

14.02.2019

Beschlussvorlage Nr. 2019/026

öffentlich

Bezugsvorlage Nr. 2015/232; 2017/076

**Bebauungsplan Nr. 221 "Gewerbegebiet Mardorf", 2. Änderung und Erweiterung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mardorf
- Beschluss zu den Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vorschlag	abweichend	einst.	Ja	Nein	Enth.
Ortsrat der Ortschaft Mardorf	28.02.2019 -							
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	11.03.2019 -							
Verwaltungsausschuss	18.03.2019 -							
Rat	-							

Beschlussvorschlag

1. Den Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 221, "Gewerbegebiet Mardorf", 2. Änderung und Erweiterung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mardorf, wird, wie in der Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2019/026 ausgeführt, stattgegeben bzw. nicht gefolgt. Die Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2019/026 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Bebauungsplan Nr. 221 "Gewerbegebiet Mardorf", 2. Änderung und Erweiterung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mardorf, wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Anlage 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2019/026). Die Begründung mit Umweltbericht und Zusammenfassender Erklärung haben in der Fassung der Anlage 3 zur Beschlussvorlage Nr. 2019/026 an dieser Beschlussfassung teilgenommen.

Anlass und Ziele

Anlass der Planung ist der Antrag der Eigentümer der Gewerbebetriebe und der benachbarten Eigentümer der Wohngrundstücke auf Planänderung.

Das Ziel der Planänderung ist es, den Gewerbebetrieben Erweiterungsmöglichkeiten zu eröffnen, die zugehörige Erschließung zu sichern und örtliche Emissionskonflikte zu bewältigen.

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 in seiner Sitzung am 26. Oktober 2015 den Aufstellungsbeschluss und den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gefasst.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde vom 20.11.2015 bis zum 04.12.2015 durchgeführt. Es sind dabei keine Stellungnahmen von privaten Dritten eingegangen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand vom 11.11.2015 bis zum 14.12.2015 statt. Es gingen 17 Antworten von Trägern öffentlicher Belange ein. Davon waren nur drei abwägungsrelevant und die haben zu einer geringfügigen Anpassung der Baugrenze im Bereich des vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes geführt. Die Stellungnahmen wurden berücksichtigt und die Begründung entsprechend ergänzt und konkretisiert. Die Eingriffsbilanzierung wurde ebenfalls aktualisiert und die Kompensationsflächen festgelegt sowie der Umweltbericht ergänzt.

Die Anbindung der Erschließungsstraße an die Landesstraße wurde durch ein Ingenieurbüro für Tiefbau im Herbst 2016 im Auftrag der Grundstückseigentümer im Gewerbegebiet erarbeitet, mit dem Landesamt für Straßenbau abgestimmt und die Details dazu festgelegt. Diese finden jetzt Eingang in den Erschließungsvertragsentwurf. Der zugehörige Ablösevertrag zwischen Stadt Neustadt a. Rbge. und dem Straßenbauamt wurde erarbeitet und unterschrieben. Die Kosten der Ablösung werden im Erschließungsvertrag an die begünstigten Eigentümer im Plangebiet übertragen. Der Planentwurf des Bebauungsplanes wurde nach den Vorgaben des Einmündungsentwurfes angepasst.

Der Beschluss zu den Stellungnahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung und zur öffentlichen Auslegung wurde vom Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. am 24.04.2017 gefasst.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes wurde vom 03.01.2018 bis zum 05.02.2018 durchgeführt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 20.12.2017 gemäß § 4 Abs.2 unterrichtet und konnten bis zum 05.02.2018 Stellungnahmen abgeben.

Dabei wurden zwei nahezu gleichlautende Stellungnahmen vom NABU Neustadt a. Rbge. und von der Ökologischen Schutzstation Steinhuder Meer (ÖSSM) vorgelegt, die den Artenschutz betrafen und die eine Begutachtung des Bestandes an Vögeln, Fledermäusen und Kriechtieren, hier Zauneidechsen, erforderlich machten.

