

11.01.2019

Beschlussvorlage Nr. 2019/001

öffentlich

Bezugsvorlage Nr. 2018/194

**Bebauungsplan Nr. 710 B "Alte Heerstraße", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Helstorf
- Auslegungsbeschluss**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vorschlag	abweichend	einst.	Ja	Nein	Enth.
Ortsrat der Ortschaft Helstorf	27.02.2019 -							
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	11.03.2019 -							
Verwaltungsausschuss	18.03.2019 -							

Beschlussvorschlag

1. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 710 B "Alte Heerstraße", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Helstorf, einschließlich Begründung mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
2. Die vom Rat beschlossene Selbstbindung zur Schaffung von öffentlich gefördertem bzw. bezahlbarem Wohnraum wird berücksichtigt, indem ein Mehrfamilienhaus mit ca. 8 Wohneinheiten im geförderten Wohnungsneubau entstehen soll.

Anlass und Ziele

Der Bebauungsplan Nr. 710 „Alte Heerstraße“, im Stadtteil Helstorf der Stadt Neustadt a. Rbge., wurde aus verfahrenstechnischen Gründen in die Teilbereiche 710 A und 710 B aufgeteilt. Beide Teile durchliefen die gemäß Baugesetzbuch erforderlichen Verfahrensschritte. Es wurde allerdings nur für den Teilbereich 710 A der Satzungsbeschluss gefasst. Dieser Plan wurde am 13.09.2001 rechtskräftig. Dieses Baugebiet sowie das sich in der Nähe und im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 711 befindende Baugebiet sind nunmehr erschlossen und bebaut. Um der anhaltenden Nachfrage nach Bauplätzen ein Angebot gegenüber zu stellen, soll nun der Teilbereich B realisiert werden, hierzu wird nunmehr der Bebauungsplan Nr. 710 B „Alte Heerstraße“ zur Rechtskraft gebracht. Aufgabe des Bebauungsplans ist es, durch verbindliche Festsetzungen die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Plangebiet zu leiten. Er soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken für nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Ortsteils Helstorf schaffen.

Finanzielle Auswirkungen	keine	
Haushaltsjahr: 2019		
Produkt/Investitionsnummer:		
	einmalig	jährlich

Ertrag/Einzahlung		EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung		EUR	EUR
Saldo		EUR	EUR

Begründung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat den Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan Nr. 710 B „Alte Heerstraße“ bereits gemeinsam mit dem Bebauungsplan Nr. 710 A im Jahre 2000 gefasst. Der Bebauungsplanvorentwurf mit Begründung und Grünordnungsplan wurde erarbeitet. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fanden im Zeitraum August – September 2000 statt. Die öffentliche Auslegung hat vom 07.05.2001 bis zum 08.06.2001 stattgefunden. Es sind Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Bedenken aus der Öffentlichkeit eingegangen. Die Abwägungsvorschläge zu diesen Anregungen und Hinweisen wurden bereits im Rahmen des oben genannten Verfahrens eingearbeitet. Abschließend wurde der Bebauungsplan Nr. 710 A am 09.08.2001 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 710 A und Begründung sind als Anlage beigelegt.

Die planerischen Ziele des Bebauungsplans Nr. 710 B sind weitgehend gleich geblieben. Es haben sich jedoch einige Rahmenbedingungen (Erfordernis des Umweltberichtes, demographische Situation, Zentrenkonzept, Kinderspielplatz, technische Infrastruktur und deren Ausbaustandards, Ratsbeschluss zum sozialen Wohnungsbau) im Laufe der vergangenen Jahre geändert, sodass die Planung diesbezüglich angepasst wurde. Ursprünglich waren im Teilbereich 710 B ca. 85 Bauplätze für Einfamilien- und Doppel- und Reihenhäuser vorgesehen. Die Erfahrungen der letzten Jahre haben hier deutlich gezeigt, dass eine Entwicklung, die kleinteilig und abschnittsweise erfolgt, zukunftsorientiert ist. Daher sollen nunmehr angrenzend an das Plangebiet 710 A 28 Bauplätze für Einfamilienhäuser sowie zwei Bauplätze für Mehrfamilienhäuser, in denen nicht nur die klassische Familie, sondern auch beispielsweise Singles, Senioren, Alleinerziehende oder Bundeswehrbedienstete ein Angebot an Wohnraum zur Verfügung gestellt bekommen, angeboten werden. Zudem hatten die Festsetzungen des damaligen Entwurfes im Osten ein Reines Wohngebiet vorgesehen. Hier wird im jetzigen Entwurf ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der ursprünglich vorgesehene Kinderspielplatz ist nicht notwendig, hier können die Spielmöglichkeiten der angrenzenden Grundschule und der öffentlichen Freiräume in Anspruch genommen werden. Der Geltungsbereich hat sich dementsprechend deutlich verkleinert.

Um diesen geänderten Rahmenbedingungen gerecht zu werden, soll das Verfahren nunmehr wieder aufgenommen und die öffentliche Auslegung für den Bebauungsplan Nr. 710 B durchgeführt und abschließend der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Diese Vorgehensweise wurde bereits am 15.01.2018 im Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss bekannt gegeben und vorab mit Vertreten des Ortsrates, der damaligen und zugleich heutigen Entwicklungsgesellschaft „Niedersächsische Landgesellschaft“ (NLG) und der Stadtverwaltung abgestimmt. Der entsprechende Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht wurden erarbeitet.

Der Entwurf des Umweltberichts kommt zu dem Schluss, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 710 B „Alte Heerstraße“ insbesondere durch Bodenversiegelung einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen, sodass die Eingriffsregelung angewendet werden muss.

Durch geeignete Festsetzungen im Geltungsbereich, wie die Begrenzung der Versiegelung, Gehölzpflanzungen als Ausgleich für Bodenversiegelung und zur Kompensation der Landschaftsbildbeeinträchtigungen durch die Gebäude sowie gestalterische Vorgaben für eine dörfliche und naturnahe Gartengestaltung, wird der Eingriff minimiert, kann aber vor Ort nicht vollständig ausgeglichen werden. Es sind externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die erforderliche externe Kompensation wird auf einem Teilbereich des Flurstücks 61/6, Flur 1, in der Gemarkung Luttmersen durchgeführt. Die NLG ist Eigentümerin der Fläche. Hier wird eine 6.000 m² große Intensivackerfläche in eine extensiv zu bewirtschaftende Grünlandfläche (Mähwiese, angesät mit autochthonem Saatgut) umgewandelt. Diese Maßnahme kann auch dem Artenschutz (bodenbrütende Vögel) dienen und bei frühzeitiger Umsetzung als vorbereitende CEF-Maßnahme gewertet werden. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde werden entsprechende Brutvogelkartierungen im kommenden Frühjahr durchgeführt und die ggf. weiteren erforderlichen Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Aufgrund dessen kann der Kompensationsvertrag erst zum Satzungsbeschluss vorgelegt werden.

Zur Schaffung von öffentlich gefördertem bzw. bezahlbarem Wohnraum hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 05.04.2018 beschlossen, in allen geeigneten Bebauungsplänen Flächen für den sozialen Wohnungsbau auszuweisen. Aus städtebaulichen Gründen soll diese Vorgabe im künftigen Baugebiet 710 B „Alte Heerstraße“ für ca. 8 Wohneinheiten auf einem Bauplatz für ein Mehrfamilienhaus im Bereich des WA2 gemäß

dem Bebauungsplanentwurf realisiert werden. Hierzu sind folgende städtebauliche Gründe zu nennen:

- Die Realisierung von sozialem Wohnungsbau ist insbesondere im Mehrfamilienhaussegment wirtschaftlich.
- Das Baugebiet hat eine zentrale Lage im Stadtteil, sodass sämtliche vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Lebensmittelnahversorgung, Schule, Kinderbetreuung) komfortabel erreichbar sind und zum Teil unmittelbar an das Baugebiet angrenzen.
- Die nächste Bushaltestelle ist mit ca. 350 m Entfernung ebenfalls sehr gut erreichbar.
- Der Stadtteil Helstorf ist im Regionalen Raumordnungsprogramm der Region Hannover 2016 als ländliche strukturierte Siedlung mit der Ergänzungsfunktion Wohnen festgelegt. Die ländlich strukturierten Siedlungen ohne zentralörtliche Funktion sollen als Teil der gewachsenen Siedlungsstruktur gesichert und im Rahmen des örtlichen Bedarfs entwickelt werden. Hierbei handelt es sich um ländliche Ortschaften mit vorhandener Grundinfrastruktur, die eine wichtige Stützfunktion zur Sicherung der ländlichen Wohn- und Versorgungsfunktion übernehmen. Es sind möglichst baulich und sozial durchmischte Wohngebiete zu entwickeln, die dazu beitragen, eine einseitige Altersstruktur und die damit verbundenen infrastrukturellen Kapazitätsprobleme zu vermeiden.

Der Stadtteil Helstorf wird somit auch nach dem sich derzeit im Aufstellungsverfahren befindlichen Regionalen Wohnraumversorgungskonzept der Region Hannover als geeigneter Standort für die Bereitstellung von sozialem Wohnungsbau eingestuft werden.

Des Weiteren wurden ein Erschließungsvertrag und ein Vertrag zur Übernahme der Planungskosten für die Bebauungsplan Nr. 710 A zwischen der Stadt Neustadt a. Rbge. und der Niedersächsischen Landgesellschaft im Jahre 2000 geschlossen, die auch weitere Bauabschnitte (z. B. 710 B) beinhalten und für diese gelten. Diese Verträge sind zu prüfen und zum Satzungsbeschluss an die heutigen Erfordernisse (siehe o. g. geänderte Rahmenbedingungen) anzupassen und zu aktualisieren bzw. neu zu vereinbaren.

Die Planung kann nun zur öffentlichen Auslegung beschlossen werden. Nähere Ausführungen können dem Bebauungsplanentwurf und der Begründung und dem Umweltbericht entnommen werden.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Der vorgelegte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 710 B „Alte Heerstr.“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Helstorf, dient in vielfältiger Weise dazu, die strategischen Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge. zu erreichen.

Der Geltungsbereich befindet sich in räumlicher Nähe zu den Schul- und Sportanlagen sowie dem Kindergarten Helstorf. Somit ist die Unterstützung des Konzepts "Neustädter Land – Familienland" gewährleistet. Zudem machen die zentrale Lage und die damit verbundenen kurzen Wege das Gebiet auch für Senioren geeignet.

Die Planung schafft die Voraussetzungen für ein attraktives Wohnumfeld mit kurzen Wegen zu den örtlichen Infrastrukturen.

Die Thematik Klimaschutz und Nutzung regenerativer Energien wird insbesondere durch die städtebaulich integrierte Lage, die Nähe zu den Versorgungseinrichtungen und durch die bauleitplanerischen Festsetzungen aufgegriffen.

Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens wird die Information der Öffentlichkeit und die öffentliche Auslegung der Planungen die Beteiligung der Bürger sicherstellen.

Auswirkungen auf den Haushalt

Der Bebauungsplan ist auf Kosten der Grundstückseigentümer/Investoren zu erstellen. Es entsteht aufgrund der verwaltungsseitigen Betreuung des Verfahrens ein entsprechender personeller Aufwand für die Verwaltung.

So geht es weiter

Nach der Beschlussfassung ist als nächster Verfahrensschritt die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Anlagen

1. Bebauungsplan Nr. 710 A
2. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 710 A
3. Übersichtsplan
4. Entwurf Bebauungsplan Nr. 710 B -zeichnerische Festsetzungen, textliche Festsetzungen,
Planzeichenerläuterung
5. Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 710 B