

08.04.2025

Beschlussvorlage Nr.: 2025/055

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2019/166

**Bebauungsplan Nr. 960 "Altes Dorf Bordenau", 1. beschleunigte Änderung und Erweiterung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau**  
- Aufstellungsbeschluss  
- Veröffentlichungsbeschluss

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vorschlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Bordenau	13.05.2025 -							
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	26.05.2025 -							
Verwaltungsausschuss	02.06.2025 -							

### Beschlussvorschlag

1. Der Bebauungsplan Nr. 960 „Altes Dorf Bordenau“, 1. beschleunigte Änderung und Erweiterung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau wird einschließlich Begründung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt (Anlage 1 und 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2025/055). Der Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Planes (Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2025/055).
2. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung wird abgesehen. Die Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung erfolgt, indem der Plan auf die Dauer von einer Woche unmittelbar vor der öffentlichen Auslegung und der Veröffentlichung im Internet ausgehängt wird. Allgemeine Zwecke und Ziele der Planung sind die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine effiziente gewerbliche Nutzung der Grundstücke durch den ortsansässigen Handwerksbetrieb, der hier eine Material- und Maschinenhalle errichten möchte.
3. Die Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 960 „Altes Dorf Bordenau“, 1. beschleunigte Änderung und Erweiterung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau, einschließlich Begründung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die Beteiligung

der Träger öffentlicher Belange und der Behörden wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

### Anlass und Ziele

Allgemeine Zwecke und Ziele der Planung sind die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine effiziente gewerbliche Nutzung der Grundstücke durch den ortsansässigen Handwerksbetrieb.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	<b>keine</b>	
Haushaltsjahr: 2025		
Produkt/Investitionsnummer:		
	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlungen	EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung	EUR	EUR
<b>Saldo</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>

### Begründung

Das Projekt dient der Sicherung von Arbeitsstätten und Arbeitsplätzen in der Stadt und aufgrund der Wiederinanspruchnahme bereits bebauter Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Die Stadt Neustadt a. Rbge. unterstützt deshalb das Projekt. Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat bereits am 16.09.2019 den Beschluss gefasst, die erforderlichen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Aufgrund firmeninterner Prozesse und Abstimmungen mit der Stadt und benachbarten Grundstückseigentümern zu Grundstücksankäufen hat sich die Planung verzögert. Ein Vertrag zur Übernahme der Planungskosten wurde geschlossen.

Anlass für die Aufstellung der 1. Änderung ist der Antrag des Handwerksbetriebes vom 19.06.2019. Dieser ist im Stadtteil Bordenau seit über 30 Jahren auf dem Grundstück „Steinweg 27“ (Flurstücke 91/3 und 92/4) ansässig, der zur Erhaltung seiner Wettbewerbsfähigkeit am Standort Neustadt a. Rbge. die Modernisierung und Erweiterung seiner Betriebsgebäude plant. Vorgesehen ist der Neubau einer Material- und Maschinenhalle mit integriertem Schulungsraum für die betriebsinterne Ausbildung. Möglich wird die Erweiterung durch den Erwerb eines Nachbargrundstücks, auf dem sich eine ehemalige landwirtschaftliche Scheune befindet, die wegen Baufälligkeit beseitigt werden soll.

Die Stadt hat sich daher entschieden, eine Änderung des Bebauungsplans vorzunehmen, mit der eine angemessene gewerbliche Entwicklung und Sicherung des Betriebes erreicht wird. Die geplante Erweiterung des Betriebsgeländes (Flurstücke 90/1 und 88/10) liegt jedoch nur zum Teil innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 960 „Altes Dorf Bordenau“. Somit ist die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans zu erweitern und die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend zu vergrößern, damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Hallenneubau geschaffen werden. Der Erweiterungsbereich mit Teilen der bisherigen landwirtschaftlichen Hofstelle ist aufgrund der baulichen Vorprägung als Teil des Siedlungsbereichs einzustufen. Daher kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan zum überwiegenden Teil als „Gemischte

Baufläche“ dargestellt. Lediglich im Südwesten ist ein sehr kleiner Teilbereich von den Darstellungen „Fläche für Gemeinbedarf“ und Fläche für die Landwirtschaft erfasst. der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen

Um die Ziele und Zwecke der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans zu erreichen, wird die Festsetzung „Dorfgebiet (MD)“ aus dem Ursprungsplan übernommen und auf die Erweiterungsflächen ausgedehnt. Zulässig sind in Dorfgebieten nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB „sonstige Gewerbebetriebe“. Der bestehende Dachdeckerbetrieb erfüllt diese Anforderungen und ist damit im MD zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird so festgesetzt, dass die geschilderten Zielvorstellungen für die geplante Bebauung erreicht werden. Dafür genügt es, wie bisher, die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse festzusetzen. Damit wird die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke zweckmäßig und leicht nachvollziehbar geregelt. Für den Handwerksbetrieb wird aufgrund des geplanten Erweiterungsbaus und der bestehenden Versiegelung durch Lagerflächen eine GRZ von 0,6 erforderlich. Unter Berücksichtigung der Anrechnung von Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zur Obergrenze des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO von 0,8, wird die mögliche Versiegelung im Plangebiet begrenzt.

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird grundsätzlich, wie bisher, mit einem Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt. Abweichend davon wird für das Bestandsgebäude am Steinweg, das über zwei Vollgeschosse verfügt, der Bestand gesichert.

Zur Begrenzung der Höhenlage wird in dem Bereich mit einem Vollgeschoss als Höchstmaß die Oberkante baulicher Anlagen auf max. 10 m Höhe über der Straßenverkehrsfläche, die das Grundstück erschließt, begrenzt. Damit wird erreicht, dass sich der geplante Neubau in die Bestandsbebauung südlich des Änderungsbereichs einfügt und ein harmonischer Übergang zur westlich angrenzenden freien Landschaft entsteht.

Zur Sicherstellung der Zuwegung zum Deich entlang der Leine wird die Straßenparzelle des Steinwegs verbreitert. Dazu wird das neue Flurstück 88/11 als Teil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Am Westrand des Plangebiets wird zur Eingrünung des Betriebsgrundstücks und als Abschirmung zum westlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet ein 3 bis 5 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird die Planänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a BauGB durchgeführt. Das beschleunigte Verfahren kann bei Bebauungsplänen für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung angewendet werden. Dies ist bei der vorliegenden Planänderung und Erweiterung der Fall.

Weitere Details zur Planung sind den Planunterlagen zu entnehmen.

### **Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.**

Der vorgelegte Bebauungsplanvorentwurf dient dazu, die strategischen Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge. zu erreichen. 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**

Die Kosten für die Planung werden vom Antragssteller übernommen. Weitere finanzielle Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung entstehen nach jetzigem Stand nicht. Die Planung hat keine Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

### **So geht es weiter**

Nach der Beschlussfassung werden die Öffentlichkeit und die betroffenen Behörden beteiligt. Die Stellungnahmen erhalten die Gremien zur Abwägung in der darauffolgenden Beschlussvorlage.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage 1 Ö - Entwurf Planzeichnung 1. beschleunigte Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 960

Anlage 2 Ö - Entwurf Begründung 1. beschleunigte Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 960