

22.03.2017

**Beschlussvorlage Nr. 2017/074**

**öffentlich**

Bezugsvorlage Nr. 2016/012, 2016/216, 2016/219; 2017/075

**Flächennutzungsplanänderung Nr. 38 "Nahversorgungsmarkt Am Steinweg",  
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau  
- Beschluss zu den Stellungnahmen  
- Auslegungsbeschluss**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor- schlag	abwei- chend	einst.	Ja	Nein	Enth.
Ortsrat der Ortschaft Bordenau	10.04.2017 -							
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	18.04.2017 -							
Verwaltungsausschuss	24.04.2017 -							

**Beschlussvorschlag**

1. Den Stellungnahmen zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 38 "Nahversorgungsmarkt Am Steinweg", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau, wird, wie in der Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2017/074 ausgeführt, stattgegeben bzw. nicht gefolgt. Die Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2017/074 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Die öffentliche Auslegung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 38 "Nahversorgungsmarkt Am Steinweg", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau, einschließlich Begründung mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

**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: 2017			
Produkt/Investitionsnummer:			
	einmalig	jährlich	
Ertrag/Einzahlung		EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung		EUR	EUR

Saldo	EUR	EUR
-------	-----	-----

### **Begründung**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. soll im Parallelverfahren zu der Aufstellung des Bebauungsplanes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 966 „Nahversorgungsmarkt Am Steinweg“ geändert werden.

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.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 24.10.2016 bis zum 24.11.2016 statt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 19.10.2016 benachrichtigt.

Es sind Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Bedenken aus der Öffentlichkeit eingegangen. Die Abwägungsvorschläge zu diesen Anregungen und Hinweisen sind als Anlage 1 beigefügt.

Im Rahmen der Bauleitplanverfahren findet ein Eingriff in die Natur und Landschaft statt. Dieser Eingriff wird auf einer externen Kompensationsfläche ausgeglichen werden. Die Fläche hierzu ist derzeit noch im Abstimmungsprozess. Die hierfür nötigen Ergänzungen in den Unterlagen werden zur Beratung im Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss nachgereicht werden.

### **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**

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 2017/075 zur Beratung vorgelegt. Weitere Details zu dem Bauleitplanverfahren sind der Beschlussvorlage

2017/075 zu entnehmen. Ziel ist es, den Feststellungsbeschluss und Satzungsbeschluss im Rahmen der Bauleitplanverfahren zum Herbst/Winter 2017 zu fassen.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

#### **Anlagen**

1. Abwägungsvorschläge und Stellungnahme von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit, die während der frühzeitigen Beteiligung eingegangen sind
2. Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 38 "Nahversorgungsmarkt Am Steinweg"
3. Entwurf der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 38 "Nahversorgungsmarkt Am Steinweg"
4. Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans