

23.03.2017

Beschlussvorlage Nr. 2017/075

öffentlich

Bezugsvorlage Nr. 2016/012 und 2016/216, 2016/219; 2017/074

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 966 "Nahversorgungsmarkt Am Steinweg", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau
- Beschluss zu den Stellungnahmen
- Auslegungsbeschluss**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vorschlag	abweichend	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 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 "Nahversorgungsmarkt Am Steinweg", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau, wird, wie in der Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2017/075 ausgeführt, stattgegeben bzw. nicht gefolgt. Die Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2017/075 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 966 "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.
3. Die in der Begründung zur Beschlussvorlage Nr. 2017/075 aufgeführten Eckpunkte des Städtebaulichen Vertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 "Nahversorgungsmarkt Am Steinweg", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau, werden zur Kenntnis genommen. Eine Rückbauverpflichtung wird nicht Bestandteil des Vertrages sein. Weitere vertragliche Details sind zum Satzungsbeschluss vorzulegen.

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 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 Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 "Nahversorgungsmarkt Am Steinweg", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau, wurde durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. am 29.08.2016 gefasst.

Der Bebauungsplanvorentwurf mit Begründung und Umweltbericht wurde erarbeitet. 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. Die eingegangenen Stellungnahmen haben zum Teil zu einer überarbeiteten Planung geführt. Wesentliche Änderungen werden hier kurz aufgeführt.

Es wurde im Rahmen einiger Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit darauf hingewiesen, dass die fußläufige Anbindung des Marktstandortes nicht optimal sei. Auf Basis dieser Hinweise wurde eine Fußwegeverbindung auf dem Marktgelände integriert, die eine barrierearme Anbindung an den öffentlichen Raum vorsieht. Der Vorhabenplan wurde entsprechend angepasst und zudem eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen, die die Zulässigkeit des Fußweges innerhalb der privaten Grünfläche regelt.

Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass ausreichend Abstellflächen für Fahrräder vor dem Marktgebäude bereitzustellen sind. Dies ist im Vorhabenplan nunmehr berücksichtigt worden.

Weiterhin ist der Vorhabenbeschreibung eine Ansicht des Gebäudes beigefügt, bei welcher im Bereich des Vordaches der Einbau eines Geldautomaten vorgesehen ist. Dies ist derzeit eine optionale Variante. Bezüglich der Lärmimmissionen wurde das Schallgutachten entsprechend ergänzt und ein Geldinstitut aus dem ländlichen Raum nach der zu erwartenden Kundenfrequenz in den Nachtstunden befragt. Störungen der Nachbarschaft werden in diesem Kontext nicht erwartet.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde nunmehr eine Biotoptypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung erstellt. Dabei wurde ermittelt, dass der Alteichenbestand innerhalb bzw. im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung für Fledermäuse und Brutvögel hat. Die naturschutzfachliche Bedeutung der nordöstlich vorhandenen Gehölze wird im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens nicht verkannt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine der Alteichen (Nr. 10 im Gutachten) aufgrund ihrer hohen Bedeutung zum Erhalt festgesetzt. Auch die weiteren Gehölze sollen im Rahmen der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach Möglichkeit erhalten werden. Eine Fällung von Gehölzen in diesem Bereich ist im Rahmen der Vorhabenrealisierung nicht vorgesehen. Zum Schutz der Gehölze wurden bereits zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan die Stellplatzflächen, soweit möglich, von dem Gehölzriegel abgerückt und eine private Grünfläche als unversiegelte Abstandfläche berücksichtigt und eine entsprechende Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen. Neben diesen vorgenannten Festsetzungen erfolgen keine weiteren Festsetzungen zum Erhalt der übrigen Gehölze, da langfristig ein möglicher Verlust einzelner Bäume aufgrund der veränderten Nutzung im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann.

Im Bereich des Artenschutzes wurde das Gutachten nachträglich ergänzt und am 20.12.2016 eine vertiefende Untersuchung mehrerer Bäume durchgeführt. Dabei wurden die o. g. Alteiche sowie zwei weitere Alteichen (Bäume Nr. 9, 10, 15) bestiegen, um auch die Kronenbereiche auf potenzielle Quartierplätze von Fledermäusen abzusuchen. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass aktuell Fledermausquartiere im untersuchten Gebiet nicht vorhanden sind.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden damit nicht berührt, sofern die Bauzeitenregelung berücksichtigt wird. Die Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) zulässig. Dies wird als textliche Festsetzung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

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.

