

Vorlage Nr.: 0144/2018
nicht öffentlich

Beratungsfolge		Sitzungstermin	TOP	Status	Abstimmungsergebnis		
					Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	Vorberatung	20.11.2018		Ö			
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	28.11.2018		N			
Rat	Entscheidung	06.12.2018		Ö			

**Bebauungsplan Nr. 122 "Rathausquartier" und vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 5 "Volksbank/Wilhelmstraße"
- Aufstellungsbeschlüsse**

- Anlage 1 - Ausschnitt FNP 2018
- Anlage 2 - Übersicht BPläne
- Anlage 3 - Lageplan mit Geltungsbereichen

1. Sachverhalt und Rechtslage:

Städte und Gemeinden befinden sich in kontinuierlichen Wandlungsprozessen, d.h. wichtige Faktoren wie u.a. die sich veränderten Wünsche und Anforderungen der Bürgerinnen und Bürger an einer modernen und zukunftsfähigen Stadt, die Entwicklung von Einzelhandel, der Baukultur und der Klimawandel nehmen einen starken Einfluss auf die Stadtentwicklung und -planung. Auf die sich immer wieder verändernden Herausforderungen muss mit entsprechenden Lösungsansätzen reagiert werden, dabei sind Konfliktpotenziale zwischen den Akteuren, insbesondere durch die Bauleitplanung zu vermeiden bzw. zu minimieren. Handlungsfelder wie Einzelhandel, Innenstadt- und Quartiersentwicklung unter Beachtung der Verkehrs- und Klimaschutzpolitischen Anforderungen sind dabei grundlegend einzubeziehen.

Unter Beachtung dieser Aspekte wurde von der Verwaltung begonnen, auch das Quartier rund um das Rathaus zu betrachten. Hier stellt sich in absehbarer Zeit viele Herausforderungen, die nur in der Gesamtschau beleuchtet werden können, um verschiedene planerische Beziehungen (Verkehr, Emissionen, Grünplanung) aufzuzeigen und daraus Lösungsansätze zu entwickeln.

Zum einen ist das Rathaus an seine Kapazitätsgrenzen angelangt, so dass Lösungen für die Gewährleistung einer zukunftsfähigen Verwaltung erarbeitet werden müssen. So sind die allgemeine Barrierefreiheit der Räumlichkeiten einschließlich des Zugangs, ein barrierefreier Bürgersaal und die Zentralisierung der Verwaltung anzustrebende Ziele. Auch die gestiegene Nachfrage nach innerstädtischem Wohnen ist zu betrachten. Weiterhin ist die Stellplatz- und Verkehrssituation im Quartier nicht zufriedenstellend und daher zu prüfen und wenn möglich zu optimieren. Hier ist insbesondere die Verkehrsanbindung Mühlenstraße/Poststraße zu nennen.

Ein Abbiegen ist nur rechts auf die Poststraße möglich, so dass viele anschließend auf der Rathauskreuzung wenden, um Richtung Lüneburger Straße zu fahren. Andere fahren gleich den Umweg über den Mühlenweg und Bornemannstraße, was dann zu Konflikten mit dem Schülerverkehr führt. Die zukunftsfähige Weiternutzung der Freudenthalschule ist ebenfalls in ein Gesamtkonzept einzubeziehen.

Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne (BP Nr. 20 und 2.Änd BP Nr. 20) schränken die Bebauungsmöglichkeiten sowie die Umsetzung von Lösungsansätzen stark ein. Für den nördlichen Bereich der Rosenstraße und den östlichen Bereich der Mühlenstraße gibt es gar keine Bebauungspläne. Daher sollen auch diese Gebiete mit in das Konzept einbezogen werden. Insgesamt soll für dieses Gebiet der Bebauungsplan Nr. 122 „Rathausquartier“ aufgestellt werden. Ziel dabei ist es, eine Gesamtstrategie für das Quartier zu entwickeln und planerisch umzusetzen. Die Schaffung von Wohnraum, die zukunftsfähige Erweiterung des Rathauses, die Stärkung der Innenstadt und des zentrenrelevanten Einzelhandels sowie die Optimierung der Infrastruktur sind dabei Zielvorgaben.

Das Grundstück der Volksbank befindet sich in dem oben aufgezeigten Quartier. Die Volksbank möchte auf ihrem Grundstück eigene Ideen der Neugestaltung verwirklichen. Es ist geplant, einen Neubau mit verschiedenen Nutzungen zu errichten. Dazu zählen Einzelhandelsnutzungen, Gastronomie, Büro- und Verwaltungsräume und Wohnen. Um die Attraktivität dieser Nutzungen zu erhöhen, ist jedoch ein Parkplatz mit einer guten Verkehrsanbindung an die Wilhelmstraße erforderlich. Zurzeit sind bauliche Änderungen auf dem Grundstück der Volksbank gemäß § 34 BauGB zu bewerten. Dies schränkt die Möglichkeiten auf dem Grundstück erheblich ein. Daher soll nach § 12 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5 „Volksbank/Wilhelmstraße“ aufgestellt werden. Die konkrete Gestaltung und die Nutzungen des Vorhabens müssen daher in einem Durchführungsvertrag festgeschrieben und dessen Inhalte zwischen der Stadt und der Volksbank festgelegt werden. Die Beantwortung weiterer Detailfragen kann erst nach dem Aufstellungsbeschluss erfolgen. Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, dass dabei das Vorhaben der Volksbank als ein wichtiger Baustein zur Erreichung der städtebaulichen Ziele dient. Die bisherigen Planungen und Konzeptideen wurden von der Verwaltung geprüft und sind städtebaulich zur Zielerreichung geeignet und daher zu begrüßen.

Aus städtebaulichen Gründen ist es wie beschrieben erforderlich, diese beiden Konzepte in ein Gesamtkonzept zu fassen. Dabei können insbesondere die Synergien genutzt werden. Die Volksbank plant für ihr Konzept die verkehrliche Erschließung zu optimieren. Dies hat auch Vorteile für das Rathausquartier und öffnet neue Möglichkeiten der Strukturierung. Zur Konkretisierung des Gesamtkonzeptes soll regelmäßig in nichtöffentlichen Sitzungen des Bauausschusses über den Sachstand berichtet und weitere Festlegungen gemeinsam mit dem Bauausschuss getroffen werden.

Die durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes „Rathausquartier“ betroffenen rechtsverbindlichen Bebauungspläne sind entsprechend aufzuheben bzw. zu ändern.

Sollte für die angestrebte Umsetzung der Planung eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich werden, hat der Rat der Stadt Soltau hierüber zu gegebener Zeit zu entscheiden.

2. Haushaltmäßige Beurteilung:

Mit der der Aufstellung des Bebauungsplanes „Rathausquartier“ und der damit verbundenen Aufhebung oder Änderung der rechtsverbindlichen betroffenen Bebauungspläne sind Kosten verbunden. Entsprechende Aufwendungen werden im Teilhaushalt 61.1 für das Haushaltsjahr 2019 eingeplant.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Volksbank/Wilhelmstraße“ entstehen ebenfalls Kosten. Die Übernahme durch den Vorhabenträger wird im Rahmen eines gesonderten städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger gesichert. Die Kostenübernahmeerklärung wird voraussichtlich Bestandteil im notwendigen Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB. Entsprechende Aufwendungen und Erträge werden auch im Teilhaushalt 61.1 im Haushaltsjahr 2019 dargestellt.

3. Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt,
der Verwaltungsausschuss empfiehlt,
der Rat beschließt

Aufgrund der Vorlage und des Vortrages der Verwaltung:

1. Soll für den in Anlage 3 gekennzeichneten Bereich der Bebauungsplan Nr. 122 „Rathausquartier“ aufgestellt werden.
2. Soll für den schraffiert dargestellten Bereich der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5 „Volksbank/Wilhelmstraße“ aufgestellt werden.

4. Unterschrift des Fachgruppenleiters

Gebelein

5. Unterschrift des Ersten Stadtrates

Cassebaum

6. Entscheidung des Bürgermeisters

Röbbert