Der Artenschutzfachbeitrag wurde von der Arbeitsgruppe Landespflege erarbeitet und im Oktober 2018 vorgelegt. Danach sind keine weiteren Planänderungen erforderlich, weil es durch die Planung zu keinen Verstößen gegen die entsprechenden naturschutzrechtlichen Vorgaben kommt, weder bei den Brutvögeln noch bei den Fledermäusen. Zauneidechsen wurden nicht gefunden. Es wird aber darauf hingewiesen, dass die Einrichtung von Baustellen nicht in der Brut- und Setzzeit zwischen 15. März und 30. Juli erfolgen darf. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen und muss in Baugenehmigungen übernommen werden. Der Umweltbericht wurde um die Aussagen des Artenschutzfachbeitrages ergänzt und entsprechend detaillierter ausformuliert. Der Kompensationsvertrag muss nicht erneut angepasst werden.

Stellungnahmen von privaten Dritten wurden während der öffentlichen Auslegung nicht abgegeben.

Die Abwägungsvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen sind in der Anlage 1 zusammengefasst und werden hier zum Beschluss vorgelegt. Zum Abschluss des Bauleitplanungsverfahrens sind die Abwägungen zu allen Stellungnahmen durch den Rat der Stadt zu beschließen.

Die Inhalte und Daten der zum Plangebiet gehörenden Verträge, Erschließungsvertrag, Kompensationsvertrag und Grundstücksübertragungsvertrag, enthalten folgende Rahmendaten:

- Im Kompensationsvertrag wird festgelegt, auf einer landwirtschaftlich genutzten Teilläche mit der Größe von 5.681 m² (Flurstück 20, Flur 6, Gemarkung Mardorf), die im Eigentum eines der Eigentümer des Gebietes steht, eine artenreiche Mähwiese zu entwickeln.
- Im Erschließungsvertrag wird mit den 4 Grundstückseigentümern des Plangebietes als Träger der Erschließungsmaßnahme die Herstellung der Einmündung zur Landesstraße nach den Plänen des Ingenieurbüros und die Kostentragung der Ablösung der Unterhaltungskosten des Landes für den Bereich der Ein-

mündung zur Landesstraße vereinbart. Ferner wird darin die Durchführung und die Bauausführung der Erschließung sowie die Haftung und Verkehrssicherung während der Erschließungsmaßnahme und die Gewährleistung geregelt. Die Höhe und die Rückgabe von den durch den Erschließungsträger zu leistenden Sicherheitsleistungen wurden aufgenommen. Außerdem die Ersetzung des früheren Erschließungsvertrages durch diesen neuen festgelegt.

- Im Einmündungsbereich werden nach den Festsetzungen der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes zwei kleine Teilflächen mit einer Größe von zusammen ca. 75 m², die sich derzeit im Eigentum von zwei Begünstigten des Plangebietes befinden, zu öffentlichen Verkehrsflächen. Diese sind ins Eigentum der Stadt zu übernehmen und somit ist die notarielle Beurkundung erforderlich, die bis zum Satzungsbeschluss durch den Rat erfolgen muss.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Die Planung dient den strategischen Zielen „Finanzielle Unabhängigkeit“ und „Gut versorgt“.

Durch die Planung sollen die ortsansässigen Gewerbebetriebe in ihrem Bestand gesichert und damit auch deren Arbeitsplätze bewahrt bzw. neue geschaffen werden. Gleichzeitig sollen am Standort Mardorf Wohngrundstücke im bestehenden benachbarten Plangebiet verfügbar werden.

Auswirkungen auf den Haushalt

Keine

So geht es weiter

Nach Unterzeichnung der Verträge und Satzungsbeschluss wird der Bebauungsplan in der Leine-Zeitung bekannt gemacht und so zur Rechtskraft geführt. Dann muss in Abstimmung zwischen Stadt Neustadt a. Rbge., den Eigentümern im Gewerbegebiet und der Straßenbauverwaltung die Realisierung der Einmündung zur Landesstraße vorbereitet und durchgeführt werden.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlagen

1. Abwägungsvorschläge und Stellungnahmen von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit, die während der frühzeitigen Beteiligung und während der öffentlichen Auslegung eingegangen sind
2. Bebauungsplan Nr. 221 „Gewerbegebiet Mardorf“, 2. Änderung und Erweiterung
3. Begründung zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 221 „Gewerbegebiet Mardorf“ mit Umweltbericht und Zusammenfassender Erklärung
 - 3.1 Schalltechnisches Gutachten
 - 3.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
4. Kompensationsvertrag