

14.01.2016

Beschlussvorlage Nr. 2016/012

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.

Bebauungsplan Nr. 957 "Am Steinweg", 1. Änderung und Erweiterung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau - Grundsatzbeschluss

Beschlussvorschlag

1. Der Bebauungsplan Nr. 957 "Am Steinweg", 1. Änderung und Erweiterung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau, soll aufgestellt werden. Der voraussichtliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Darstellung der Anlage 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2016/012. Der Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. ist im Parallelverfahren entsprechend zu ändern.
2. Die Bauleitplanungen und die erforderlichen Gutachten sind auf Kosten der Grundstückseigentümer bzw. des Investors herzustellen, ein entsprechender Vertrag zur Übernahme der Planungskosten ist abzuschließen.

Anlass und Ziele

Der Stadtverwaltung liegt ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 957 "Am Steinweg", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau, seitens der Grundstückseigentümer vom 08.10.2012 vor. Auf dem nicht ausgebauten Spielplatz wurde gemäß Grundsatzbeschluss vom 18.02.2013 im Rahmen der Beschlussvorlage 2012/205/2 eine Neunutzung des Grundstückes für Wohnbebauung mit 3 Baugrundstücken vorgeschlagen. Es handelt sich dabei um das Flurstück 34, Flur 2, Gemarkung Bordenau.

Nunmehr kommt diese gesamte Fläche zur Bebauung mit einem Discounter zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung mit Lebensmitteln der Einwohner Bordenaus in Betracht. Nach ersten Gesprächen liegt ein aktuelles Interessenbekundungsschreiben des Investors EDEKA/NP zur Änderung des Bebauungsplans vor, weshalb der Grundsatzbeschluss neu zu fassen ist.

Finanzielle Auswirkungen

Betrag: einmalige Kosten: jährliche Folgekosten
Haushaltsjahr: **keine**

Gremium	Sitzung am	Beschluss		Stimmen			
		Vor-schlag	abwei-chend	einst.	Ja	Nein	Enthal-tung
Ortsrat der Ortschaft Bordenau	16.02.2016						
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	22.02.2016						
Verwaltungsausschuss	29.02.2016						

Begründung

Im Rahmen des Spiel- und Bolzplatzkonzeptes wurde im Rahmen der Beschlussvorlage 2012/205/2 der Grundsatzbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 957 Steinweg gefasst. Ziel dieses Grundsatzbeschlusses war es, der Fläche eine neue Nutzung zuzuführen. In Betracht kam aus Sicht der Stadtverwaltung eine Wohnbebauung mit max. 3 Objekten.

Parallel zu diesem Beschluss hat die Stadtverwaltung gemeinsam mit EDEKA nach einem neuen Standort für den NP-Markt in Bordenau gesucht. Im Stadtteil Bordenau wird die Nahversorgung im Bereich Lebensmittel derzeit durch den Discountermarkt NP (EDEKA) an der Bordenauer Straße gedeckt. Dieser Markt entspricht mit einer sehr geringen Verkaufsfläche von ca. 450 m² aus Sicht EDEKA/NP nicht mehr den aktuellen Marktanforderungen, eine Erweiterung auf eine Verkaufsfläche von ca. / bzw. max. 800 m² am Standort Bordenau ist gewünscht. Damit einher geht die optimierte Gebäudetechnik im Sinne der Energieeinsparverordnung. Ebenso könnte über eine sich im Eingangsbereich integrierte Bäckerei/Cafénutzung nachgedacht werden. Allerdings gibt es keine Möglichkeit der baulichen Erweiterung auf dem Grundstück, sodass sich der Betreiber bereits seit längerer Zeit nach einem alternativen Standort in Bordenau erkundigt, zumal der jetzige Pachtvertrag zum Jahresende 2018 ausläuft und die Zukunft des Marktes danach ungewiss erscheint. Diverse Alternativen, auch entlang der Bordenauer Straße, wurden geprüft, jedoch stehen die in den verkehrstechnisch günstigeren Lagen leider nicht zur Verfügung.

Aus diesem Grund wurde die Nutzung der Fläche am Steinweg in Betracht gezogen, bewertet und ein erster Kontakt durch die Stadtverwaltung zwischen der Eigentümerin und EDEKA/NP hergestellt. Der Standort liegt zwar nicht unmittelbar an der gut frequentierten Bordenauer Straße, ist aber aus Sicht der Betreiber durchaus interessant, da sich das Einzugsgebiet des Discounters im Wesentlichen auf die Bevölkerung Bordenaus beschränkt. Insbesondere aus diesem Grund befürwortet die Stadt Neustadt a. Rbge. stadtplanerisch die Maßnahme. Da die anderen Standorte im Ort geprüft wurden, stellt dieser Standort eine gute Alternative da. Er befindet sich in räumlicher Nähe zu den anderen Dienstleistungen (Geldinstitut, Apotheke, Frisör) und ebenso zur Grundschule Bordenau und dient der wohnortnahen Versorgung des Stadtteils. Von den meisten Wohnquartieren ist er fußläufig gut zu erreichen. Mit Bau eines Discounters an diesem Standort könnte für Bordenau ein weiterer Schritt getan werden, um einen zentralen Versorgungsbereich zu definieren und das ländliche Kleinzentrum Bordenau zu stärken.

Das bereits notariell gesicherte Grundstück ist im Flächennutzungsplan überwiegend als Wohnbaufläche, ein sich im Norden befindender Teilbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 957. Festgesetzt ist hier eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz, wobei es, wie erläutert, bereits einen politischen Grundsatzbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans gibt. Faktisch wurde der Spielplatz nie realisiert und derzeit ist die Fläche als Weide genutzt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich

Durch den hier zu fassenden Grundsatzbeschluss soll nunmehr der politische Konsens erzielt werden, an diesem Standort in Bordenau die Nahversorgung mit Lebensmitteln für die Einwohner des Stadtteils zu ermöglichen. Im Rahmen einer Vorabbeteiligung hat sich die Region Hannover bereits positiv zu der geplanten Maßnahme geäußert.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Der vorgelegte Entwurf des Geltungsbereichs der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 957 "Am Steinweg", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau, dient in vielfältiger Weise dazu, die strategischen Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge. zu erreichen.

Der Geltungsbereich befindet sich in räumlicher Nähe zu den Schul- und Sportanlagen sowie dem Kindergarten Bordenau. Somit ist die Unterstützung des Konzepts „Neustädter Land – Familienland“ gewährleistet. Zudem machen die zentrale Lage und die damit verbundenen kurzen Wege das Gebiet auch für Senioren geeignet.

Die Planung schafft die Voraussetzungen für ein attraktives Wohnumfeld mit kurzen Wegen zu den örtlichen Infrastrukturen.

Die Thematik Klimaschutz und Nutzung regenerativer Energien wird insbesondere durch den Aspekt der Innenentwicklung und Gebäudemodernisierung sowie der wohnortnahen Versorgung aufgegriffen. Durch die zentrale Lage sind diverse Infrastrukturen fußläufig erreichbar und der motorisierte Individualverkehr wird somit verringert.

Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens wird die Information der Öffentlichkeit und die öffentliche Auslegung der Planungen die Beteiligung der Bürger sicherstellen.

Finanzielle Auswirkungen

Der Bebauungsplan ist auf Kosten der Grundstückseigentümer/Investoren zu erstellen. Es entsteht aufgrund der verwaltungsseitigen Betreuung des Verfahrens ein entsprechender personeller Aufwand für die Verwaltung.

So geht es weiter

Um das Bauleitplanverfahren vorzubereiten, kann der Verwaltungsausschuss der Stadt jetzt den Grundsatzbeschluss fassen, sodass ein Kostenübernahmevertrag geschlossen werden kann und somit die nächsten Verfahrensschritte eingeleitet werden können. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind die geeigneten Festsetzungen und Verfahrensinstrumente zu wählen. Eine Nachnutzung des bestehenden Standortes könnte durch Unterstützung der Wirtschaftsförderung Neustadt a. Rbge. GmbH erfolgen.

Fachdienst 60 - Planung und Bauordnung -

Anlagen

1. Interessenbekundung EDEKA/NP
2. Voraussichtlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung
3. Städtebaulicher Entwurf