

18.10.2017

Beschlussvorlage Nr. 2017/251

öffentlich

Bezugsvorlage Nr. 2016/012, 2016/216, 2016/219; 2017/074, 2017/074/1, 2017/075, 2017/075/1 und 2017/250

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

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor- schlag	abwei- chend	einst.	Ja	Nein	Enth.
Ortsrat der Ortschaft Bordenau	07.11.2017 -							
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	13.11.2017 -							
Verwaltungsausschuss	20.11.2017 -							
Rat	07.12.2017 -							

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. 2017/251 ausgeführt, stattgegeben bzw. nicht gefolgt. Die Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2017/251 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 966 "Nahversorgungsmarkt Am Steinweg", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau, wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Anlage 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2017/251). Die Begründung, der Vorhaben- und Erschließungsplan, die gutachterlichen Untersuchungen und die Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB haben in der Fassung der Anlagen 3 bis 5 zur Beschlussvorlage Nr. 2017/251 an dieser Beschlussfassung teilgenommen.
3. Dem der Beschlussvorlage Nr. 2017/251 als Anlage 6 beigelegte Kompensationsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 "Nahversorgungsmarkt Am Steinweg", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau, wird zugestimmt.
4. Der als Anlage 7 zur Beschlussvorlage Nr. 2017/251 vorliegende Städtebauliche Vertrag / Durchführungsvertrag mit der VSP Holding GmbH zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 "Nahversorgungsmarkt Am Steinweg", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau, wird gebilligt.

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 Lebensmittelversorgung 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.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 "Nahversorgungsmarkt Am Steinweg", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau, fand in der Zeit vom 03. Juli 2017 bis einschließlich 03. August 2017 statt.

Es sind Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie aus der Öffentlichkeit eingegangen. Die Abwägungsvorschläge zu diesen Anregungen und Hinweisen sind als Anlage 1 beigelegt. Die eingegangenen Stellungnahmen haben nicht zu einer Änderung der Planung geführt: Folgende Ergänzungen werden hier aufgeführt:

Der Hinweis des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, dass es aufgrund der Nähe zum Flugplatz Wunstorf zu Einschränkungen bei den Kranhöhen kommen kann, wurde aufgenommen.

Des Weiteren wurde in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 "Nahversorgungsmarkt Am Steinweg", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau, aufgrund der Stellungnahme eines Anliegers der Hinweis ergänzt, dass die den Berechnungen im Schallgutachten zugrunde liegenden Maßnahmen (Ausführung der Fahrgassen, lärmarme Einkaufswagen, Beschränkung der Betriebszeiten) als Auflagen für den Vorhabenträger in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden. Die entsprechenden Maßnahmen sind in der Vorhabenbeschreibung zum Vorhaben- und Erschließungsplan enthalten, der ebenfalls verbindliche Anlage des Durchführungsvertrages wird.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass seitens der Öffentlichkeit die Prüfung von Alternativstandorten für einen Nahversorgungsmarkt thematisiert wurde. Eine detaillierte Auflistung der im Vorfeld zur Bauleitplanung durchgeführten Alternativenprüfung ist Bestandteil der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 "Nahversorgungsmarkt Am Steinweg", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau. Hier wird auch der Altstandort aufgeführt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 966 "Nahversorgungsmarkt Am Steinweg", Stadtteil Bordenau, ist die Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft gemäß § 1 Abs. 7 BauGB in Verbindung mit den §§ 14 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich. Dieser Eingriff wird auf einer externen Kompensationsfläche ausgeglichen werden. Ein entsprechender Kompensationsvertrag wurde abgeschlossen. Gemäß § 4 des Kompensationsvertrages wird der Vertrag erst mit Zustimmung des Verwaltungsausschusses wirksam.

Gemäß § 12 BauGB wurde zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Neustadt a. Rbge. am 28.09.2017 der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 "Nahversorgungsmarkt Am Steinweg", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau, geschlossen. Dieser ist der Vorlage als Anlage 7 beigelegt. Der genaue Inhalt der Verträge ist durch den Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. zu billigen und der Vertrag wird hiermit dazu vorgelegt. Die wesentlichen Inhalte des Vertrags sind hier zusätzlich aufgelistet:

- **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)

Der Satzungsbeschluss kann somit gefasst werden.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 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 des 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

Nach der Beschlussfassung wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan zeitgleich mit der Genehmigung des im Parallelverfahren geänderten Flächennutzungsplanes durch die Region Hannover in der Leine-Zeitung bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Anlagen

1. Abwägungsvorschläge und Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
2. Textliche Festsetzungen und Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 "Nahversorgungsmarkt Am Steinweg", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau
3. Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 "Nahversorgungsmarkt Am Steinweg", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau,
 - 3.1 Überlagerung Entwurf Bebauungsplan/Vorhabenplan
 - 3.2 Schallgutachten
 - 3.2.1 Anlage zum Schallgutachten/Tag
 - 3.2.2 Anlage zum Schallgutachten/Nacht
 - 3.2.3. 1. Nachtrag Schallgutachten
 - 3.3 Verkehrsgutachten
 - 3.4 Standortanalyse
 - 3.5 Biotoptypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung
 - 3.5.1 Baumbestand
 - 3.5.2 Brutvögel
 - 3.5.3 Fledermäuse
 - 3.5.4. Ergänzung Fauna, Biotoptypen und Baumuntersuchung
4. Vorhaben- und Erschließungsplan inkl. Anlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 "Nahversorgungsmarkt Am Steinweg", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau
5. Zusammenfassende Erklärung
6. Kompensationsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 966 "Nahversorgungsmarkt Am Steinweg", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau
7. Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 "Nahversorgungsmarkt Am Steinweg", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau