

18.07.2019

Beschlussvorlage Nr. 2019/166

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.

**Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 960 „Altes Dorf Bordenau“,
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau
- Grundsatzbeschluss**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor- schlag	abwei- chend	einst.	Ja	Nein	Enth.
Ortsrat der Ortschaft Bor- denau	20.08.2019 -							
Umwelt- und Stadtentwick- lungsausschuss	09.09.2019 -							
Verwaltungsausschuss	16.09.2019 -							

Beschlussvorschlag

1. Der Bebauungsplan Nr. 960 „Altes Dorf Bordenau“, 1 Änderung und Erweiterung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau, soll aufgestellt werden. Der Änderungs- und Erweiterungsbereich ergibt sich aus den Darstellungen der Anlagen 2 und 3 zur Beschlussvorlage Nr. 2019/166. Der Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a Rbge. ist entsprechend zu ändern bzw. zu berichtigen.
2. Sämtliche Kosten der Planung sind vom Antragsteller zu übernehmen.

Anlass und Ziele

Der Stadtverwaltung liegt ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 960 „Altes Dorf Bordenau“, Stadt Neustadt a Rbge., Stadtteil Bordenau, seitens eines Handwerksbetriebs vom 19.06.2019 vor (siehe hierzu Anlage 5). Das Grundstück des Handwerksbetriebs grenzt an das Flurstück 88/5 und an das Flurstück 90, Flur 2, Gemarkung Bordenau. Beide Flurstücke liegen zum Teil außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Auf dem Grundstück des Handwerksbetriebs sowie auf den beiden genannten Flurstücken soll eine Material- und Maschinenhalle entstehen. Dafür soll die abgängige Scheune, des südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebs, abgerissen und ein Neubau in Form einer Halle erstellt werden. Um hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, sind die Änderung und die Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 960 sowie ggf. entsprechend des Flächennutzungsplans erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen	keine	
Haushaltsjahr:		
Produkt/Investitionsnummer:		
	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlung	EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung	EUR	EUR

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

Begründung

Der mittelständische Handwerksbetrieb ist seit fast 25 Jahren in Bordenau ansässig. Um konkurrenzfähig zu bleiben ist für den Betrieb eine Modernisierung des Firmengeländes notwendig, damit der Betrieb weiter als Arbeitgeber in Neustadt a. Rbge. bestehen kann. Dafür würde der Handwerksbetrieb einen Teil des südlich angrenzenden Nachbargrundstückes kaufen. Dieses Grundstück wurde landwirtschaftlich bis Anfang 2019 genutzt und ist derzeit mit einer Scheune und einem weiteren Nebengebäude, die beide baufällig sind, bebaut. Die Planungen des Handwerksbetriebes sehen den Rückbau dieser sowie weiterer Gebäude auf dem firmeneigenen Gelände vor, die durch den Neubau einer Halle ersetzt werden sollen. Das Vorhaben kann realisiert werden, wenn der Bebauungsplan Nr. 960 „Altes Dorf Bordenau“ und ggf. der Flächennutzungsplan geändert werden.

Das Flurstück 88/5 und das Flurstück 90, Flur 2, Gemarkung Bordenau, liegen zum Teil im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 960 „Altes Dorf Bordenau“ und zum Teil außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan (siehe hierzu Anlage 4). Somit befinden sich planungsrechtlich Teile des Änderungs- und Erweiterungsbereichs im Außenbereich nach § 35 BauGB. Im Bebauungsplan ist das Flurstück 90, das Flurstück 88/5 und das Flurstück 91/3, Flur 2, Gemarkung Bordenau als Dorfgebiet (MD) festgesetzt (siehe hierzu Anlage 1) und somit sind nach § 5 Abs. 1 BauNVO nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Darunter fällt auch der antragstellende Betrieb. Für das Gebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Die GRZ müsste, um die zukünftigen Betriebsabläufe zu ermöglichen, erhöht werden. Zudem müsste die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans erweitert (siehe hierzu Anlage 2) und die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend vergrößert werden, damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Hallenneubau bestehen. Die Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO kann nach derzeitigen Erkenntnissen bestehen bleiben.

Das Flurstück 92/4, Flur 2, Gemarkung Bordenau, ist im Bebauungsplan Nr. 960 als Verkehrsfläche festgesetzt und befindet sich im städtischen Eigentum. Die Fläche soll in den Geltungsbereich mit einbezogen werden und könnte gegebenenfalls ebenso als überbaubare Grundstücksfläche (MD) festgesetzt werden. Zudem gibt es Überlegungen einen Teilbereich des angrenzenden Flurstückes 93/7 Flur 2, Gemarkung Bordenau, auf welchem sich das Gemeindehaus befindet in den Änderungsbereich einzubeziehen. Die hier relevante Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 960 als Gemeinbedarfsfläche und als Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. In diesem Bereich könnte ggf. eine Parkplatzfläche für den Handwerksbetrieb und nach privatrechtlicher Abstimmung auch für die Kirchengemeinde entstehen. Dabei ist die Erhaltung der Bäume zu berücksichtigen. Für die Verkehrsfläche und Gemeinbedarfsfläche besteht bereits ein Verkaufs- und Kaufinteresse, ein erstes Abstimmungsgespräch zwischen den jeweiligen Eigentümern hat hierzu stattgefunden.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. ist die Fläche auf der die zu entfernenden Gebäude stehen als gemischte Baufläche dargestellt. Ein Teilbereich des zu erweiterten Geltungsbereichs ist als landwirtschaftliche Fläche sowie als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt (siehe hierzu Anlage 3). Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiete, Denkmäler und Überschwemmungsgebiete liegen nicht im zu erweiterten Geltungsbereich, grenzen teilweise jedoch unmittelbar an. Die Belange des Natur- und Artenschutzes sind zu berücksichtigen. Zudem wird der vorgeschriebene Mindestabstand von 50 m zum Deich laut § 16 Niedersächsisches Deichgesetz eingehalten.

Aus genannten Gründen folgt die Fachverwaltung dem Antrag des Handwerksbetriebs. Eine Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 960 wird befürwortet. Im weiteren Verlauf des Verfahrens und im Rahmen der Abstimmungen zwischen dem Antragsteller, dem zu beauftragenden externen Planungsbüro und der Fachverwaltung ist die Art des Änderungs- und Erweiterungsverfahrens zu prüfen. Ggf. ist der Flächennutzungsplan zu ändern bzw. zu berichtigen.

Sämtliche Kosten der Planung werden vom Antragsteller übernommen.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Das Dorf- und Landschaftsbild von Bordenau bleibt durch die Änderungen weiterhin erhalten. Die Stadt Neustadt a. Rbge. bleibt auf ihren Dörfern als Wohn- und Arbeitsumfeld attraktiv. Zudem wird partnerschaftlich der Wirtschaftsstandort Neustadt a. Rbge. gestärkt und die Lebens- und Arbeitsqualität erhöht.

Auswirkungen auf den Haushalt

Durch die Veräußerung der städtischen Verkehrsfläche könnten Einnahmen zu Gunsten des städtischen Haushaltes erzielt werden. Abgesehen von den verwaltungsseitigen Personalkosten fallen keine weiteren Kosten an.

So geht es weiter

Um das Bauleitplanverfahren vorzubereiten, kann der Verwaltungsausschuss der Stadt jetzt den Grundsatzbeschluss fassen, sodass ein Kostenübernahmevertrag zwischen dem Antragsteller und der Stadtverwaltung geschlossen werden kann und somit die nächsten Verfahrensschritte eingeleitet werden können. Dazu zählt der Entwurf zum Bebauungsplan für den Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind die geeigneten Festsetzungen und Verfahrensinstrumente zu wählen und im Rahmen der Abstimmungen zwischen dem Antragsteller, dem zu beauftragenden externen Planungsbüro und der Fachverwaltung ist die Art des Änderungs- und Erweiterungsverfahrens zu prüfen. Ggf. ist der Flächennutzungsplan zu ändern bzw. zu berichtigen.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlagen

1. Lageplan
2. Luftbild und Voraussichtlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung
3. Auszug Flächennutzungsplan
4. Auszug Bebauungsplan Nr. 960 „Altes Dorf Bordenau“
5. Antrag auf Änderung des Bebauungsplans