

30.01.2019

**Beschlussvorlage Nr. 2019/017**

**öffentlich**

Bezugsvorlage Nr. 2018/206

**Bebauungsplan Nr. 909 "Am Moor", beschleunigte 1. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Poggenhagen  
- Beschluss zu den Stellungnahmen  
- Satzungsbeschluss**

| Gremium                                | Sitzung am      | TOP | Beschluss |            | Stimmen |    |      |       |
|--|-----------------|-----|-----------|------------|---------|----|------|-------|
|  |                 |     | Vorschlag | abweichend | einst.  | Ja | Nein | Enth. |
| Ortsrat der Ortschaft Poggenhagen      | 20.02.2019<br>- |     |           |            |         |    |      |       |
| Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss | 11.03.2019<br>- |     |           |            |         |    |      |       |
| Verwaltungsausschuss                   | 18.03.2019<br>- |     |           |            |         |    |      |       |
| Rat                                    | 04.04.2019<br>- |     |           |            |         |    |      |       |

**Beschlussvorschlag**

1. Den Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 909 "Am Moor", beschleunigte 1. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Poggenhagen, wird, wie in der Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2019/017 ausgeführt, stattgegeben bzw. nicht gefolgt. Die Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2019/017 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Bebauungsplan Nr. 909 "Am Moor", beschleunigte 1. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Poggenhagen, wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Anlagen 1 und 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2019/017). Die Begründung hat in der Fassung der Anlage 3 zur Beschlussvorlage Nr. 2019/017 an dieser Beschlussfassung teilgenommen.

**Anlass und Ziele**

Der Anlass der Planung ist die Umsetzung des Konzeptes zur Neustrukturierung des öffentlichen Spiel- und Bolzflächenangebots in Neustadt a. Rbge. Demnach ist der nicht ausgebaute Spielplatz im Bebauungsplan Nr. 909 „Am Moor“ nicht mehr erforderlich, da das Spielbedürfnis der Kinder auf dem öffentlich zugänglichen Schulhof der Grundschule Poggenhagen sowie auf dem Spielplatz am Sachsenring/Schlesierstraße gedeckt werden kann.

In diesem Zusammenhang wird das Ziel einer bedarfsgerechten Versorgung mit Wohnbauland im Stadtteil Poggenhagen verfolgt. Durch den Wegfall des nicht ausgebauten Spielplatzes (Flur 1, Flurstück 1/441) und einer derzeit außerhalb des Baufensters liegenden Fläche können im Rahmen der Nachverdichtung zusammenhängende Flächen zu Wohnbauland entwickelt werden. Des Weiteren soll ein Teil der öffentlichen Verkehrsfläche (Flurstück 1/429), die heute als Straßenseitenraum genutzt wird, in das Allgemeine Wohngebiet einbezogen werden.

|   |
|---|
| <b>Finanzielle Auswirkungen</b>             |
| Haushaltsjahr: 2019                         |
| Produkt/Investitionsnummer: 1110230 5311000 |

|                    | einmalig | jährlich |
|--------------------|----------|----------|
| Ertrag/Einzahlung  | EUR      | EUR      |
| Aufwand/Auszahlung | EUR      | EUR      |
| Saldo              | EUR      | EUR      |

### **Begründung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat auf der Grundlage der Drucksachen Nr. 2012/205 bis 2012/205-2 „Konzept zur Neustrukturierung des öffentlichen Spiel- und Bolzflächenangebotes in Neustadt am Rübenberge - Grundsatzbeschluss zum weiteren Umgang mit den planungsrechtlich gesicherten, nicht ausgebauten Spielplätzen im gesamten Stadtgebiet“ in seiner Sitzung am 18.02.2013 beschlossen, dass zahlreiche nicht ausgebaute Spielplätze im gesamten Stadtgebiet künftig als Wohnbauland entwickelt werden sollen. Explizit wurde dabei auch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 909 „Am Moor“ im Grundsatz beschlossen.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, eine Wohnbaufläche auf dem nicht ausgebauten Spielplatz in Poggenhagen zu entwickeln. Die Immobilie soll dann gewinnbringend für den städtischen Haushalt vermarktet werden.

Die Änderung des Bebauungsplans wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 909 "Am Moor", beschleunigte 1. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Poggenhagen, wurde durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. am 22.10.2018 gefasst.

Die öffentliche Auslegung fand vom 20.11. bis zum 20.12.2018 statt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bis zum 20.12.2018 zur Abgabe ihrer Stellungnahme aufgefordert.

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

Die Stellungnahmen haben zu keiner Planänderung geführt.

Der Rechtsanwalt (RA) eines unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Eigentümers hat angeregt, den Abstand zur Grundstücksgrenze zum Grundstück des Mandanten mit 6 Meter beizubehalten. Hier war nicht eindeutig, welche Grundstücksgrenze gemeint ist, da im Änderungsbereich des Bebauungsplans keine Baugrenze im Abstand von 6 m vorliegt. Da derselbe Eigentümer jedoch bereits im Vorfeld der Stellungnahme des RA Kontakt zu den Ortsratsmitgliedern des Ortsrats Poggenhagen gesucht hat und dargelegt hat, dass er die nördliche Baugrenze auf dem Spielplatzgrundstück von 3 m für zu gering hält, da sein Grundstück bei einer Bebauung des angrenzenden Grundstücks zu stark verschattet werden würde, wurde davon ausgegangen, dass dieser Abstand gemeint ist. Der Ortsrat hat seinerzeit keine Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Das Baufenster im derzeitigen Entwurf des Bebauungsplans Nr. 909, beschleunigte 1. Änderung, sieht zur nördlichen Grundstücksgrenze des Mandanten einen Abstand von 3 m vor. Dies entspricht den gesetzlichen Regelungen der Niedersächsischen Bauordnung.

Es kann keine unzumutbare Beeinträchtigung für die Bewohner des nordwestlich angrenzenden Grundstücks erkannt werden. Wie das Niedersächsische Obergericht in seinem Beschluss aus dem Jahr 1997 (IK5514/97) für den Bebauungsplan Nr. 909 „Im Moor“ bereits dargelegt hat, werden eine ausreichende Besonnung und Belüftung grundsätzlich durch die landesrechtlichen Grenzabstände gesichert.

Der Satzungsbeschluss kann gefasst werden.

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

Die Änderung des Bebauungsplanes dient sowohl der Schaffung von neuem Wohnraum im Rahmen einer bedarfsgerechten Versorgung der örtlichen Bevölkerung in Poggenhagen als auch der Attraktivitätssteigerung des Wohnumfelds.

### **Auswirkungen auf den Haushalt**

Die Planung wird von der Stadt Neustadt a. Rbge. übernommen. Durch die geänderten Festsetzungen können Einnahmen von ca. 65.200 EUR generiert werden, die dem Haushalt der Stadt Neustadt a. Rbge. zugeführt werden. Für den Schmutzwasserbeitrag fallen Kosten von ca. 3.100 EUR an. Für den Regenwasserbeitrag entstehen der Stadt Kosten in Höhe von ca. 1.600 EUR.

Es sind Kosten für eine schalltechnische Untersuchung in Höhe von ca. 1.700 EUR angefallen.

### **So geht es weiter**

Nach der Beschlussfassung wird die Bebauungsplanänderung mit der Bekanntmachung in der Leine-Zeitung in Kraft treten.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

### **Anlagen**

1. Abwägungsvorschläge und Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von der Öffentlichkeit, die während der öffentlichen Auslegung eingegangen sind
2. Bebauungsplan Nr. 909 "Am Moor", beschleunigte 1. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Poggenhagen
3. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 909 "Am Moor", beschleunigte 1. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Poggenhagen  
Anlagen zur Begründung: Schalltechnische Untersuchung 2018