

Beschlussvorlage Nr. 2014/031

öffentlich

Bezugsvorlagen: 2014/028

Finanzielle Auswirkungen	
	Haushaltsjahr: 2014
Produktkonto:	
einmalige Kosten:	
jährliche Folgekosten (Sachkosten, Personalkosten, Zinsen, Abschreibungen):	

		Stimmen				
Gremium	Sitzung am	TOP	einst.	Ja	Nein	Enthaltung
Ortsrat der Ortschaft Eilvese	19.02.2014 -					
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	24.02.2014 -					
Verwaltungsausschuss	03.03.2014 -					

Bebauungsplan Nr. 363 "Autohof Aschenkrug", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese
- Beschluss zu den Stellungnahmen
- Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Den Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 363 "Autohof Aschenkrug", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese, wird, wie in der Anlage 7 zur Beschlussvorlage Nr. 2014/031 ausgeführt, stattgegeben bzw. nicht gefolgt. Die Anlage 7 zur Beschlussvorlage Nr. 2014/031 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 363 "Autohof Aschenkrug", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese, einschließlich Begründung mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

-

Begründung:

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 363 "Autohof Aschenkrug", wurde durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. am 21.05.2012 gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 13.06. bis zum 27.06.2012 statt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bis zum 09.07.2012 zur Abgabe ihrer Stellungnahme gebeten.

Es sind abwägungsrelevante Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht worden. Die Abwägungsvorschläge zu diesen Stellungnahmen und Hinweisen sind als Anlage 7 beigefügt.

Der Fortgang der Bauleitplanverfahren hat sich aufgrund der sich aus den Stellungnahmen der Behörden ergebenden Abstimmungs- und Erörterungsbedarfe etwas verzögert. Darüber hinaus wurden in Absprache mit dem Grundstückseigentümer erste Verhandlungsergebnisse mit möglichen Investoren für den Tankstellenneubau abgewartet, um ggf. mit der begleitenden Bauleitplanung unmittelbar darauf reagieren zu können. Es zeigt sich jedoch, dass sich die Suche nach Investoren bzw. die Verhandlungen mit möglichen Interessenten als sehr zeitgreifend erweisen. Aus diesem Grund ist mit dem Grundstückseigentümer nun abgestimmt worden, dass die Bauleitplanung vorangetrieben werden soll, um zunächst Baurechte auf dem Grundstück zu schaffen.

Die Flächen im Plangebiet liegen in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets „Schneeren“. Mit der Region Hannover musste zunächst geklärt werden, wie das vorhandene Grundstück „Aschenkrug“ wasserrechtlich zu beurteilen ist. Im Ergebnis ist nun einvernehmlich festgelegt worden, dass es sich faktisch um einen vorhandenen Betriebsstandort handelt, auf dem Entwicklungen nach der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VAwS) zulässig sind. Die Verordnung steht dem Bau einer Tankstelle grundsätzlich nicht entgegen. Im Rahmen der Durchführung der Planung sind die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung selbstverständlich zu beachten.

Für die Verkehrserschließung des zukünftigen Sondergebietes wird die vorhandene Grundstückszufahrt von der Landesstraße entsprechend festgesetzt. Eine Zufahrt direkt von der Bundesstraße ist aus – wie sie derzeit gegeben ist – ist aus Sicht der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht möglich. Die Erteilung einer Sondernutzung würde von der Behörde nicht erteilt werden. Diese wäre nur bei einer Verlängerung der Rechtsabbiegespur in Richtung Eilvese und Schaffung einer eigenen Abbiegespur auf das Grundstück vorstellbar. Mit dem Grundstückseigentümer ist abgestimmt worden, dass dieser Ansatz derzeit jedoch nicht weiter verfolgt werden soll, da die Kosten-Nutzen-Relation sehr fraglich ist.

Der Wasserverbandes Garbsen-Neustadt hat darauf hingewiesen, dass der erforderliche Löschwasserbedarf nicht aus dem Leitungsnetz gedeckt werden kann. Der darüber hinaus gehende Teil von rd. 1.000 l/min soll durch einen zusätzlichen Löschbrunnen auf den Flächen im Plangebiet gedeckt werden. Die genaue Lage des Brunnens wird im Rahmen der Durchführung der Planung in Abstimmung mit der Feuerwehr festgelegt.

Die Größe des Tankstellenshops wurde auf Anregung der Region Hannover auf 100 m² Verkaufsfläche reduziert.

Der vom Forstamt Fuhrberg geforderte Mindestabstand für Gebäude von 30 m zum nördlichen angrenzenden Wald ist aus der Sicht der Stadt überzogen. Es handelt sich um eine bereits baulich genutzte Fläche. Bei einem Abstand von 30 m würde die Nutzung derart eingeschränkt,

dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans nicht erreicht werden könnten. Die Äußerung des Forstamtes Fuhrberg wurde dahingehend berücksichtigt, dass der Abstand zu den Waldflächen am Nordrand von derzeit 5 auf mindestens 10 m vergrößert worden ist.

Weitere Anregungen und Hinweise sind der Anlage 7 zu entnehmen.

Als Anlage 8 ist der von den Grundstückseigentümern unterschriebene Kompensationsvertrag beigelegt.

-

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. zeichnerische Festsetzungen
3. Planzeichenerläuterung
4. textliche Festsetzungen
5. Begründung mit Umweltbericht
6. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
7. Abwägung zu den Stellungnahmen nach Anlage 6
8. Kompensationsvertrag

-

Sachgebiet 610 - Stadtplanung -

Sachbearbeitung: Herr Nülle, Tel.-Nr.: 05032 84-200