

08.08.2017

Beschlussvorlage Nr. 2017/189

öffentlich

Bezugsvorlage Nr. 2016/199 und 2016/199/1

Bebauungsplan Nr. 611 "Wiklohstraße West", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mandelsloh
- **Beschluss zu den Stellungnahmen**
- **Auslegungsbeschluss**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vorschlag	abweichend	einst.	Ja	Nein	Enth.
Ortsrat der Ortschaft Mandelsloh	17.08.2017 -							
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	21.08.2017 -							
Verwaltungsausschuss	28.08.2017 -							

Beschlussvorschlag

1. Den Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 611 "Wiklohstraße West", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mandelsloh, wird, wie in der Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2017/189 ausgeführt, stattgegeben bzw. nicht gefolgt. Die Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2017/189 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 611 "Wiklohstraße West", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mandelsloh, einschließlich Begründung mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
3. Die Einschränkungen zur Nutzung des Bolzplatzes und der Sporthalle in Mandelsloh werden umgesetzt.

Anlass und Ziele

Im Stadtteil Mandelsloh sollen in zentraler Lage, westlich der Infrastruktureinrichtungen Schule, Kindertageseinrichtung und Sporthalle, ergänzend zu der sich im Bau befindenden Seniorenresidenz weitere Wohnformen, wie generationsübergreifendes Wohnen und klassische Einfamilienhäuser, angeboten werden.

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

Begründung

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 611 "Wiklohstraße West" wurde durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. am 1. August 2017 gefasst. Im Rahmen der Beratung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 610 „Pastor-Simon-Weg“ hat der Rat in seiner Sitzung am 04.08.2016 beschlossen, dass die Erschließung des sich mittlerweile im Bau befindenden Senioren- und Pflegeheims über die Planstraße dieses Baugebietes erschlossen wird. Der Pastor-Simon-Weg soll keinen allgemeinen Durchgangsverkehr aufnehmen.

Auf dieser Beschlusslage wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans überarbeitet. Mit dieser Fassung fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 17. Januar 2017 bis zum 31. Januar 2017 statt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 12. Januar 2017 benachrichtigt.

Es sind Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Bedenken aus der Öffentlichkeit eingegangen. Die Abwägungsvorschläge zu diesen Anregungen und Hinweisen sind als Anlage 1 beigefügt.

In der Überarbeitung seit dem Aufstellungsbeschluss sind in den Entwurf folgende wesentliche Änderungen eingeflossen:

- Der südliche Geltungsbereich wurde reduziert.
- Die private Grünfläche "Hausgarten/Parkanlage" zur Seniorenresidenz ist zugunsten einer Baufläche entfallen. Der vorhandene ökologisch wertvolle Baum- und Strauchbestand ist zur Erhaltung festgesetzt.
- Die südliche Verkehrsfläche hat zurzeit keine Erschließungsfunktion für Wohnbaugrundstücke und ist als Feldwirtschaftsweg festgesetzt. Die Breite gewährleistet eine zukünftige Erschließung der im Flächennutzungsplan dargestellten südlich angrenzenden Wohnbaufläche.
- Die Verkehrsfläche wurde erweitert, um ausreichend Besucherstellplätze im öffentlichen Straßenraum zu realisieren.
- Auf die geplanten Gartenhofhäuser am südwestlichen Siedlungsrand wurde aufgrund mangelnder Nachfrage und Vermarktbarkeit verzichtet. Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung wurden entsprechend für die Realisierung von klassischen Einfamilienhäusern angepasst.
- Zur Eingrünung der westlichen Plangebietsgrenze sind auf den privaten Grundstücken neben Obstbäumen auch andere standortheimische Bäume zulässig.
- Auf die Obstwiese wurde zugunsten eines 5 m breiten Gehölzstreifens mit angrenzendem extensiv genutztem Grünland als CEF-Maßnahme für das Rebhuhn verzichtet.

Lärmimmissionen

Um die Lärmsituation zu ermitteln und zu bewerten, wurde von der Gesellschaft für Technische Akustik mbH (GTA) eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Betrachtet wurden der Straßenverkehrslärm der Wiklohstraße (K 306), der Sportlärm durch die außerschulische Nutzung der Sporthalle durch Vereine mit dem dazugehörigen An- und Abfahrtsverkehr sowie der Freizeitlärm durch die außerschulische Nutzung des Bolzplatzes. Gemäß dem im § 22 (1a) BImSchG verankerten "Toleranzgebot für Kinderlärm" sind die Geräuscheinwirkungen von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie auch Grundschulen nicht als schädliche Umwelteinwirkungen zu werten. Auch die Geräusche von spielenden Kindern auf dem Pausenhof sind nach dem Rücksichtnahmegebot grundsätzlich von den Nachbarn hinzunehmen; der Schulbetrieb wird durch die Planung nicht eingeschränkt.

