

02.07.2026

Beschlussvorlage Nr.: 2026/082

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.:

Bebauungsplan Nr. 520 A "Östlich Bruchlandsweg - 1. Bauabschnitt", beschleunigte 1. Änderung Stadt Neustadt a. Rbge.; Stadtteil Borstel
- Aufstellungsabschluss
- Veröffentlichungsbeschluss
- vorbehaltlicher Satzungsbeschluss

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vorschlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Mühlenfelder Land	19.08.2026 -							
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	21.09.2026 -							
Verwaltungsausschuss	28.09.2026 -							
Rat	01.10.2026 -							

Beschlussvorschlag

1. Der Bebauungsplan Nr. 520 A "Östlich Bruchlandsweg - 1. Bauabschnitt", beschleunigte 1. Änderung Stadt Neustadt a. Rbge.; Stadtteil Borstel wird einschließlich Begründung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als textliche Änderung aufgestellt (Anlage zur Beschlussvorlage Nr. 2026/082). Der Geltungsbereich ergibt sich aus der Anlage zum Bebauungsplan Nr. 520 A "Östlich Bruchlandsweg - 1. Bauabschnitt", beschleunigte 1. Änderung Stadt Neustadt a. Rbge.; Stadtteil Borstel (Anlage zur Beschlussvorlage Nr. 2026/082).

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sind die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks im Plangebiet für die mögliche Realisierung eines Feuerwehrgerätehauses durch Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung und Anpassung der Örtlichen Bauvorschrift für technische Hallengebäude.

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 von der öffentlichen Auslegung und der Veröffentlichung im Internet ausgehen wird.

3. Die Veröffentlichung des Bebauungsplans Nr. 520 A "Östlich Bruchlandsweg - 1. Bauabschnitt", beschleunigte 1. Änderung Stadt Neustadt a. Rbge.; Stadtteil Borstel, 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.
4. Der Bebauungsplan Nr. 520 A "Östlich Bruchlandsweg - 1. Bauabschnitt", beschleunigte 1. Änderung Stadt Neustadt a. Rbge.; Stadtteil Borstel, wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB unter dem Vorbehalt, dass während der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen abgegeben werden, die abwägungsrelevant sind, bereits jetzt als Satzung beschlossen (Anlage zur Beschlussvorlage Nr. 2026/082). Die Begründung hat in der Fassung der Anlage zur Beschlussvorlage Nr. 2026/082 an dieser Beschlussfassung teilgenommen.

Anlass und Ziele

Anlass für die Aufstellung der 1. Änderung ist die dringend notwendige Realisierung eines normgerechten Feuerwehrgerätehauses an einem zentralen Standort der Stadtteile Borstel und Nöpke. Durch den sich aus dem Raumbedarf der beiden Ortsfeuerwehren ergebenden Baukörper und die erforderlichen Zufahrten sowie Einstellplätze im Einsatzfall ergibt sich zwanghaft ein höherer Versiegelungsgrad auf dem Grundstück als derzeit zulässig. Darüber hinaus müssen hinsichtlich Dacheindeckung und Dachneigung mögliche Alternativen berücksichtigt werden, die sich aus funktionalen Gründen ergeben könnten.

Finanzielle Auswirkungen		
Haushaltsjahr: 2026		
Produkt/Investitionsnummer:		
	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlungen	EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung	EUR	EUR
Saldo	EUR	EUR

Begründung

Der Bebauungsplan Nr. 520A „Östlich Bruchlandweg - 1. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift, der am 25.09.2025 in Kraft getreten ist, umfasst eine Fläche von rd. 0,8 ha in der Gemarkung Borstel, Flur 3. Neben der Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ (WA) zur Schaffung von Wohngrundstücken setzt der ursprüngliche Bebauungsplan u.a. öffentliche Verkehrsflächen im Süden und etwa in der Mitte des Plangebietes für die Erschließung des Gebietes und im Westen für die Anlage von Mulden zur Ableitung des Regenwassers fest. Im Norden ist darüber hinaus eine Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung Sickermulde und eine kleine Grünfläche für den Schutz eines Baumes festgesetzt. Die Versiegelung im WA wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 begrenzt. Bei einer Überschreitung von 50 % (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen) ergibt dies einen Versiegelungsgrad von max. 37,5 %. Durch eine örtliche Bauvorschrift zum Bebauungsplan werden besondere Anforderungen an die Gestaltung der geplanten Bebauung gestellt. Die geplanten Wohnhäuser im Plangebiet sollen die Ortslage von Borstel harmonisch erweitern.

Danach sind für die Hauptdachflächen von Gebäuden nur gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25 Grad bis 48 Grad zulässig.

In der Ortsfeuerwehr Borstel ist derzeit das - mit fast 35 Jahren - älteste Löschfahrzeug im Stadtgebiet stationiert. Das Fahrzeug muss dringend ersatzbeschafft werden. Das Feuerwehrgerätehaus genügt den Bedarfen der Feuerwehr ebenfalls in keiner Weise. Sämtliche Anforderungen an Feuerwehrgerätehäuser, auch außerhalb der Stellplätze, werden nicht erfüllt. Ein Um- oder Erweiterungsbau am Standort ist aufgrund der geringen Grundstücksfläche nicht möglich. Es musste daher ein neuer Standort gefunden werden. Erst dann kann auch ein Austausch des Löschfahrzeugs erfolgen. In unmittelbarer Nähe zum Standort Borstel befindet sich die Ortsfeuerwehr Nöpke. Auch hier ist kein normgerechtes Feuerwehrgerätehaus vorhanden, sodass bei den Beratungen zum Zukunftskonzept festgelegt wurde, für die beiden Ortsfeuerwehren nur noch einen günstig gelegenen Standort zu realisieren. Mit dem Ratsbeschluss vom 05.12.2024 wurde eine Grundsatzentscheidung über die Entwicklung von Feuerwehrstandorten im Stadtgebiet politisch herbeigeführt. Hierbei wurde Bezug auf den Ratsbeschluss vom 08.08.2024 genommen, bei dem das Zukunftskonzept Feuerwehr Neustadt a. Rbge. beschlossen wurde. Darin wurde festgelegt, dass künftig die Feuerwehrstandorte Borstel und Nöpke zusammengeführt werden sollen. Der zukünftige Standort soll nach Möglichkeit von beiden Ortslagen aus möglichst gleich gut erreichbar sein. Nach Prüfung und Abstimmung mit den Ortsfeuerwehren ist das mit dieser beschleunigten 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 520 A überplante Grundstück am „Bruchlandsweg“ ein Standort, der im Hinblick auf die mögliche Entwicklung und eine gute Erreichbarkeit aus beiden Ortslagen positiv zu bewerten ist.

Die Stadt hat sich daher entschieden, eine entsprechende textliche Änderung des Bebauungsplans Nr. 520 „Östlich Bruchlandsweg - 1. BA“ mit dem Ziel vorzunehmen, neben dem höheren Versiegelungsgrad auch Flachdächer für technische Hallengebäude im Plangebiet zu ermöglichen. Die dafür erforderliche Erhöhung der GRZ und die teilweise abweichende Dachform wird für städtebaulich vertretbar gehalten.

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 520 A erfolgt aufgrund des nur geringen Änderungsumfangs durch textliche Festsetzungen. Eine zeichnerische Änderung der Planzeichnung ist nicht erforderlich.

Im Detail werden die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke im Plangebiet u.a. durch Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung und Anpassung der Örtlichen Bauvorschriften im Plangebiet verbessert. Damit soll auch ein Beitrag zur Bewältigung der Klimafolgen und zur Anpassung an den Klimawandel geleistet werden.

Das Planverfahren wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im Sinne von § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) durchgeführt. Aufgrund des sehr geringen Änderungsumfangs soll neben dem Aufstellungs- und Veröffentlichungsbeschluss auch gleich der vorbehaltliche Satzungsbeschluss gefasst werden. Es wird davon ausgegangen, dass während der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen abgegeben werden, die abwägungsrelevant sind.

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. Die Aufstellung der beschleunigten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 520 A dient der dringend notwendigen Realisierung eines normgerechten Feuerwehrgerätehauses an einem zentralen Standort der Stadtteile Borstel und Nöpke. Das Feuerwehrwesen unterstützt und fördert die Jugend- und die kameradschaftliche Zusammenarbeit.

Auswirkungen auf den Haushalt

Innerhalb dieses Bauleitplanverfahrens werden für die Stadt Neustadt a. Rbge. außer dem Verwaltungsaufwand keine weiteren Kosten entstehen. Darüber hinaus werden nach der Rechtskraft des Bebauungsplans Kosten für die Planung und den Bau des Feuerwehrgerätehauses und für die Abführung des Schmutz- und Niederschlagswassers anfallen.

So geht es weiter

Nach der Beschlussfassung werden die Öffentlichkeit und die betroffenen Behörden beteiligt. Wenn während der Veröffentlichung der Planunterlagen keine Anregungen erhoben werden, die zu einer Planänderung führen, wird die Bebauungsplanänderung mit der Bekanntmachung in Kraft treten.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage öff - Bebauungsplan Nr. 520 A, 1. Änderung mit Begründung zum Bebauungsplan Nr. 520 A, 1. Änderung