

15.04.2019

**Beschlussvorlage Nr. 2019/090**

**öffentlich**

Bezugsvorlage Nr. 2018/246

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

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor- schlag	abwei- chend	einst.	Ja	Nein	Enth.
Ortsrat der Ortschaft Neu- stadt a. Rbge.	08.05.2019 -							
Umwelt- und Stadtentwick- lungsausschuss	20.05.2019 -							
Verwaltungsausschuss	27.05.2019 -							
Rat	04.07.2019 -							

**Beschlussvorschlag**

1. Den Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 170 "Westlich Heidland", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, wird, wie in den Anlagen 1.1 und 1.2 zur Beschlussvorlage Nr. 2019/090 ausgeführt, stattgegeben bzw. nicht gefolgt. Die Anlagen 1.1 und 1.2 zur Beschlussvorlage Nr. 2019/090 sind Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Bebauungsplan Nr. 170 "Westlich Heidland", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Anlage 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2019/090). Die Begründung und die Zusammenfassende Erklärung haben in der Fassung der Anlagen 3 und 5 zur Beschlussvorlage Nr. 2019/090 an dieser Beschlussfassung teilgenommen.

**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.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	<b>keine</b>	
Haushaltsjahr: 2019		
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 und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 16.01.2018 bis zum 30.01.2018 durchgeführt. Die korrigierten und überarbeiteten Pläne wurden am 19.11.2018 zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand vom 30.01.2019 bis zum 01.03.2019 statt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bis zum 01.03.2019 zur Abgabe ihrer Stellungnahme aufgefordert. Dem Fachbereich Umwelt der Region Hannover wurde auf Antrag eine Verlängerung der Abgabefrist bis zum 06.03.2019 gewährt.

In beiden Beteiligungsverfahren sind Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Die Abwägungsvorschläge sind bitte den Anlage 1.1 und 1.2 zu entnehmen. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.

Ergänzungen der Begründung und redaktionelle Änderungen in den textlichen Festsetzungen gegenüber dem in der Beschlussvorlage Nr. 2018/046 beschlossenen Entwurf sind zur leichteren Auffindbarkeit in grüner Schrift hervorgehoben.

Für dieses Bauleitplanverfahren sind ein Erschließungsvertrag, ein Folgekostenvertrag und ein Kompensationsvertrag erforderlich. Der Kompensationsvertrag ist bereits abgeschlossen und wird dieser Beschlussvorlage als Anlage 4 beigelegt. Die beiden städtebaulichen Verträge werden vor dem Satzungsbeschluss des Rates abgeschlossen werden. Die wesentlichen Inhalte der Verträge werden im Folgenden aufgeführt:

Der Kompensationsvertrag (Anlage 4) beinhaltet die Umsetzung und Finanzierung der externen und internen Kompensationsmaßnahmen.

Im Folgekostenvertrag wird die Erstattung der anteiligen Kosten für 2 Kindergartengruppen, die Folge der Entwicklung für das gesamte Rahmenplangebiet Hüttengelände/Siemensstraße sind, angerechnet. Der künftige Standort für die Kindertageseinrichtung ist noch ungeklärt. Es stehen das ehemalige Hüttengelände oder alternativ das Familienzentrum West an der Ahnsföth zur Diskussion.

Im städtebaulichen Vertrag werden im Wesentlichen folgende Inhalte geregelt:

- Mindestens 20 nach Wohnraumförderungsgesetz förderfähige Wohneinheiten (sozialer Wohnungsbau) müssen errichtet werden.
- Für künftige Bauherren sind Informations- und Beratungsveranstaltungen zur Förderung des klimaschonenden Bauens als Einzel- und Gruppenberatungen durchzuführen.
- Zur Sicherung des benachbarten Bolzplatzes ist eine Grunddienstbarkeit zur Duldung der Immissionen, die sich aus dem Betrieb des Bolzplatzes ergeben, einzutragen.
- Die Herstellung der Geh- und Radwege, der Planstraßen mit öffentlichen Stellplätzen, erforderlichen Entwässerung, Leerrohre für Breitbandausbau, Beleuchtung (LED), Beschilderung Begleitgrün.
- Die Herstellung der öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlage und des Regenrückhaltebeckens.
- Die Herstellung aller Grünflächen.
- Der Straßenbelag der Hauptwohnstraße soll zur Verminderung von Wärmebildung nicht mit schwarzer Oberfläche, sondern in einer helleren Farbe erstellt werden.
- Der Ausbau des Kinderspielplatzes soll zusammen mit dem 2. Bauabschnitt, spätestens 5 Jahre nach Rechtskraft dieses Bebauungsplans erfolgen.
- Die Erhebung von Beiträgen für den Ausbau der Verlängerung Siemensstraße, wenn der Stadt ein beitragsfähiger Aufwand entsteht.

Die Wirtschaftsbetriebe Neustadt prüfen, im Baugebiet ein kaltes Wärmenetz zu realisieren und als Pilotprojekt umzusetzen. Die Ergebnisse liegen voraussichtlich Ende April vor. Details des Energiekonzeptes werden vertraglich zwischen den Erschließungsträgern und dem Wirtschaftsbetrieb geregelt. Nach Vorliegen der Ergebnisse wird dem Rat berichtet.

Der Satzungsbeschluss kann gefasst werden.

### **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, die zentrale Lage des Plangebiets und die damit verbundenen kurzen Wege sichern eine hohe Lebensqualität im Quartier. 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 wird die Bebauungsplanänderung mit der Bekanntmachung in der Leine-Zeitung in Kraft treten.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

### **Anlagen:**

- 1.1 Abwägungsvorschläge und Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die während der frühzeitigen Beteiligung eingegangen sind
- 1.2 Abwägungsvorschläge und Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die während der öffentlichen Auslegung eingegangen sind
2. Bebauungsplan Nr. 170 "Westlich Heidland", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, mit Planzeichenerläuterung, Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften
3. Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 170 "Westlich Heidland", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt
  - 3.1 Biotypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung vom 30.12.2016
  - 3.2 Schalltechnische Untersuchung vom 30.08.2018
  - 3.3 Gutachterliche Stellungnahme (Verkehr) vom September 2018
4. Kompensationsvertrag
5. Zusammenfassende Erklärung