Zur Bewältigung der Immissionskonflikte der drei relevanten Lärmarten werden folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Für den Verkehrslärm werden textliche Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Am Parkplatz bei der Sporthalle wird eine Schallschutzwand errichtet werden. Die Durchführung und Finanzierung wird durch einen Städtebausicherungsvertrag geregelt.

- Für das östlich an den Parkplatz angrenzende allgemeine Wohngebiet werden zusätzlich bezüglich der Obergeschosse noch Auflagen für Fenster von Aufenthaltsräumen festgesetzt.
- Bei sonntäglichen Sportveranstaltungen in der Turnhalle müssen die Hälfte der Fenster an den Längsfassaden geschlossen bleiben. Die Einhaltung wird durch die Stadt Neustadt a. Rbge. gewährleistet.
- Zur Bewältigung des Freizeitlärms ist eine zeitliche Einschränkung des Bolzplatzes erforderlich. An Sonn- und Feiertagen darf zur mittäglichen Ruhezeit zwischen 13:00 Uhr und 15:00 Uhr die Rasenfläche nicht zu Ballspielen genutzt werden.
- Weiterhin sind die Tore während der außerschulischen Nutzung auf den östlichen Teil der Rasenfläche zu verlegen und das Spielfeld auf die Maße 20 m x 40 m zu verkleinern.

Die Einschränkungen auf dem Bolzplatz sind von der Stadt Neustadt a. Rbge. als Eigentümerin sicherzustellen.

Natur- und Artenschutz

Zur Beurteilung des Schutzgutes "Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt" sowie der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine faunistische Grundlagenerfassung für Brutvögel und Fledermäuse durchgeführt. Im Ergebnis wurden weder relevante potentielle Fledermauslebensräume noch streng geschützte Vogelarten festgestellt. Jedoch wurden 3 Rote-Liste-Arten, Rebhuhn, Feldlerche und Bluthänfling, vorgefunden. Als naturschutzrechtliche Kompensation und CEF-Maßnahme wird etwa 400 m nordwestlich des Plangebietes Ackerfläche in eine artenreiche Mähwiese und einen wildkrautreichen Blühstreifen umgewandelt. Ergänzend wird ein Rebhuhnschutzstreifen am südwestlichen Plangebietsrand angelegt.

An vertraglichen Vereinbarungen sind für dieses Bauleitplanverfahren der Erschließungsvertrag mit der Lärmschutzwand und der Kompensationsvertrag erforderlich. Diese werden vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen werden.

Zur Umsetzung der vom Rat beschlossenen Sperrung des Pastor-Simon-Weges ist eine Schranke zwischen der Parkplatzzufahrt für den Friedhof und dem Senioren- und Pflegeheim vorgesehen. Fußgänger und Radfahrer sowie Rettungsfahrzeuge und der landwirtschaftliche Verkehr können passieren.

Eine Überprüfung, ob archäologische Bodendenkmale im Plangebiet betroffen sind, erfolgt nach dem Ende der Brut- und Setzzeit.

Die Begründung und der Umweltbericht werden zur Beratung im Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss nachgereicht. Die überarbeitete Planung kann nun zur öffentlichen Auslegung beschlossen werden.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

- Lebendige Stadt – Kinder, Jugend und Familien sind unsere Zukunft
- Gut versorgt

Diese Planung unterstützt die Entwicklung des Neustädter Landes zum Familienland. In der Nähe zu sozialen Infrastruktureinrichtungen wie Grundschule, Kindertageseinrichtungen und Sporthalle sowie in der Nähe zu Grundversorgungseinrichtungen wird generationsübergreifender Wohnraum angeboten. Unter der besonderen Berücksichtigung des demografischen Wandels wird insbesondere auch für die ältere Generation neue Wohnformen mit dem gemeinschaftlichen Gedanke von gegenseitiger Hilfe und Unterstützung in einem attraktiven Wohnumfeld geschaffen.

So geht es weiter

Nach der Beschlussfassung wird die öffentliche Auslegung für die Dauer von einem Monat durchgeführt. Die politische Beratung des abschließenden Satzungsbeschlusses ist noch für Ende dieses Jahres angesetzt. Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens und Erschließung des Plangebietes ist der Neubau für eine ambulant-betreute Wohngemeinschaft, Tagespflege und barrierefreie Wohnungen vorgesehen. Die Grundstücke für Einfamilienhäuser können an die Bauinteressenten verkauft und bebaut werden.

Anlagen

1. Abwägungsvorschläge und Stellungnahme von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit, die während der frühzeitigen Beteiligung eingegangen sind
2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 611 "Wiklohstraße West", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mandelsloh
3. Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 611 "Wiklohstraße West", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mandelsloh (*wird mit der Vorlage Nr. 2017/189/1 nachgereicht*)
 - 3.1. Schalltechnische Untersuchung von GTA (03.08. 2017)
 - 3.2. Faunistische Grundlagenerfassungen – Brutvögel, Fledermäuse (pot.) von Karin Bohrer (Stand: 27.06.2017)
 - 3.3. Geotechnischer Bericht von BGU (20.05.2016)