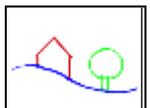


Bauleitplanung der Stadt Neustadt a. Rbge. Region Hannover

38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Bordenau (Nahversorgungsmarkt „Am Steinweg“)

Zusammenfassende Erklärung
gem. § 6 a Abs. 1 BauGB



1 Grundlagen

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat am __.__.____ den Feststellungsbeschluss für die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau (Nahversorgungsmarkt „Am Steinweg“), gefasst. Gemäß § 6 a Abs. 1 BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Aufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Durch die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung und Erweiterung eines kleinflächigen Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittelnahversorger) geschaffen werden. Der geplante Lebensmittelmarkt soll zur Deckung der wohnortnahen Versorgung der in Bordenau lebenden Wohnbevölkerung mit Gütern des allgemeinen, täglichen Bedarfs beitragen. Fehlende Entwicklungsmöglichkeiten am bisherigen Standort an der Bordenauer Straße würden ohne Standortverlagerung innerhalb des Stadtteils zeitnah zu einer vollständigen Aufgabe des Lebensmittelmarktes und damit zum Verlust der wohnortnahen Versorgung führen. Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat daher das Ziel, die wohnortnahen Versorgungsstrukturen im Stadtteil Bordenau langfristig zu sichern. Dabei stellt die Standortverlagerung des im Norden des Stadtteils befindlichen Lebensmitteldiscounters eine wesentliche städtebauliche Aufgabe dar.

Zu diesem Zweck wurden die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen und Flächen für die Landwirtschaft in Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel- Nahversorgung“ geändert.

Durch die 38. Änderung des FNPs sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Sondergebietes in dem im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 „Nahversorgungsmarkt „Am Steinweg“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau, mit Vorhaben- und Erschließungsplan, einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 957 „Am Steinweg“, geschaffen werden.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Um die Umweltbelange angemessen berücksichtigen zu können, wurde im Rahmen der Planaufstellung eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die Auswirkungen der Planung auf die Belange von Boden, Natur und Landschaft und der Eingriff i.S.v. § 1 a Abs. 3 BauGB ermittelt wurden. Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde in der Begründung zur Flächenutzungsplanänderung und im Umweltbericht dargestellt.

Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser sowie Landschaft und Kultur- und Sachgüter, die als erheblich zu bewerten sind, ergeben sich aus der Nutzungsumwandlung zu einer Sonderbaufläche und der damit voraussichtlich verbundenen Flächeninanspruchnahme und Überbauung.

Erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Mensch können aufgrund des schalltechnischen Gutachtens zum parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen B-Plan nicht abgeleitet werden. Das Gutachten hat ergeben, dass sich keine erheblichen Beeinträchtigungen ergeben.

Es werden erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Tiere und Pflanzen vorbereitet. Durch die Überbauung gehen Lebensräume verloren. Es wurde ein artenschutzrechtlichen Gutachten in Bezug auf Brutvögel, Fledermäuse und baumbewohnende Käfer durch das Büro Abia GbR erstellt. Das Gutachten hat festgestellt, dass die innerhalb des Plangebietes erfassten und durch den Eingriff betroffenen Brutvogelarten wie z.B. Zilpzalp und Zaunkönig und evtl. auch

Amsel und Mönchsgrasmücke auf in der Umgebung vorhandene Bruthabitate ausweichen können. Dennoch ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG eine Bauzeitenregelung erforderlich. In Bezug auf baumbewohnende Käfer weist die stärkste Eiche innerhalb des Plangebietes potenzielle Lebensstätten für den Eremiten auf. Die Eiche wurde im Rahmen des parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966 zum Erhalt festgesetzt, sodass keine Verbotstatbestände berührt werden. Potenzielle Fledermausquartiere wurden mit Ausnahme eines Spechtloches nicht festgestellt.

Um die Nutzung als Winterquartier zu überprüfen, wurde ein weiteres artenschutzrechtliches Gutachten in Bezug auf potenzielle Fledermausvorkommen vorgelegt. Das Gutachten durch das Büro Plan Natura (20.12.2016) hat ergeben, dass sich zum Zeitpunkt der Untersuchung keine Fledermäuse in der Höhle befanden und es wurden keine Nutzungsspuren gefunden, die auf eine Nutzung der Höhle durch Fledermäuse in der Vergangenheit hindeuten würden. Weitere Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Wasser entstehen ebenso durch Versiegelung der Flächen. Durch die Überbauung gehen die Bodenfunktionen verloren und ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss ist die Folge. Darüber hinaus verringert sich die Grundwasserneubildungsrate. Aufgrund der locker bebauten und durchgrünten Siedlungsstrukturen ergeben sich keine erheblichen Eingriffe auf das Schutzgut Klima und Luft sowie Landschaft. Unter Berücksichtigung der Hinweise für den Denkmalschutz ist das Risiko erheblich negativer Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sehr gering.

