

19.07.2016

**Beschlussvorlage Nr. 2016/216**

**öffentlich**

Bezugsvorlage Nr. 2016/012 und 2016/219

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 966 "Nahversorgungsmarkt Am Steinweg", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau  
- Aufstellungsbeschluss  
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor-schlag	abwei-chend	einst.	Ja	Nein	Enth.
Ortsrat der Ortschaft Bordenau	09.08.2016 -							
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	22.08.2016 -							
Verwaltungsausschuss	29.08.2016 -							

**Beschlussvorschlag**

1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 966 "Nahversorgungsmarkt Am Steinweg" Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau, wird einschließlich Begründung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt (Anlagen 1 bis 6 zur Beschlussvorlage Nr. 2016/216). Der Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Planes (Anlage 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2016/216).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 "Nahversorgungsmarkt Am Steinweg", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden, indem der Plan für die Dauer von vier Wochen öffentlich ausgelegt wird.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sind die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau eines kleinflächigen Nahversorgungsmarktes mit den überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren sowie Drogeriewaren im Stadtteil Bordenau. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.

Der Bürgermeister wird beauftragt, zum Auslegungsbeschluss die Inhalte des Durchführungsvertrages zu benennen.

**Anlass und Ziele**

Im Stadtteil Bordenau wird die Nahversorgung im Bereich Lebensmittel derzeit durch den Nahversorgungsmarkt NP (EDEKA) an der Bordenauer Straße gedeckt. Dieser Markt entspricht mit einer sehr geringen Verkaufsfläche von ca. 450 m<sup>2</sup> aus Sicht EDEKA/NP nicht mehr den aktuellen Marktanforderungen, eine Erweiterung auf eine Verkaufsfläche von ca. bzw.

max. 799 m<sup>2</sup> am Standort Bordenau ist erforderlich. Eine Möglichkeit der baulichen Erweiterung auf dem Grundstück ist nicht gegeben. Nach abgeschlossener Alternativenprüfung und städtebaulicher sowie absatzwirtschaftlicher Bewertung wurde die Fläche am Steinweg notariell gesichert. Nunmehr sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau eines kleinflächigen Nahversorgungsmarktes mit den überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren sowie Drogeriewaren geschaffen werden. Ziel ist die langfristige Sicherung der Lebensmittelnahversorgung im Stadtteil Bordenau. Der Betrieb des jetzigen NP-Marktes an der Bordenauer Straße soll mit Inbetriebnahme des neuen Standortes aufgegeben werden.

Finanzielle Auswirkungen		keine	
Haushaltsjahr: 2016			
Produkt/Investitionsnummer:			
	einmalig	jährlich	
Ertrag/Einzahlung		EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung		EUR	EUR
Saldo		EUR	EUR

### **Begründung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat am 29.02.2016 folgenden Grundsatbschluss gefasst:

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.*

Nachdem diese grundsätzliche Entscheidung getroffen wurde, wurde ein Kostenübernahmevertrag mit dem Investor VSP Development geschlossen und das Planungsbüro Reinold mit der Erstellung der Planunterlagen des Bauleitplanverfahrens beauftragt. In Abstimmung mit der Fachverwaltung wurde sich darauf verständigt, dass gemäß § 12 BauGB ein vorhabenbezogener Bebauungsplan in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag aufzustellen sei. Wesentliche Voraussetzung zur Anwendung des § 12 BauGB "Vorhaben- und Erschließungsplan" ist, dass ein Vorhabenträger der Gemeinde als Vertragspartner zur Verfügung steht und dieser gemäß § 12 Abs. 1 BauGB bereit und in der Lage ist, das geplante Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen durchzuführen und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Satzungsbeschluss verpflichtet.

Der zukünftige Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 957. Es handelt sich dabei um das Flurstück 34, Flur 2, Gemarkung Bordenau. Festgesetzt ist hier eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz, wobei es, wie bereits im Rahmen der Beschlussvorlage 2016/012 erläutert, einen politischen Grundsatbschluss zur Änderung des Bebauungsplans gibt. Faktisch wurde der Spielplatz nie realisiert und derzeit wird die Fläche als Weide genutzt.

Durch den hier zu fassenden Aufstellungsbeschluss sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, an diesem Standort in Bordenau insbesondere die Nahversorgung mit Lebensmitteln für die Einwohner des Stadtteils zu ermöglichen. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 966 sieht daher die Festsetzung eines Sondergebietes "Lebensmittel – Nahversorgung" vor und dient der Unterbringung eines kleinflächigen Einzelhandelsbetriebes als Lebensmittel-Nahversorger. Allgemein zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment und einer maximalen Verkaufsfläche von weniger als 800 m<sup>2</sup>. Zusätzlich sind zudem exemplarisch Nutzungen und Einrichtungen, die Sortimente wie Getränke, Schnittblumen, Zeitungen und Zeitschriften führen sowie Dienstleister (z. B. Postfiliale, Bankfiliale), nicht störende Handwerksbetriebe (Bäckerei mit Café oder eine Fleischerei) mit einer max. Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 40 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Damit sich der Baukörper in die umliegende Bebauung einfügt, wird sich an den örtlichen Bauvorschriften für Bordenau orientiert. So sind als Fassadenoberflächen z.T. Ziegelmauerwerk in einem rötlichen Farbton und ab einer Höhe von 3,80 m Aluminium-Welle in einem gräulichen Farbton, der dem gering geneigten Pultdach angepasst ist, vorgesehen. Des Weiteren sind Werbeanlagen zur Parkplatzseite und ggf. zur Straßenseite sowie ein Pylon im Einfahrtbereich geplant. Das Werbekonzept soll bezgl. der Beleuchtung und Größe dezent und zurückhaltend gehalten werden. Details hierzu sind noch abzustimmen.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 957 "Am Steinweg", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau, werden für die im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966 gelegenen Flächen aufgehoben.

Im Flächennutzungsplan ist der zukünftige Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend als Wohnbaufläche, ein sich im Norden befindender Teilbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. wird im Rahmen der 38. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren geändert.

Wie bereits im Rahmen der Beschlussvorlage 2016/012 erläutert, ist der Standort für den Marktbetreiber und die Fachverwaltung aus absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Sicht positiv bewertet worden, da sich das Einzugsgebiet des Nahversorgungsmarktes im Wesentlichen auf die Bevölkerung Bordenaus beschränkt und sich der Standort in räumlicher Nähe zu den anderen Dienstleistungen (Geldinstitut, Apotheke, Frisör) und ebenso zur Grundschule Bordenau und den öffentlichen Gemeinschaftsanlagen befindet und der wohnortnahen Versorgung des Stadtteils dient. Von den meisten Wohnquartieren ist er fußläufig gut zu erreichen. Mit Bau eines Nahversorgungsmarktes an diesem Standort könnte für Bordenau ein weiterer Schritt getan werden, um einen zentralen Versorgungsbereich zu definieren und das ländliche Kleinzentrum Bordenau zu stärken.

Im Rahmen einer Vorabbeteiligung hat sich die Region Hannover bereits positiv zu der geplanten Maßnahme geäußert. Aus Sicht der Regionalplanung werden planerische Maßnahmen und Ansiedlungsabsichten von Lebensmittelmärkten, die im klassischen Sinne der Nahversorgung dienen, sehr positiv bewertet. Aufgrund der innerörtlichen Lage mit direktem räumlichen Bezug zu umliegenden Wohngebieten als auch aufgrund der Größe mit unter 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VKF) kann die Maßnahme als überwiegend der fußläufigen Nahversorgung dienendes Einzelhandelsvorhaben eingestuft werden. Die Einrichtungen und Angebote der wohnortbezogenen Nahversorgung sind gemäß der Landesraumordnung ausdrücklich auch außerhalb der Zentralen Orte zu sichern und zu entwickeln.

Des Weiteren wurden im Rahmen der politischen Beratungsfolge zum Grundsatzbeschluss der Ortsrat Bordenau und die Bürgerschaft seitens des Vorhabenträgers sowie die Stadt Neustadt a. Rbge. am 16.02.2016 umfangreich über die Planung informiert. Dabei kam deutlich

zum Ausdruck, dass ein Großteil der Bürger sich für den Erhalt der Nahversorgung in Bordenau stark macht und die Planung begrüßt. Neben diesen positiven Anmerkungen wurden jedoch auch Bedenken seitens direkter Anlieger und aus der Bürgerschaft gegenüber der Planung geäußert. Diese betreffen insbesondere die Themen des Verkehrsaufkommens sowie der Lärmbelastung durch den Marktbetrieb, den Kundenverkehr und die Anlieferung.

Um diesen Hinweisen Rechnung zu tragen, wurden bereits im Vorfeld der nunmehr notwendigen politischen Beratungen zur Aufstellung des Bebauungsplans Gespräche mit dem Ortsrat Bordenau und dem Investor geführt. So wurde in einem ersten Schritt der städtebauliche Entwurf abgeändert und der Gebäudekomplex des Nahversorgungsmarktes in seiner Ausrichtung gedreht, sodass nunmehr der Eingangsbereich und die Parkplatzflächen im Nordosten liegen. Damit schirmt der Baukörper insbesondere die Parkplatzgeräusche zu den direkten Anliegern ab. Ebenso wurde die Anlieferungszone verlagert. Diese soll sich nunmehr nicht an der Straßenseite befinden, sondern im Norden des Planbereiches und wurde somit von der angrenzenden Wohnbebauung weiter entfernt angeordnet.

Des Weiteren wurde, wie bereits erläutert, in Abstimmung mit der Fachverwaltung sich darauf verständigt, dass gemäß § 12 BauGB ein vorhabenbezogener Bebauungsplan in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag aufzustellen sei. Dieses Verfahrensinstrument wurde gewählt, um die Planung auf das Vorhaben zuzuschneiden und insbesondere um die Planung verträglich in das Umfeld zu integrieren.

Nach diesen ersten planerischen Schritten wurden zudem gutachterliche Stellungnahmen in Auftrag gegeben, welche fachtechnische Aussagen zu dem Vorhaben liefern sollen. Die wesentlichen Ergebnisse zu den Themen Verkehr und Schall sind hier in Kürze zusammengefasst (Details sind den Anlagen 3 - 4 zu entnehmen):

#### Verkehr

Das im Mai 2016 durch das Büro Zacharias erstellte Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes am Steinweg in Bordenau aus verkehrlicher Sicht problemlos möglich ist. Es ergibt sich bei minimalem Ausbauzustand (kein Linksabbiegestreifen, eine gemeinsame Ausfahrt für Links- und Rechtseinbieger) eine sehr gute Verkehrsqualität (Stufe A). Bauliche Veränderungen des Steinweges aufgrund der Ansiedlung des Marktes sind aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich. Dabei wurde davon ausgegangen, dass nicht alle Fahrten reiner Neuverkehr (z.B. Wohnung - Einkauf - Wohnung) sind. Vielmehr werden auch mehrere Fahrtzwecke miteinander verknüpft (z.B. Arbeit - Einkauf - Wohnung od. Besorgung - Einkauf - Wohnung). Zur Beurteilung der Leistungsfähigkeit von Knotenpunkten sind die Spitzenstunden maßgeblich. Als Grundlage wurden hier die Verkehrswerte der Verkehrszählung vom 19.05.2016 genutzt. Diese wurden mit 5 % auf die Verkehrsmengen des Jahres 2030 hochgerechnet. Gemäß dem Gutachten liegt der Anteil der Spitzenstunde (16.00 bis 17.00 Uhr) an der Tagesbelastung bei 10,5 %. In den Leistungsfähigkeiten wurde pauschal von 12 % der Tagesbelastung ausgegangen. Für die Anbindung des Grundstücks ist die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität auf der Grundlage des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) zu ermitteln. Die hier aufgeführten Annahmen liegen auf der sicheren Seite und decken damit auch die gemäß HBS geforderte Verkehrsbelastung der sogenannten 50. Stunde eines Jahres ab.

Nach der Inbetriebnahme des Marktes ist aus Sicht der Stadtverwaltung die verkehrliche Situation weiterhin zu beobachten, um ggf. Maßnahmen zu ergreifen.

#### Schall / Lärm

In der Nachbarschaft des geplanten Nahversorgungsmarktes befinden sich schutzbedürftige Wohnnutzungen. Es ist deshalb ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen, ob die gesetzlichen Bestimmungen zum Schallschutz eingehalten werden. Bei Überschreitung der anzuwendenden Immissionsrichtwerte sind Vorschläge für geeignete Schallschutzmaßnahmen zu unterbreiten. Im vorliegenden schalltechnischen Gutachten des Planungsbüros Lauterbach wur-

de der Nachweis erbracht, dass das Vorhaben aus schalltechnischer Sicht genehmigungsfähig ist. Konkret betragen die Beurteilungspegel bzgl. der Anlagengeräusche tags maximal 50 dB(A). Somit wird der Immissions-Richtwert Tag der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)) unterschritten. In der lautesten Nachtstunde beträgt der maximale Beurteilungspegel 40 dB(A), sodass der Richtwert Nacht für Allgemeine Wohngebiete (40 dB(A)) eingehalten wird.

Bezüglich der Verkehrsgeräusche sind gemäß TA Lärm Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Straßen durch organisatorische Maßnahmen soweit wie möglich zu vermindern, wenn

- sie rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöht werden,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt und
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Aus dem Schalltechnischen Gutachten geht hervor, dass durch die geplanten Nutzungen Erhöhungen der Beurteilungspegel aus Verkehrsgeräuschen tags von 0,4 – 0,6 und nachts von 0,1 – 0,2 dB(A) zu erwarten sind. Damit ist das oben zitierte 1. Kriterium nicht erfüllt, eine wesentliche Änderung im schalltechnischen Sinn tritt nicht ein.

Lärmmindernde Maßnahmen sind aus Sicht der Gutachter nur erforderlich, wenn die Stellplatzanlage nachts durch Kunden genutzt wird. Dies soll jedoch durch den Durchführungsvertrag ausgeschlossen werden. Des Weiteren sind für die Stellplatzanlage und die LKW-Anlieferungen außerdem Beschränkungen hinsichtlich der Betriebszeiten erforderlich (keine Nachtanlieferungen, kein Türeenschlagen durch den Marktbetrieb auf der südlichen Stellplatzfläche).

Demnach werden die ersten städtebaulichen Bewertungen durch die gutachterlichen Aussagen unterstützt und das Bauleitplanverfahren kann aus Sicht der Fachverwaltung eingeleitet werden. Die genauere Beschreibung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die Erstellung der Begründung zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 966 "Nahversorgungsmarkt Am Steinweg", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau, erfolgt im weiteren Planverfahren.

### **Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.**

Der vorgelegte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 966 "Nahversorgungsmarkt 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.

## **Auswirkungen auf den Haushalt**

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 einzuleiten, kann der Verwaltungsausschuss der Stadt jetzt den Aufstellungsbeschluss fassen. Die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig zu beteiligen. Als nächster Verfahrensschritt ist die öffentliche Auslegung des Planentwurfs durchzuführen. Im Vorfeld hierzu sind die Eckpunkte des städtebaulichen Vertrages zu erarbeiten. Bestandteile des Vertrages sollen insbesondere Vereinbarungen zu den örtlichen Bauvorschriften, Werbeanlagen, Ruhezeiten, Beleuchtung und den Kompensationsmaßnahmen sowie die Bestimmung von Durchführungsfristen sein. Hierzu sind z.T. auch weitere gutachterliche Aussagen notwendig. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird parallel bearbeitet.

Fachdienst 60 - Planung und Bauordnung -

## **Anlagen**

1. Übersichtsplan
2. Entwurf zeichnerische Festsetzungen, textliche Festsetzungen, Planzeichenerläuterung
- 2a. Überlagerung Entwurf Bebauungsplan/Vorhaben
3. Schallgutachten
- 3a. Anlage zum Schallgutachten
4. Verkehrsgutachten
5. Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes
6. Auszug Bebauungsplan Nr. 957 „Am Steinweg“