Mit dem Aufstellungsbeschluss hat der Verwaltungsausschuss zugleich beschlossen, dass zum Auslegungsbeschluss die Inhalte des Durchführungsvertrages zu benennen sind. Dabei ist hier zu erläutern, dass eine Rückbauverpflichtung für den Nahversorgungsmarkt und dessen Nebenanlagen nicht abgeschlossen wird. Seitens der Fachverwaltung wurde aufgezeigt, dass (auch wenn es sich um eine langfristige und zukunftsorientierte Maßnahme handelt) ein möglicher Leerstand der Immobilie auf lange Sicht nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Daher wurde versucht, eine Rückbauverpflichtung durch den Eigentümer in den städtebaulichen Vertrag aufzunehmen. Hierüber konnte jedoch seitens der Vertragsparteien kein Konsens herbeigeführt werden und hätte absehbar zur Aufgabe der Planung geführt.

Das Bestehen auf den Abschluss einer Rückbauverpflichtung, welches zur Nichtrealisierung des Gesamtprojektes führen würde, hätte somit auch zur Folge, dass auf längere Sicht die Nahversorgung in Bordenau nicht gesichert sei. Seitens der Stadt Neustadt a. Rbge. wird in diesem Kontext der Sicherung der Nahversorgung für Bordenau in Form der Standortverlagerung des bestehenden Nahversorgungsmarktes eine hohe Priorität gegeben und vor dem Risiko der Aufgabe der Nahversorgung und eines Immobilienleerstandes der Vorrang eingeräumt. Sollte zukünftig eine Nutzungsänderung für die Fläche geplant sein, so ist dies nur in Verbindung mit einem entsprechenden Bauleitplanverfahren möglich.

Die weiteren Inhalte des Städtebaulichen Vertrages werden hier als Eckpunkte stichpunktartig aufgeführt:

- **Bestandteile des Vertrages**
(Vorhabengebiet, vorhabenbezogener Bebauungsplan incl. Begründung und Gutachten, Vorhaben- und Erschließungsplan)
- **Durchführung des Vertrages**
(Kostenübernahme; Aufzeigen und Einhaltung von Fristen)
- **Erschließungsmaßnahmen und –anlagen**
(Art und Umfang, Weitergabe an Dritte, DIN-Norm – Erschließung ist gesichert, Räumung des Grabens, keine detaillierten Vertragsinhalte erforderlich)
- **Vertragsstrafe**
(Bei Nichteinhaltung vereinbarter Fristen ist die Stadt berechtigt, den Vertrag zu kündigen und Vertragsstrafen in Höhe des ihr entstandenen Aufwandes zu erheben)
- **Haftung**
(Keine Haftung der Stadt für fristgerechte Durchführung oder die Rechtmäßigkeit der aufgestellten Bauleitpläne sowie für die Erteilung erforderlicher Genehmigungen)
- **Rückbau**
(wird nicht vereinbart, nicht Gegenstand des Vertrages)
- **Kompensation**
Abschluss eines gesonderten städtebaulichen Vertrags (Kompensationsvertrag), Kompensationsfläche ist noch zu benennen)

Die überarbeitete Planung kann nun zur öffentlichen Auslegung beschlossen werden. Nähere Ausführungen können dem Bebauungsplanentwurf und der Begründung entnommen werden.

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

Als nächster Verfahrensschritt ist die öffentliche Auslegung des Planentwurfs durchzuführen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 966 soll im Parallelverfahren aufgestellt werden. Die 38. Änderung des Flächennutzungsplans wird in der separaten Beschlussvorlage Nr. 2017/074 zur Beratung vorgelegt. Weitere Details zu dem Bauleitplanverfahren sind demnach der Beschlussvorlage Nr. 2017/074 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 Stellungnahmen von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit, die während der frühzeitigen Beteiligung eingegangen sind
2. Übersichtsplan
3. Entwurf zeichnerische Festsetzungen, textliche Festsetzungen, Planzeichenerläuterung
- 3.1. Überlagerung Entwurf Bebauungsplan/Vorhabenplan
4. Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan
- 4.1. Anlage Schallgutachten
- 4.1.1 Anlage zum Schallgutachten
- 4.1.2 Anlage um Schallgutachten
- 4.2. 1. Nachtrag Schallgutachten
- 4.3. Verkehrsgutachten
- 4.4. Standortanalyse
- 4.5. Biotoptypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung
- 4.5.1 Anlage Biotoptypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung
- 4.5.2 Anlage Biotoptypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung
- 4.5.3 Anlage Biotoptypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung
- 4.6. Ergänzung zur Biotoptypenkartierung und faunistischen Grundlagenuntersuchung - Baumuntersuchung
5. Vorhaben- und Erschließungsplan inkl. Anlagen