

29.03.2017

Beschlussvorlage Nr. 2017/070

öffentlich

Bezugsvorlage Nr. 2013/276; 2014/270; 2015/301

Bebauungsplan Nr. 965 A "Questhorst - 1. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau
- Beschluss zu den Stellungnahmen
- Änderung des Geltungsbereiches
- Erneuter Auslegungsbeschluss

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vorschlag	abweichend	einst.	Ja	Nein	Enth.
Ortsrat der Ortschaft Bordenau	10.04.2017 -							
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	18.04.2017 -							
Verwaltungsausschuss	24.04.2017 -							

Beschlussvorschlag

1. Den Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 965 A "Questhorst – 1. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau, wird, wie in der Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2017/070 ausgeführt, stattgegeben bzw. nicht gefolgt. Die Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2017/070 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der neu gefasste Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Planes (Anlage 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2017/070).
3. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplanes Nr. 965 A "Questhorst – 1. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau, ist einschließlich Begründung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB durchzuführen.

Anlass und Ziele

Anlass der Planung ist der Initiativantrag des Orsrates und der daraus folgende Grundsatzbeschluss des Verwaltungsausschusses vom Dezember 2013 (Vorlage 276/2013). Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnbauflächen zur bedarfsgerechten Entwicklung des Stadtteiles Bordenau unter Berücksichtigung der Nutzung vorhandener Infrastruktur.

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

Aufwand/Auszahlung	EUR	EUR
Saldo	EUR	EUR

Begründung

Der Grundsatzbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich "Questhorst" im Stadtteil Bordenau wurde vom Verwaltungsausschuss am 09.12.2013 gefasst.

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 965 A "Questhorst – 1. Bauabschnitt" wurde im Oktober 2014 vorgelegt und am 01.12.2014 konnten der Aufstellungsbeschluss gefasst und die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durch den Verwaltungsausschuss beschlossen werden.

Die Behördenbeteiligung fand vom 17.12.2014 bis zum 30.01.2015 statt, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte vom 09.01.2015 bis zum 23.01.2015.

Es gingen keine Anregungen von privater Seite ein. Von Behörden und anderen Trägern öffentlicher Belange sowie Verbänden wurden jedoch einige Anregungen vorgetragen, die teils auch zu Anpassungen, Ergänzungen oder Korrekturen des Vorentwurfes geführt haben.

Der Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 965A „Questhorst – 1. Bauabschnitt“ wurde im Dezember 2015 in den städtischen Gremien beraten (Vorlage 2015/301) und die öffentliche Auslegung im Verwaltungsausschuss mit folgenden Maßgaben beschlossen:

- 1.) Am Ende der im Westen des Baugebietes in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straße wird ein Wendehammer angelegt, der im Falle einer Erweiterung des Baugebietes als Baugrundstück genutzt werden kann.
- 2.) Es wird geprüft, ob bei dieser Straße tatsächlich eine private Erschließung erfolgen muss oder ob eine öffentliche Erschließung sinnvoll ist.
- 3.) Es werden drei bis vier weitere Stellplätze im öffentlichen Raum geschaffen.

Die städtebaulich-räumlichen Maßgaben 1 und 3 wurden geprüft und in den Planentwurf entsprechend aufgenommen.

Aufgrund der rechtlichen Prüfung der Folgekostenthematik ergab sich, dass kein Folgekostenvertrag abgeschlossen werden sollte und daraus folgend, dass dann auch die private Erschließung der Nord-Süd verlaufenden Erschließungsstraße im Westen des Baugebietes als öffentliche Verkehrsfläche erfolgen soll. Die Abwägungsvorschläge zu den Maßgaben wurden in die Abwägungstabelle (Anlage 1 zu Vorlage Nr. 2017/070) aufgenommen. Anschließend wurden der Planungskostenvertrag und im Dezember 2016 auch der Kompensationsvertrag unterzeichnet.

Die beitragsrechtliche Prüfung zum Bau der Straße Am Dorfteich ergab, dass es erforderlich ist, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 965A „Questhorst – 1. Bauabschnitt“ im Verlauf der Straße Am Dorfteich nach Nordwesten bis zum Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 959 „Dorfzentrum Bordenau“ zu erweitern, um eine lückenlos gleiche Abrechnung des gesamten Straßenzuges zu ermöglichen.

Die im Plangebiet vorliegende Lärmbelastung durch den Flugbetrieb vor allem des Fliegerhorstes Wunstorf ist in einer Prognosebetrachtung aus dem Jahre 2008 untersucht worden. Dabei wurde der Prognosezeitraum bis 2016 betrachtet. Im Rahmen der kommenden Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange wird dazu eine dezidierte Stellungnahme der Bundeswehr über die zu erwartenden Flugbewegungen ab 2017 abgefragt, um festzustellen, ob die bisher anzusetzenden Lärmminderungswerte des Bebauungsplanentwurfes auch weiterhin gelten können.

Der geänderte Bebauungsplanentwurf und der erweiterte Geltungsbereich machen es erforderlich, den Auslegungsbeschluss mit den geänderten Unterlagen erneut zu fassen.

Der Erschließungsvertrag muss auf der Grundlage des geänderten Bebauungsplanentwurfes vor Abschluss der öffentlichen Auslegung unterzeichnet sein.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Diese Planung ist Teil der strategischen Ziele „Lebendige Stadt“ und „Gut versorgt“. Sie unterstützt die Entwicklung des Neustädter Landes zum Familienland, weil hier auch generationenübergreifendes Wohnen angeboten werden könnte. Die Bauweise dient dem Klimaschutz. Die vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen werden besser ausgenutzt.

So geht es weiter

Wenn nach der öffentlichen Auslegung keine Planänderungen erforderlich sind und der Abschluss des Erschließungsvertrages mit den Eigentümern erfolgt ist, können die abschließende Abwägung und der Satzungsbeschluss im weiteren Verfahrensschritt folgen. Es wird angestrebt, die Rechtskraft des Planes spätestens im Herbst 2017 zu erreichen.

Bürgermeisterreferat

Anlagen

1. Abwägungsvorschlag zu den Anregungen der Behörden, TÖB und Verbände
2. Übersichtsplan
3. Zeichnerische Festsetzungen mit Legende
4. Textliche Festsetzungen
5. Gestalterische Festsetzungen
6. Begründung mit Umweltbericht
7. Pläne der Kompensationsflächen
8. Gutachten (Boden- und Lärmgutachten)