

27.01.2016

**Beschlussvorlage Nr. 2016/033**

**öffentlich**

Bezugsvorlage Nr.

**Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 403 "Tannenbruchsfeld", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mariensee - Grundsatzbeschluss**

**Beschlussvorschlag**

1. Der Bebauungsplan Nr. 403 "Tannenbruchsfeld", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mariensee, soll im Bereich des Wendehammers in Höhe der Hausnummern 20 und 22 im Sinne des Antragstellers geändert werden.
2. Die Kosten der Planung, des Grunderwerbs und des Umbaus der Verkehrsfläche hat der begünstigte Antragsteller zu tragen.

**Anlass und Ziele**

Anlass des Änderungsvorschlages ist der Antrag des Anwohners des Hauses Tannenbruchsfeld Nr. 22, Ziel der Änderung ist die Privatisierung einer bisherigen öffentlichen Teilfläche, die unmittelbar vor der privaten Grundstückszufahrt liegt und zu Konflikten zwischen öffentlichen und privaten Interessen führte.

**Finanzielle Auswirkungen**

Betrag: einmalige Kosten: jährliche Folgekosten  
Haushaltsjahr: **keine**

Gremium	Sitzung am	Beschluss		Stimmen			
		Vorschlag	abweichend	einst.	Ja	Nein	Enthaltung
Ortsrat der Ortschaft Mariensee	25.02.2016						
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	21.03.2016						
Verwaltungsausschuss	04.04.2016						

**Begründung**

Herr P. H., Anwohner des Hauses Tannenbruchsfeld Nr. 22 in Mariensee, hat den Antrag gestellt, den Bebauungsplan Nr. 403 "Tannenbruchsfeld" zu ändern (siehe Anlage 1). Durch die Änderung möchte Herr H. den vor seinem Grundstück gelegenen Bereich des öffentlichen Wendehammers privatisieren und gleichzeitig den Teil der öffentlichen Fläche, die nicht als Wendeanlage ausgebaut wurde und vor dem Grundstück Tannenbruchsfeld Nr. 20 liegt, als

Ersatz für den dann entfallenden Teil der öffentlichen Wendeanlage herstellen lassen. Gründe für den Änderungswunsch sind, dass der Wendebereich, der als geschotterter Weg hergestellt wurde, dazu führt, dass bei Wendemanövern größerer Fahrzeuge Schotterung gelöst wird und auf sein Grundstück getragen wird. Des Öfteren wird nach seinen Angaben auch durch abgestellte Fahrzeuge auf der öffentlichen Wendefläche die Zufahrt zu seinem Grundstück und seiner Garage verstellt.

Würde der Wendehammer wie gewünscht in der öffentlichen Fläche vor dem Haus Nr. 20 liegen, wo derzeit eine von der Eigentümerin des Hauses Nr. 20 gepflegte Rasenfläche besteht, so wären die Nachteile nicht mehr gegeben, denn die Zufahrt des Hauses Nr. 20 wäre davon nicht betroffen, da sie weiter westlich liegt.

Die Fachverwaltung hat nunmehr die rechtlichen, vertraglichen und fachlichen Aspekte geprüft:

Grundsätzlich ist die Privatisierung einer in einem Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Fläche nur durch die Änderung des Bebauungsplanes möglich.

Vor Ort stellt sich die Fläche dar, wie vom Antragsteller beschrieben. Es handelt sich um eine geschotterte Wendeanlage, die nicht in der vollen im Bebauungsplan festgesetzten Größe ausgebaut wurde. Durch die später erfolgte Aufteilung der Grundstückspartellen kam die heutige nicht optimale Zufahrtssituation zustande. Durch die vorgeschlagene Änderung wäre die erwünschte Optimierung erreichbar.

Die betroffene Nachbarin des Hauses Nr. 20 hat auf Nachfrage erklärt, dass sie keine Einwände gegen die Änderung hat. Sie wäre dann nicht mehr durch die Pflege der städtischen Rasenfläche vor ihrem Grundstück unnötig belastet.

Die Prüfung, ob sich in der öffentlichen Fläche technische Anlagen der Leitungsträger befinden, hat ergeben, dass dies nicht der Fall ist.

Die Klärung, ob der Wendehammer für größere Fahrzeuge weiterhin in der jetzigen Form und Lage benötigt wird, hat ebenfalls ergeben, dass dies nicht der Fall ist. Die Vorabanfrage beim Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover (aha) hat ergeben, dass die dort fahrenden Müllfahrzeuge schon jetzt nicht in einem Zuge drehen können, sondern durch einmaliges Zurückstoßen wenden müssen. Das würde sich auch bei der gewünschten Verlegung nicht ändern. Insofern wurden seitens aha keine Bedenken geäußert.

Für die Privatisierung der öffentlichen Teilfläche wäre ein Grundstücksverkauf an den Antragsteller und Eigentümer des Hauses Nr. 22 abzuschließen, die mit Rechtskraft des Bebauungsplanes wirksam wird. Weiterhin ist ein Erschließungsvertrag abzuschließen, der die Herstellung der zukünftigen öffentlichen Wendefläche regelt, die technischen Details dazu festlegt und die zugehörige Kostentragung durch den Antragsteller beinhaltet. Dazu hat Herr H. seine Bereitschaft erklärt.

Im Übrigen hat Herr H. beantragt, die Planung möge die Stadt Neustadt a. Rbge. selber durchführen, da sie auch Vorteile durch die Beseitigung der Konfliktlage und die Minimierung der öffentlichen Flächen habe. Da aber bei der Stadt Neustadt a. Rbge. derzeit andere große Planungen vorrangig bearbeitet werden, ist davon auszugehen, dass die Planung nur bei privater Beauftragung und Kostentragung kurzfristig bearbeitet werden kann. Daher wird vorgeschlagen, auch die Planung vertraglich auf den Antragsteller zu übertragen.

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

Die Planänderung dient zur Optimierung einer Verkehrsfläche durch Privatisierung einer Teilfläche, also dem strategischen Ziel der finanziellen Nachhaltigkeit.

## **So geht es weiter**

Wenn der Grundsatzbeschluss durch den Verwaltungsausschuss gefasst wird, kann der Antragsteller nach vertraglicher Fixierung der Planungsaufgabe ein externes Planungsbüro beauftragen. Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes soll dann möglichst bis zum Herbst 2016 abgeschlossen sein.

Fachdienst 60 - Planung und Bauordnung -

## **Anlagen**

1. Antrag des Eigentümers
2. Auszug Kataster
3. Auszug Bebauungsplan Nr. 403 "Tannenbruchsfeld"
4. Luftbild