

17.09.2025

Beschlussvorlage Nr.: 2025/159

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2024/074

Bebauungsplan Nr. 108 G 3. beschleunigte Änderung "Sparkassenquartier 1. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt

- Aufstellungsbeschluss
- Veröffentlichungsbeschluss

Teilaufhebung der 1. Änderungssatzung zur Örtlichen Bauvorschrift über die Anforderungen an bauliche Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Stadt- und Straßenbildes der Kernstadt Neustadt a. Rbge.

- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden
- Veröffentlichungsbeschluss

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vorschlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Neustadt a. Rbge.	01.10.2025 -							
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	20.10.2025 -							
Verwaltungsausschuss	27.10.2025 -							

Beschlussvorschlag

1. Der Bebauungsplan Nr. 108 G 3. beschleunigte **Änderung** "Sparkassenquartier 1. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt wird **einschließlich Begründung** im beschleunigten Verfahren **gemäß § 13 a BauGB** aufgestellt (Anlage 1 und 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2025/159). Der Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Planes (Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2025/159).
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 zwei Wochen

unmittelbar vor der **öffentlichen** Auslegung und der **Veröffentlichung** im Internet ausgegangen wird. Allgemeine Zwecke und Ziele der Planung sind die Attraktivierung der Innenstadt durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für innenstadtrelevante Nutzungen, Verbesserung der Wegeverbindungen und Schaffung von **Grün- und Aufenthaltsräumen**.

3. Die **Veröffentlichung** des Bebauungsplanentwurfes Nr. 108 G 3. beschleunigte **Änderung** "Sparkassenquartier 1. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, **einschließlich Begründung** ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behörden wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
4. Die Teilaufhebung der 1. **Änderungssatzung** zur **Örtlichen** Bauvorschrift über die Anforderungen an bauliche Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Stadt- und **Straßenbildes** der Kernstadt Neustadt a. Rbge. wird **einschließlich Begründung gemäß § 84 NBauO i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB** aufgestellt (Anlage 3 zur Beschlussvorlage Nr. 2025/159). Der Geltungsbereich ergibt sich aus der Satzung (Anlage 3 zur Beschlussvorlage Nr. 2025/159).
5. Die **frühzeitige** Beteiligung der **Öffentlichkeit** für die Teilaufhebung der 1. **Änderungssatzung** zur **Örtlichen** Bauvorschrift über die Anforderungen an bauliche Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Stadt- und **Straßenbildes** der Kernstadt Neustadt a. Rbge. **gemäß § 3 Abs. 1 BauGB** soll durchgeführt werden, indem die Teilaufhebung der 1. **Änderungssatzung** auf die Dauer von 2 Wochen öffentlich ausgelegt wird.

Allgemeine Zwecke und Ziele der Planung ist die Aufhebung der Festsetzungen für den Geltungsbereich. Die gestalterischen Regelungen werden differenziert in dem Bebauungsplan aufgenommen werden.

Die **frühzeitige** Beteiligung der **Behörden** und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.

6. Die **Veröffentlichung** der Teilaufhebung der 1. **Änderungssatzung** zur **Örtlichen** Bauvorschrift über die Anforderungen an bauliche Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Stadt- und **Straßenbildes** der Kernstadt Neustadt a. Rbge. **einschließlich Begründung** ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behörden wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Anlass und Ziele

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 08.08.2024 das Konzept „**Verbindender Solitär**“ als **städtebauliches** Entwicklungskonzept für den Blockbereich **Marktstraße / Am kleinen Walle / Entenfang** beschlossen. Die wesentlichen Ziele, die hiermit verfolgt werden sind:

- **Schaffung eines prägenden Solitärgebäudes der Sparkasse an der Marktstraße**
- **Erhalt und Erweiterung des Stadtplatzes an der Marktstraße innerhalb der Platzfolge**
- **Attraktivierung der Wegeverbindung zwischen Marktstraße und neuem Rathaus**
- **Schaffung eines öffentlichen Grünraums mit Aufenthaltsnutzung**
- **Entsiegelung und Schaffung klimaangepasster Freiräume**
- **Schaffung von Flächen für innenstadtzuträglichen Nutzungen sowie Stärkung des Wohnens**

Zur Umsetzung des Konzeptes und die Erreichung der gesteckten Ziele ist die **Änderung** des Bebauungsplanes Nr. 108 G sowie die Teilaufhebung der **Örtlichen** Bauvorschrift für die Kernstadt Neustadt a. Rbge. notwendig.

Finanzielle Auswirkungen	keine	
Haushaltsjahr: 2025		
Produkt/Investitionsnummer:		
	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlungen	EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung	EUR	EUR
Saldo	EUR	EUR

Begründung

Der Planungsbereich für das **städtebauliche** Entwicklungskonzept befindet sich **vollständig** im wirksamen Bebauungsplan Nr. 108 G. Um die Ziele umzusetzen, muss der Bebauungsplan in Teilbereichen **geändert** werden. Der **räumliche Änderungsbereich** bezieht sich nur auf den **notwendigen Teil**, für den übrigen Bereich gilt weiterhin der Ursprungsplan.