In der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird nur die allgemeine Art der baulichen Nutzung dargestellt. Konkrete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 966 berücksichtigt.

Insbesondere über die Bemessung der möglichen Versiegelung auf den Grundstücksflächen und einer naturnahen Oberflächenwasserbewirtschaftung können so erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser minimiert und vermieden werden. Darüber hinaus ist eine Baufeldräumung (nur außerhalb der Brutzeit, Brutzeit zwischen dem 01. März und dem 30. September) erforderlich. Des Weiteren soll eine ortstypische Gestaltung der Baukörper unter Berücksichtigung einer Gebäudehöhen-Festsetzung und eine Durchgrünung des Gebietes Berücksichtigung finden, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu minimieren.

Durch die möglichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die aus der Nutzungsänderung voraussichtlich resultierenden erheblichen Umweltauswirkungen nicht vollständig vermieden werden, sodass voraussichtlich Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden. Innerhalb des Änderungsbereiches stehen voraussichtlich nicht genügend Flächen zur Deckung des Kompensationserfordernisses innerhalb des Plangebietes zur Verfügung, sodass externe Flächen vorgehalten werden sollen. Weil in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung nur die allgemeine Art der baulichen Nutzung flächenunscharf bestimmt wird, kann das Kompensationserfordernis nicht abschließend ermittelt werden. Daher wird auf den parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 hingewiesen.

3 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Folgenden werden die wesentlichen Themen, zu denen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise und Bedenken) vorgebracht wurden, dargelegt. Es werden nur die für den Abwägungsprozess wesentlichen Punkte aufgeführt.

- ***Wesentliche Belange der im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Stellungnahmen bezogen auf:***

Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 957 „Am Steinweg“ (Funktion der Grünfläche)/Verlust der freien Aussicht

Einer der in der Begründung angeführten Gründe für die seinerzeit über den rechnerischen gem. Nds. Spielplatzgesetz erforderlichen Bedarf hinausgehende Flächenausweisung von rd. 2.600 m² war die optische Auflockerung der Bebauung entlang des Steinweges. Dieser städtebauliche Gedanke wurde zudem mit Blick auf die Darstellungen des seinerzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplanes, der die betroffene Fläche als Fläche für die Landwirtschaft darstellte, verfestigt. In Bezug auf die nunmehr durch die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitete bauliche Entwicklung der Fläche wurde diesbezüglich jedoch darauf hingewiesen, dass der in der Stellungnahme hervorgehobene und bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 957 leitende Gedanke der optischen Auflockerung durch Freihaltung der Fläche bereits auf der Grundlage des seit 2002 rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt a. Rbge. nicht mehr abzuleiten ist. Es wird darauf hingewiesen, dass der Flächennutzungsplan bereits seit Bekanntmachung der Genehmigung im Jahr 2002 auf Grundlage der Neuaufstellung für die im Plangebiet gelegenen Flächen eine Wohnbaufläche ausweist. Grundsätzlich können Änderungen einer städtebaulichen Einschätzung auch unter Berücksichtigung sich ändernder planungsrechtlicher Vorgaben nicht ausgeschlossen werden. Hier sind vor allem die sich ändernden Anforderungen auf Bundes- und Landesebene zu nennen, die seitens der Städte und Gemeinden im Rahmen ihrer Bauleitplanungen zu berücksichtigen und umzusetzen sind (siehe auch § 1 Abs. 4 BauGB: Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.).

Die Möglichkeit der ggf. eingeschränkten Aussicht stellt in diesem Bereich dann eine Situationsveränderung dar, die regelmäßig bei hinzutretenden Bebauungsstrukturen zu erwarten ist, was der allgemeinen und den Bedürfnissen der Stadt entsprechenden Deckung des Baulandbedarfes geschuldet ist. Eine gegenüber der derzeitigen Situation eingeschränkte Aussicht stellt in diesem Zusammenhang jedoch keine unzulässige Bauleitplanung dar.

Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände (Alteichen)

Zum Schutz der Gehölze wurden bereits zum Vorentwurf des parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966 „Nahversorgungsmarkt „Am Steinweg““ mit Vorhaben- und Erschließungsplan die Stellplatzflächen, soweit möglich, von dem Gehölzriegel abgerückt und eine private Grünfläche als unversiegelte Abstandsfläche berücksichtigt. Eine entsprechende Festsetzung ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 enthalten. In Abstimmung mit der Abteilung Planung und Bauordnung der Stadt Neustadt a. Rbge., wurde eine 5 x 5 m große Fläche im Wurzelbereich der Alteiche (Baum Nr. 10) im Bereich der festgesetzten Grünfläche berücksichtigt, sodass davon auszugehen ist, dass der Baum auch langfristig erhalten werden kann. Neben der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 zum Erhalt festgesetzten Alteiche sollen auch die weiteren Gehölze (Eichen) 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.

Eine darüberhinausgehende Festsetzung zum Erhalt der Gehölze erfolgt im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 jedoch nicht, da langfristig ein möglicher Verlust einzelner Bäume aufgrund der veränderten Nutzung im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann. Die innerhalb der privaten Grünfläche vorhandenen Einzelbäume sind gemäß Festsetzung zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist auf der Fläche als Ersatzbaum ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Im Rahmen der Realisierung des Vorhabens ist die Anfüllung des Grundstückes auf Straßenniveau vorgesehen. Dabei wird im Bereich der festgesetzten Grünfläche und der darin zu erhaltenden Bäume darauf geachtet, dass diese ausreichend geschützt werden, um Beein-

trüchtigungen durch zusätzliche Bodenauffüllungen im Wurzel- und Stammbereich der Bäume zu vermeiden.

Höhenniveau des Plangebietes/Höhenentwicklung der Gebäude

Aufgrund der sich im Plangebiet darstellenden Topografie (Gelände unterhalb Straßenniveau) wird im Rahmen der Realisierung des Vorhabens das Grundstück auf das Geländeniveau des Steinwegs, jedoch nicht darüber hinaus, angefüllt. Somit erreicht die Geländeoberfläche des Grundstückes eine Höhe die den angrenzenden Grundstücken entlang des Steinwegs entspricht. Die sich für das Plangebiet bei Anfüllung des Geländes auf Straßenniveau ergebende max. Gebäudehöhe von rd. 8,50 m bleibt noch hinter den in der Regel für Wohnsiedlungsbereiche, auch bei einer eingeschossigen Bebauung, zu erwartenden Gebäudehöhen von 9 m bis 9,50 zurück, so dass davon ausgegangen wird, dass sich der hinzukommende Baukörper bezogen auf die Höhenentwicklung in die nähere Umgebung des Plangebietes integrieren wird.

Verkehr (Verkehrsuntersuchung/fußläufige Erreichbarkeit/Sicherheit)

Zur Entwurfsfassung wurde im Osten des Plangebietes, ausgehend vom Einmündungsbereich des Burgsteller Weges in den Steinweg ein Fußweg im Bereich der bislang festgesetzten privaten Grünfläche in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen. Über den Fußweg kann eine direkte fußläufige Anbindung der nördlich anschließenden Wohnsiedlungsbereiche geschaffen werden, ohne dass die mehrfache Querung der angrenzenden Straßen (Burgsteller Weg, Steinweg, Am Dorfteich) erforderlich wird. Eine zusätzliche Querungshilfe im Bereich des Steinweges wird mit Bezug auf die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung des Büros Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, nicht erforderlich.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung/Externe Kompensation

Für das Plangebiet bestehen bereits Baurechte auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 957 zur Realisierung eines öffentlichen Spielplatzes, sodass diese entsprechend als IST-Zustand in die Bilanzierung eingestellt wurden. Unabhängig von der Tatsache, dass der für die Fläche seinerzeit geplante Spielplatz bislang noch nicht realisiert wurde, hätte eine Umsetzung jederzeit erfolgen können und wäre somit der zu berücksichtigende Ausgangszustand der Fläche. In Abstimmung mit der Stadt Neustadt a. Rbge. wurden die vier prägendsten und naturschutzrechtlich bedeutsamsten Einzelbäume an der nordöstlichen Plangebietsgrenze als Bestand in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung aufgenommen. Gemäß den o.g. Ausführungen zu den der Bilanzierung zugrunde zu legenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 957 wäre dies grundsätzlich jedoch nicht erforderlich gewesen. Aus der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ergibt sich, dass im Plangebiet ein Kompensationsdefizit von 12.526 Werteeinheiten entsteht. Dieses wird auf einer externen Kompensationsfläche durch Umwandlung einer Ackerfläche in Grünland ausgeglichen.

