

21.11.2017

**Beschlussvorlage Nr. 2017/270**

**öffentlich**

Bezugsvorlage Nr. 2017/246

**Bebauungsplan Nr. 170 "Westlich Heidland", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt  
- Aufstellungsbeschluss  
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor- schlag	abwei- chend	einst.	Ja	Nein	Enth.
Ortsrat der Ortschaft Neu- stadt a. Rbge.	06.12.2017 -							
Umwelt- und Stadtentwick- lungsausschuss	11.12.2017 -							
Verwaltungsausschuss	18.12.2017 -							

**Beschlussvorschlag**

- Der Bebauungsplan Nr. 170 "Westlich Heidland", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, wird einschließlich Begründung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt (Anlagen 1 und 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2017/270). Der Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Planes (Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2017/270).
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den Bebauungsplan Nr. 170 "Westlich Heidland", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden, indem der Plan auf die Dauer von 2 Wochen öffentlich ausgelegt wird.

Allgemeine Zwecke und Ziele der Planung sind die Entwicklung von allgemeinen Wohngebieten auf ehemals landwirtschaftlich bzw. als Grünland genutzten Flächen und die Deckung des Wohnbedarfs in der Kernstadt in zentraler Lage.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.

**Anlass und Ziele**

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. wird in seiner Sitzung am 07.12.2017 voraussichtlich den Entwurf einer städtebaulichen Rahmenplanung Hüttengelände/Siemensstraße als städtebauliches Entwicklungskonzept für einen insgesamt ca. 18 ha großen Geltungsbereich im südwestlichen Teil der Kernstadt beschließen. Zur zügigen Umsetzung der Planung wird aus diesem Entwicklungskonzept als erster Entwicklungsabschnitt der vorliegende Vorentwurf für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 170 "Westlich Heidland", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, abgeleitet.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	<b>keine</b>		
Haushaltsjahr: 2017			
Produkt/Investitionsnummer:			
	einmalig		jährlich
Ertrag/Einzahlung		EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung		EUR	EUR

Saldo	EUR	EUR
-------	-----	-----

### **Begründung**

Der Beschluss, die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 170 "Westlich Heidland", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, durch ein verbindliches Bauleitplanverfahren zu entwickeln, wurde im Ortsrat der Kernstadt und dem Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss mit der Beschlussvorlage Nr. 2017/246 "Städtebauliche Rahmenplanung Hüttengelände/Siemensstraße" positiv vorbereitet.

Der Verwaltungsausschuss berät die Beschlussvorlage am 20.11.2017 und der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. wird die Beschlussvorlage voraussichtlich am 07.12.2017 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschließen, aus dem der o. g. Bebauungsplanvorentwurf abgeleitet worden ist.

Aus dem Entwicklungskonzept leitet sich u. a. die Vorgabe ab, dass die nördlich des Flurstücks 236/7 (Wegeparzelle zwischen Dietrich-Bonhoeffer-Straße und Siemensstraße) gelegenen Wohngrundstücke ausschließlich über die Erschließungsstraßen des inneren Wohngebietes erschlossen werden müssen. Das Flurstück 236/7 soll zwar als öffentliche Straße für den öffentlichen Verkehr einschließlich Busverkehr ausgebaut werden, aber die Erschließung der Wohngrundstücke von Süden soll rechtlich nicht möglich sein. Mit dieser Vorgabe soll vermieden werden, dass die Straße von Anwohnern zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt wird und dadurch die Durchfahrt für überbreite landwirtschaftliche Fahrzeuge behindert wird.

Der Vorentwurf für den Bebauungsplan Nr. 170 "Westlich Heidland", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, wurde im Auftrag der Grundstücksentwicklungsgesellschaft Neustadt a. Rbge. mbH (GEG) vom Planungsbüro Infraplan aus Celle erarbeitet. Sämtliche Informationen über die Inhalte der Planung können bitte den Anlagen zur Beschlussvorlage entnommen werden.

Die Ein- und Ausfahrt von der öffentlichen Straße zwischen Dietrich-Bonhoeffer-Straße und Siemensstraße wird für die anliegenden Wohngrundstücke durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Eine planungsrechtliche Sicherung des im Entwicklungskonzept vorgeschlagenen Hubschrauberlandeplatzes ist nicht erforderlich. Im Notfall kann ein Hubschrauber auf der festgesetzten Grünfläche G1 landen, weil durch die regelmäßig vorgesehene Mahd der Wiese eine Verbuschung der Fläche vermieden wird und somit die Voraussetzungen für eine Hubschrauberlandung im Notfall dauerhaft gegeben sein werden.

Maßnahmen zur Energieeinsparung und zum Klimaschutz werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

Der Bebauungsplanvorentwurf ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Das Baugebiet wird gemeinsam durch die GEG und die Hannoversche Volksbank Projektentwicklung (HVP) als Erschließungsträger erschlossen.

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

Der vorgelegte Bebauungsplanvorentwurf dient in vielfältiger Weise dazu, die strategischen Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge. zu erreichen.

Vielfältige Wohnangebote wie Einfamilien-, Mehrfamilien- und Reihenhäuser schaffen gleiche Chancen für alle Einwohner und unterstützen das Konzept „Neustädter Land – Familienland“. Auch die zentrale Lage des Plangebiets und die damit verbundenen kurzen Wege machen das Quartier für alle Bewohner besonders attraktiv und lebenswert. Durch die Planung werden die Voraussetzungen für ein attraktives Wohnumfeld in einem anspruchsvollen Wohngebiet geschaffen.

Ein besonderes Energiekonzept, welches im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans näher ausgeführt wird, berücksichtigt die Themen Klimaschutz und Nutzung regenerativer Energien. Hierzu gehören eine kompakte Bebauung sowie vertragliche Regelungen zum energieeffizienten Bauen.

### **Auswirkungen auf den Haushalt**

Die Kosten für die Planung und Gutachten werden von den Entwicklungsgesellschaften GEG und HVP übernom-

men. Die finanziellen Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung werden in den städtebaulichen Verträgen zu dem Bebauungsplan Nr. 170 "Westlich Heidland", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, geregelt werden. Diese werden in einer separaten Vorlage zur Beratung vorgelegt werden.

### **So geht es weiter**

Nach der Beschlussfassung werden die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt. Die Stellungnahmen erhalten die Gremien zur Abwägung in der darauf folgenden Beschlussvorlage.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

### **Anlagen**

1. Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 170 "Westlich Heidland", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, mit Planzeichenerläuterung, Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften
2. Begründung mit Umweltbericht zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 170 "Westlich Heidland", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt (*wird mit der Vorlage Nr. 2017/270/1 nachgereicht*)
- 2.1 Biotoptypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung vom 30.12.2016