Um die Gesamtplanung des **städtebaulichen** Entwicklungskonzeptes umzusetzen, ist die Trennung der Bauleitplanung in zwei Abschnitten vorgesehen. Dieses ist notwendig, um die geplante Zeitschiene für Abriss und Neubau des **Sparkassengebäudes** einhalten zu **können**. Die vorgesehene Erweiterung der **öffentlichen** Parkanlage zur Schaffung von weiteren **Aufenthaltsflächen** und nachhaltige Verbesserung des Mikroklimas (Klimafolgenanpassung) wird im zweiten Bauabschnitt erfolgen. Die Verbesserung der Wegeanbindung wird schon mit diesem Abschnitt erreicht.

Nach dem **städtebaulichen** Entwicklungskonzept soll für die **Höhenentwicklung** des **Solitärs** das **Eckgebäude Marktstraße / Entenfang** als Referenz für die optische Wirkung herangezogen werden. Es besitzt eine **Firsthöhe** von 17,69 m und eine **Traufhöhe** von 14,29 m. Aufgrund der architektonischen Ausbildung von zwei Giebeln - zum Sparkassenplatz und zur **Marktstraße** mit Blickbeziehung von der **Windmühlenstraße** - wirken diese **prägend**. Für das neue **Sparkassengebäude** im MK1 ist eine maximale **Traufhöhe** von 16 m und eine Oberkante des **zurückgesetzten** Staffelgeschosses von 19,5 m **zulässig**. Aus der **Fußgängerperspektive** wird die Decke des Staffelgeschosses kaum sichtbar sein und nur die **Traufhöhe** wird die **prägende** Wirkung entfalten. Damit **fügt** sich der neue **Solitär gemäß** dem beschlossenen Konzept **höhentechisch** in die Umgebung ein. Die **tatsächliche Höhe** der neuen Sparkasse **überschreitet** jedoch das **Gebäude Marktstraße 35**; es bleibt aber auf jeden Fall deutlich unterhalb des jetzigen **Sparkassengebäudes**.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird die **Planänderung** im beschleunigten Verfahren **gemäß § 2 Abs. 1** in Verbindung mit **§ 13a BauGB durchgeführt**. Das beschleunigte Verfahren kann bei **Bebauungsplänen** für die Wiedernutzbarmachung von **Flächen**, der Nachverdichtung oder andere **Maßnahmen** der Innenentwicklung angewendet werden. Dies ist bei der **vorliegenden Planänderung der Fall**.

Der Bebauungsplan Nr. 167 „**Vergnügungsstätten**“, welcher ebenfalls für das Plangebiet gilt, werden durch dieses Verfahren nicht **berührt**. Die geltenden Festsetzungen werden zur besseren **Lesbarkeit dieser Bebauungsplanänderung nachrichtlich mit dargestellt**.

Die **Örtliche Bauvorschrift** für die Kernstadt wird für den Geltungsbereich der

Bebauungsplanänderung aufgehoben. Die notwendigen gestalterischen Regelungen werden als Bestandteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Die Teilaufhebung der **Örtlichen Bauvorschrift** für die Kernstadt von Neustadt a. Rbge. muss im vollen Verfahren durchgeführt werden.

Die wesentlichen Inhalte und Änderungen sind bitte den Planunterlagen zu entnehmen.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Der vorgelegte Bebauungsplanvorentwurf dient dazu, folgende strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge. zu erreichen:

Neustadt a. Rbge. ist lebenswert für alle. Wir sorgen für eine attraktive, zukunftsfähige und lebenswerte Stadt.

Auswirkungen auf den Haushalt

Die Kosten für die Planungen werden vom Antragssteller übernommen.

Die finanziellen Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung werden in separaten Vorlagen beraten. Es handelt sich im Wesentlichen um den Ankauf der **öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen** sowie deren Herstellung. Im Rahmen der Innenstadtsanierung können die Kosten grundsätzlich durch **Städtebaufördermittel** von Bund und Land in Höhe von 2/3 der Kosten gefördert werden. Entsprechend muss die Stadt 1/3 der Kosten selber tragen. Die **Maßnahme** wird bei der jährlichen Programmanmeldung im Städtebauförderungsprogramm berücksichtigt.

Langfristig wird die Unterhaltung der **öffentlichen Flächen** durch die Stadt erfolgen. Die Kosten werden nach der Veröffentlichung ermittelt und in die Vorlage zum Satzungsbeschluss dargelegt.

So geht es weiter

Nach der Beschlussfassung werden die **Öffentlichkeit** und die betroffenen **Behörden** beteiligt. Die **Stellungnahmen** erhalten die Gremien zur **Abwägung** in der darauffolgenden Beschlussvorlage.

Der Abriss des **Sparkassengebäudes** soll noch in diesem Jahr beginnen und der Neubau in 2027 fertig gestellt werden. Um die ambitionierte Zeitschiene der Sparkasse zu **ermöglichen** müssten diese Planungen im April 2026 Rechtswirksamkeit erlangen.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage 1 Ö - Entwurf Planzeichnung 3. beschleunigte Änderung des Bebauungsplans Nr. 108 G

Anlage 2 Ö - Entwurf Begründung 3. beschleunigte Änderung des Bebauungsplans Nr. 108 G mit Anhang I - Artenschutzprüfung, Anhang II - Höherermittlung Marktstraße 25 und Anhang III - Unverbindlicher Bebauungsvorschlag

Anlage 3 Ö - Entwurf zur Teilaufhebung der 1. Änderungssatzung zur Örtlichen Bauvorschrift über die Anforderungen an bauliche Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Stadt- und Straßenbildes der Kernstadt Neustadt a. Rbge. mit Begründung