Immissionsschutz (Schallgutachten – Sicherung der zugrunde gelegten Maßnahmen, Berücksichtigung der Bebauung in zweiter Reihe)

Die bei den Berechnungen des Schallgutachtens bereits berücksichtigten Maßnahmen (Fahrgassen der Stellplatzanlage zu asphaltieren oder mit fassenlosem Pflaster auszuführen, lärmarme Einkaufswagen zu verwenden und die Beschränkungen der Betriebszeiten für die Stellplatzanlage und die LKW –Anlieferungen (keine Nachtanlieferungen, kein Türeenschlagen durch den Marktbetrieb auf der südlichen Stellplatzfläche)) werden im Durchführungsvertrag verbindlich festgelegt. Die entsprechenden Maßnahmen sind in der Vorhabenbeschreibung zum Vorhaben- und Erschließungsplan enthalten, der ebenfalls verbindliche Anlage des Durchführungsvertrages wird.

Die die Entfernung der Grundstücke in 2. Reihe hinter den in die Beurteilung einbezogenen Grundstücken zu dem geplanten Marktstandort und somit zu den Emissionsquellen ist entsprechend größer. Die Einhaltung der für die umliegenden Grundstücke maßgeblichen

Orientierungswerte ist im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan bereits für die unmittelbar dem Markt zugewandten Grundstücke sicherzustellen. Für die daran anschließenden Grundstücksflächen kann somit davon ausgegangen werden, dass ein ausreichender Immissionsschutz vorliegt, sobald die entsprechenden Orientierungswerte im Bereich der im Schallgutachten berücksichtigten Grundstücke eingehalten werden. Auf eine zusätzliche Begutachtung der Grundstücke in 2. Reihe kann somit verzichtet werden.

Alternativstandorte

Im Rahmen der Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau (Nahversorgungsmarkt „Am Steinweg“), erfolgte eine ausführliche Betrachtung von Standortalternativen. Für den Siedlungsbereich Bordenau wurde dabei deutlich, dass es innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles an entsprechend ausreichend dimensionierten und relativ konfliktarmen Freiflächenpotenzialen in integrierter Lage im Sinne von Alternativstandorten fehlt. Auch der Erhalt des bestehenden Marktstandortes stellt aus betriebswirtschaftlicher Sicht keine Alternative dar.

- ***Wesentliche Belange der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Stellungnahmen bezogen auf:***

Artenschutz (Regelungen des § 44 BNatSchG)

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG wurde eine Untersuchung der Bäume auf mögliche Quartiere und Brutstandorte vom Büro planNatura (Stuhr-Seckenhausen) durchgeführt. Die Untersuchung wurde mit Hilfe eines Fernglases sowie einer Videoendoskopie durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass keine aktuellen Fledermausquartiere im untersuchten Gebiet vorhanden sind. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden damit nicht berührt, sofern die Bauzeitenregelung berücksichtigt wird. Diese wurde entsprechend in die textlichen Festsetzungen zum parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 „Nahversorgungsmarkt „Am Steinweg““ aufgenommen.

Verwertung von Überschussböden

Entsprechende Hinweise in Bezug auf die Verwertung des Überschussbodens wurden in die Begründung und den Umweltbericht aufgenommen.

Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogrammes - RROP (Hochwasserschutz, Einzelhandel)

Die Vorgaben des RROPs werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan angemessen berücksichtigt. Gemäß den detaillierteren Kartendarstellungen des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN – Map-Server des Umweltministeriums) grenzt das Plangebiet an die Verordnungsfläche des Überschwemmungsgebietes Leine (LK Hannover, Abschnitt Nord), befindet sich somit außerhalb des Überschwemmungsgebietes. Die Planung steht mit den Zielen, Grundsätzen und Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung bezogen auf den Einzelhandel im Einklang. Es wurde bestätigt, dass die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Wunstorf

Der Hinweis auf die Lage des Plangebietes im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Wunstorf sowie die damit verbundenen Hinweise zur Prüfung und Bewertung eines Einsatzes von Kränen und den vom Fluglärm ausgehenden Emissionen wurden in die Begründung aufgenommen.

4 Planalternativen

Standort

Im Rahmen der Aufstellung dieser 38. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden Standortalternativen diskutiert. Für den Siedlungsbereich Bordenau wurde dabei deutlich, dass es innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles an entsprechend ausreichend dimensionierten und relativ konfliktarmen Freiflächenpotenzialen im Sinne von Alternativstandorten fehlt. Aus diesem Grund konzentrierte sich die Alternativenprüfung auf Flächen an bzw. im Nahbereich der Haupteerschließungsstraßen (K 335 – Bordenauer Straße und Steinweg). Es handelt sich um die folgenden Alternativstandorte:

- Bereich Birkenweg/Bordenauer Straße
- Bereich Bordenauer Straße (Lohkamp)
- Bereich Bordenauer Straße/Alte Mühle
- Bereich Am Dorfteich/Alte Mühle
- Bereich Steinweg (K 335)
- Bereich Steinweg
- Bereich Bordenauer Straße (Erhalt des bestehenden Marktstandortes)

Aufgrund der unterschiedlichen Lagen und Standortgegebenheiten der jeweiligen Alternativflächen stellen sich standortbezogen auch unterschiedliche Kriterien für eine Prüfung der Eignung der Fläche dar. Es wurden dabei nur die Flächen untersucht, die grundsätzlich aufgrund ihrer Größe und Lage den Standortanforderungen eines Nahversorgungsmarktes bezogen auf die allgemeinen Standortanforderungen (Flächengröße, Erreichbarkeit etc.) entsprechen. Die o.b. Standortalternativen, die diesen grundsätzlichen Anforderungen entsprechen, wurden standortbezogen einer weitergehenden Prüfung unterzogen.

Der Planbereich kam aufgrund der Lage und Zuordnung zu den angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen im südwestlichen, östlichen und nordöstlichen Bereich des Plangebietes sowie dem städtebaulich integrierten Standort zur Auswahl, der in Bezug auf das erforderliche Flächenpotential ausreichend groß bemessen ist und nahezu konfliktarm in die bestehende städtebauliche Situation integriert werden kann. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit der städtebaulich und landschaftsplanerisch möglichen Integration der hinzukommenden Bebauung in den nordwestlichen Siedlungsrand. Die weiteren innerhalb der Standortalternativen aufgezeigten Flächen stehen für eine bauliche Inanspruchnahme zurzeit auch nicht zur Verfügung. Insofern wurde auf der Grundlage der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt a. Rbge. diesem Standort gegenüber anderen, alternativen und nicht derart günstig gelegenen Flächen der Vorrang eingeräumt.

Der gewählte Standort trägt erheblich dazu bei, die Nahversorgungsstrukturen im Stadtteil Bordenau auch zukünftig zu sichern und so, auch mit Blick auf die ältere Bevölkerung, einen auch weiterhin fußläufig erreichbaren Lebensmittelnahversorger im Ort zu halten. Etwaige nachteilige Auswirkungen auf die Umgebung wurden ausführlich durch entsprechende begleitende Gutachten untersucht und die Ergebnisse sind in die 38. FNP-Änderung aufgenommen worden.

Planinhalt

Für den Änderungsbereich liegt eine Planung für einen kleinflächigen Einzelhandelsstandort vor, sodass sich als Art der baulichen Nutzung hier die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "– Lebensmittel-Nahversorgung" ergibt.

Eine alternative Art der baulichen Nutzung ist aufgrund der konkret geplanten baulichen Nutzung (Nahversorger) nicht zielführend. Wohnsiedlungsbereiche sollen auch weiterhin grundsätzlich und soweit es der Siedlungszusammenhang zulässt, im Innenbereich geschaffen werden (Förderung der Innenentwicklung).

Weder gemischte Bauflächen noch andere Arten der Nutzungen wie Dorfgebiete oder andere Zweckbestimmung von Sondergebieten sind aus den o.g. Gründen zielführend, da es an einer landwirtschaftlichen Hofstelle, die einzubeziehen wäre, fehlt, Wohnnutzungen, die im Mischgebiet grundsätzlich auch zulässig sind nicht angestrebt werden und andere Zweckbestimmungen in den Sonderbauflächen nicht mit dem städtebaulichen Ziel vereinbar wären.

Die geplanten kleinräumigen grünordnerischen Maßnahmen sind auf der Ebene des Flächennutzungsplanes aufgrund des Maßstabes nicht hinreichend darstellbar. Somit schafft die Änderung des Flächennutzungsplanes die allgemeinen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die umweltverträgliche Nutzungsänderung.