

18.07.2016

Beschlussvorlage Nr. 2016/219

öffentlich

Bezugsvorlage Nr. 2016/012 und 2016/216

**Flächennutzungsplanänderung Nr. 38 "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. Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 38 "Nahversorgungsmarkt Am Steinweg", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau, wird einschließlich Begründung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Anlage 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2016/219) aufgestellt. Der Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung des Planes (Anlage 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2016/219).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 38 "Nahversorgungsmarkt Am Steinweg", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau, soll gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden, indem der Plan auf 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 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.

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 m² aus Sicht EDEKA/NP nicht mehr den aktuellen Marktanforderungen, eine Erweiterung auf eine Verkaufsfläche von ca. bzw. max. 799 m² 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 notari-

ell 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 Lebensmittelnaheversorgung 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 Grundsatzbeschluss 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.

Der zukünftige Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 966 "Nahversorgungsmarkt Am Steinweg" Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau, 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 Grundsatzbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans gibt. Faktisch wurde der Spielplatz nie realisiert und derzeit wird die Fläche als Weide genutzt.

Im Flächennutzungsplan ist der zukünftige Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 966 überwiegend als Wohnbaufläche, ein sich im Norden befindender Teilbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 966 ist daher die 38. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich. Vorgesehen ist es, dass die Fläche als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Lebensmittel-Nahversorgung" dargestellt wird.

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.

Durch die ersten städtebaulichen Bewertungen und gutachterlichen Aussagen (siehe hierzu Beschlussvorlage 2016/216) kann das Bauleitplanverfahren 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 der Flächennutzungsplanänderung Nr. 38 "Nahversorgungsmarkt Am Steinweg", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau, erfolgt im weiteren Planverfahren.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Der vorgelegte Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 38 "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

Das Bauleitplanverfahren 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. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 966 soll im Parallelverfahren aufgestellt werden und wird in der separaten Beschlussvorlage 2016/216 zur Beratung vorgelegt. Weitere Details zu dem Bauleitplanverfahren sind der Beschlussvorlage 2016/216 zu entnehmen.

Anlagen

1. Übersichtsplan
2. Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 38 "Nahversorgungsmarkt Am Steinweg", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau
3. Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes