

22.10.2018

**Beschlussvorlage Nr. 2018/246**

**öffentlich**

Bezugsvorlage Nr. 2017/270

**Bebauungsplan Nr. 170 "Westlich Heidland", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt  
- Beschluss zu den Stellungnahmen  
- Auslegungsbeschluss**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor- schlag	abwei- chend	einst.	Ja	Nein	Enth.
Ortsrat der Ortschaft Neu- stadt a. Rbge.	07.11.2018 -							
Umwelt- und Stadtentwick- lungsausschuss	12.11.2018 -							
Verwaltungsausschuss	19.11.2018 -							

**Beschlussvorschlag**

1. Den Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 170 "Westlich Heidland", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, wird, wie in der Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2018/246 ausgeführt, stattgegeben bzw. nicht gefolgt. Die Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2018/246 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 170 "Westlich Heidland", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, (Anlage 2) einschließlich Begründung (Anlage 3) mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

**Anlass und Ziele**

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

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	<b>keine</b>		
Haushaltsjahr: 2018			
Produkt/Investitionsnummer:			
	einmalig		jährlich
Ertrag/Einzahlung		EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung		EUR	EUR
Saldo		EUR	EUR

## Begründung

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 170 "Westlich Heidland", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, wurde durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. am 18.12.2017 gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 16.01.2018 bis zum 30.01.2018 statt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bis zum 09.02.2018 zur Abgabe ihrer Stellungnahme gebeten.

Es sind abwägungsrelevante Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht worden. Von der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Die Abwägungsvorschläge zu den vorliegenden Stellungnahmen und Hinweisen sind als Anlage 1 beigefügt.

Aus der frühzeitigen Beteiligung haben sich im Wesentlichen Änderungen zu den Festsetzungen der öffentlichen Grünflächen, zu den Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz und zum Lärmschutz gegen Einwirkungen aus der Bolzplatz- und Beachvolleyballnutzung ergeben. Zudem wurden Aussagen über den Individualverkehr und die Maßnahmen zum Klimaschutz in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt. Alle Änderungen bzw. Ergänzungen in den Textlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften, Hinweisen und in der Begründung zum Bebauungsplan sind zur besseren Auffindbarkeit in grüner Schrift dargestellt.

Vertraglich wird gesichert, dass mindestens ein für die Realisierung von Geschosswohnungsbau geeignetes Grundstück für die Schaffung von sozialem Wohnungsbau bereitgestellt wird.

Der Kompensationsvertrag und der Städtebauliche Vertrag werden zur Beratung im Verwaltungsausschuss nachgereicht.

## Erläuterungen zum Klimaschutz

Die Anforderungen an Klimaschutz und Klimaanpassung werden in der städtebaulichen Rahmenplanung Hütten- gelände/Siemensstraße und in diesem Bebauungsplanentwurf insbesondere durch folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Wiedernutzung einer Industriebrache (Schonung baulich nicht genutzter Außenbereichsflächen),
- Nutzung von Außenbereichsflächen im Innenbereich (Flächeneinsparung und kurze Wege für Infrastrukturan schlüsse),
- Planung großzügig dimensionierter Grünachsen (Stärkung Lufthygiene und bioklimatischer Funktionsfähigkeit, Sicherung von Kaltluftbahnen, Stabilisierung der biologischen Dynamik für fragmentierte Lebensräume von Flora und Fauna),
- Alleebepflanzung der Hauptwohnstraße (Stärkung Lufthygiene und bioklimatischer Funktionsfähigkeit, schattenspendend),
- Sicherung vorhandener erhaltenswerter Bäume durch Festsetzung im Bebauungsplan (Stärkung Lufthygiene und bioklimatischer Funktionsfähigkeit, schattenspendend),
- Konzeption eines Regenrückhaltebeckens (Retention und Verdunstung),
- dauerhafte Sicherung und Aufwertung einer wohnortnahen Grünfläche als Fläche für naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Stärkung Lufthygiene und bioklimatischer Funktionsfähigkeit, Sicherung autochthoner Artenvielfalt, Sicherung von Kaltluftbahnen),
- Erhaltung und dauerhafte Sicherung eines Birkenwäldchens (Stärkung Lufthygiene und bioklimatischer Funktionsfähigkeit, CO<sup>2</sup>-Speicherung, Sicherung autochthoner Artenvielfalt),
- Planung hoher Dichtewerte im Baugebiet selbst (Flächeneinsparung, Begünstigung der Boden Neubildung),
- Ergänzung des städtisch und regional bedeutsamen Radewegenetzes und Planung eines kleinteiligen Radewegenetzes im Rahmenplangebiet (Verringerung von motorisiertem Individualverkehr).

Folgende weitere Maßnahmen werden vertraglich gesichert:

- Standorte für Pkw-Elektro-Ladestationen sollen auf dem Supermarktparkplatz und im Bereich des Service-Wohnens angeordnet werden (betrifft dieses Plangebiet nur mittelbar).

- Die Deckschicht der Haupterschließungsstraße soll zur Vermeidung von Wärmebildung nicht als Schwarzdecke, sondern z. B. durch Beimischungen in einem helleren Farbton ausgeführt werden.

Die folgend aufgeführten Maßnahmen sollen nicht zur Anwendung kommen:

- Auf Festsetzungen bzw. vertragliche Vorgaben zur Einhaltung baulicher Energiesparstandards und zur Vorrangigkeit ausgewählter Energieerzeugungstechnologien soll ob der abzusehenden Anpassung des nationalen Ordnungsrechts verzichtet werden. Bereits zu Beginn des Jahres 2016 wurden die Anforderungen der Energieeinsparverordnung an den Primärenergieverbrauch um 25 Prozent und an den Wärmeschutz um 20 Prozent erhöht.

Die EU verschärft mit der Neuauflage der seit 2002 vorliegenden ersten Gebäuderichtlinie ihre Umsetzungsaufträge an die Mitgliedstaaten. Die Neufassung der europäischen Richtlinie vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (2010/31/EU) wurde am 18.6.2010 im Amtsblatt der Europäischen Union veröffentlicht. Der in der Richtlinie geforderte Gebäudestandard „*nearly zero-energy building (NZEB)*“ *versehrt sich derzeit in der deutsche Originalübersetzung als „Niedrigstenergiegebäude“.* „Die EU-Gebäuderichtlinie gibt vor, dass ab 1. Januar 2019 alle neuen Nichtwohngebäude der öffentlichen Hand (die von Behörden als Eigentümer genutzt werden) und ab dem 1. Januar 2021 alle neuen Gebäude als Niedrigstenergiegebäude auszuführen sind. Die Bundesregierung wird diesen Vorgaben nachkommen.“<sup>1</sup>

Die Anpassung des nationalen Ordnungsrechts für Gebäude zur Erfüllung der Richtlinie 2010/31/EU ist durch die Zusammenführung von Energieeinsparverordnung (EnEV), Energieeinspargesetz (EnEG) und Erneuerbare-Energie-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) beabsichtigt. Alle relevanten technischen Anforderungen an die **Gesamtenergieeffizienz**, inkl. der Nutzungspflichtanteile für erneuerbare Energien in Gebäuden, werden danach durch das „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung Erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG)“ geregelt. Die unterbrochene parlamentarische Befassung zum neuen GEG wird nach der parlamentarischen Sommerpause 2018 fortgeführt.

Nach Harmonisierung in nationales Recht werden diese NZEB eine sehr hohe Gesamtenergieeffizienz aufweisen müssen (nach Anhang 1 der Richtlinie). Die wenige Energie, die noch benötigt wird, soll zu einem sehr hohen Teil durch erneuerbare Energien abgedeckt werden. Dabei gehen erneuerbare Energien ein, die am Standort oder in dessen Nähe erzeugt werden. Zur Erfüllung künftiger Anforderungen für NZEB werden also besonders wirkungsvolle Kombinationen von technischen Wärmeschutzmaßnahmen, effizienter Anlagentechnik sowie ein hoher Deckungsgrad erneuerbarer Energie zu berücksichtigen sein.

Auch wenn die EU-Gebäuderichtlinie weder ein konkretes Anforderungsniveau noch einen bestimmten Zielkorridor für ein Niedrigstenergiegebäude vorschreibt, zeigen wissenschaftliche Untersuchungen<sup>2</sup> u.a., dass ein *wirtschaftliches Optimum im Sinne Richtlinie für Wohngebäude bei einem Jahresheizwärmebedarf um 15 kWh/(m<sup>2</sup>a)* erreicht werden kann, sofern Energieträger mit geringen Primärenergiefaktoren (z. B. erneuerbare Energie) im nennenswerten Umfang genutzt werden.

Das in der Richtlinie geforderte „kostenoptimale Niveau“ (Artikel 2, Satz 14) umfasst die energiebezogenen Investitionskosten, Betriebs- (Wartung, Energie) und evtl. Entsorgungskosten über die Lebensdauer.

- Da die bestehenden Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV:2016), die künftigen Neuregelungen nach GEG und die sich daraus ergebenden baulichen Standards bereits deutliche Minderungen des Primärenergieaufwands in Gebäuden fordern, sollen zusätzliche Anforderungen durch die Stadt Neustadt am Rübenberge ausdrücklich vermieden werden. Einseitige technische Vorgaben durch die Kommune können dazu führen, dass das Bauen zum einen stark verteuert wird und zum anderen eine Verbesserung durch weitere Vorgaben für bauliche Standards kaum möglich ist.
- Die Herstellung von Fernwärmenetzen (Nah-/und Mikronetze) zur dezentralen Energieversorgung im Baugebiet kommt nicht in Betracht, da der Energiebedarf der abzuwartenden Niedrigstenergiehäuser (NZEB) und die draus resultierende Netzanschlussdichte sehr niedrig ist. Zur Sicherstellung eines nachhaltigen, wirtschaftlichen Betriebs steht gegenwärtig kein potentieller Netzbetreiber zur Verfügung.
- Nach gegenwärtiger Einschätzung ist eine Gewinnung von Umweltwärme aus Erdwärmekollektoren (Einbautiefe 1,2 - 1,5 m) aufgrund der dichten Bebauung stark limitiert, weil auf den Baugrundstücken nicht genügend Flächen für die Verlegung der erforderlichen Kollektorleitungen zur Verfügung stehen.
- Die Nutzung von oberflächennaher Geothermie soll nicht vorgegeben werden, sondern muss individuell durch die Bauherren in Abhängigkeit der Entwurfsplanung und den daraus resultierenden Strategien zur Erreichung der gesetzlichen Primärenergievorgaben geprüft werden.

#### Fazit:

Es sind bereits vielfältige Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung im Rahmenplangebiet und Be-

<sup>1</sup> Drucksache 19/1821 Deutscher Bundestag; 20.04.2018

<sup>2</sup> Feist, Wolfgang (Hrsg): Tagungsband zur 17. Internationalen Passivhaustagung in Frankfurt am Main. Passivhaus Institut Darmstadt 2013

bauungsplanbereich vorgesehen. Auf weitere Vorgaben für Maßnahmen zum Klimaschutz, zur Energieeinsparung und Vorrangigkeit ausgewählter Energiesysteme durch Festsetzungen im Bebauungsplan oder durch vertragliche Vereinbarungen soll verzichtet werden, um das Bauen im Plangebiet nicht zusätzlich zu verteuern.

Um Bauwilligen konkrete Sach- und Fachinformationen zum kostenoptimierten, qualitätsbewussten, energieeffizienten und klimaschonenden Bauen möglichst frühzeitig anzutragen, werden die Erschließungsträger GEG und HVP Bauherrenseminare anbieten. Diese können z. B. mit der Architektenkammer Niedersachsen organisiert werden, zu denen die zukünftigen Bauherren eingeladen werden. In den Seminaren soll auf die Grundlagen des Bauens, auf kostenoptimiertes Bauen und insbesondere das energieoptimierte Bauen eingegangen werden. Es wird empfohlen, die Stadtwerke Neustadt a. Rbge. für Beratungen zum Energiecontracting und zur Anlagenfinanzierung bei den Seminaren einzubeziehen. Die Kosten für die Bauherreninformation werden von den Erschließungsträgern getragen.

### **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. Vielfältige Grünflächen und der Kinderspielpatz schaffen eine familienfreundliche Stadt mit Freizeitangeboten für Menschen jeden Alters 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.

### **Auswirkungen auf den Haushalt**

Die Planung hat keine Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

### **So geht es weiter**

Nach der Beschlussfassung werden die öffentliche Auslegung und die Information der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

### **Anlagen:**

1. Abwägungsvorschläge und Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die während der frühzeitigen Beteiligung eingegangen sind
2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 170 "Westlich Heidland", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, mit Planzeichenerläuterung, Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften, Stand: 01.10.2018
3. Entwurf der Begründung mit Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 170 "Westlich Heidland", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, Stand: 01.10.2018
- 3.1 Biotoptypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung vom 30.12.2016  
(siehe Anlage 2.1 zur Beschlussvorlage 2017/270 – wird wegen des großen Umfangs nicht erneut versendet)
- 3.2 Schalltechnische Untersuchung vom 30.08.2018
- 3.3 Gutachterliche Stellungnahme (Verkehr) vom September 2018

