zu erhaltenden Bäume in der Bauphase, die durch einen Baumsachverständigen prüfend begleitet wird, und die Liste geeigneter Baumarten werden in die Begründung aufgenommen (siehe Anlage 3 und 4 zu dieser Vorlage).

Anregungen aus den internen Stellungnahmen wurden aufgenommen und führten in den Themen Verkehrsführung, Klimaschutz sowie Landschaftsplanung und Kompensationsmaßnahmen im Artenschutz, zu Ergänzungen in der Begründung und redaktionellen Korrekturen. Das gesetzlich vorgegebene Thema Artenschutz wurde durch Beauftragung von Potenzialanalysen über Brutvögel- und Fledermausvorkommen aufbereitet und die empfohlenen Maßnahmen der Kompensation werden in der Begründung beschrieben und bei den Ausführungsplanungen aufgenommen. Der Bericht zur Prüfung auf Fledermausvorkommen wird in Kürze nachgereicht.

In den zeichnerischen Festsetzungen wurde neben der Aufnahme weiterer zu erhaltender Bäume der Baumgruppe mit den „Krawattenbäumen“ auch eine geringfügige Anpassung der Festsetzung „Umgrenzung der Fläche für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen, hier Tiefgarage und deren Zufahrt“ im Bereich der Tiefgaragenzufahrtsrampe vorgenommen, um die Feuerwehzufahrt zum Rathaus ausreichend dimensionieren zu können. Einige Hinweise von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden in den Plan und die Begründung als nachrichtliche Übernahmen aufgenommen.

Somit war es nunmehr möglich, die Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen, die der Anlage 1 zu dieser Vorlage zu entnehmen sind, zu erarbeiten und zum Beschluss vorzulegen. Da keine Änderungen erfolgt sind, die eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange auslösen, kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

### **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 Beschluss zu den Stellungnahmen und dem Satzungsbeschluss des Rates ist die Planreife gemäß § 33 BauGB erreicht und die Genehmigungsfähigkeit für den Rathausneubau gegeben. Die Rechtskraft des Bebauungsplanes wird mit der anschließenden Bekanntmachung erzeugt, die etwa 14 Tage nach dem Satzungsbeschluss erfolgen kann. Die Genehmigung des Rathausneubaus soll nach dem Projektterminplan des Generalunternehmers bereits im November 2021 erfolgen.

Projektleitung Neubau Rathaus Neustadt am Rübenberge

**Anlage/n**

öff Anlage 1 - Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen

öff Anlage 2 - Zeichnerische und Textliche Festsetzungen

öff Anlage 3 - Begründung zum Bebauungsplan

öff Anlage 4 - GALK-Straßenbaumliste 2021

öff Anlage 5 - Schalltechnische Untersuchung

öff Anlage 6 - Potenzialanalyse zu Brutvögeln