

22.11.2019

Beschlussvorlage Nr.: 2019/277

öffentlich

Bezugsvorlage Nr: 2019/117 und 2019/117/1

**Bebauungsplan Nr. 373 B "Im Dahle - 2. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge.,
Stadtteil Eilvese
- Beschluss zu den Stellungnahmen
- Auslegungsbeschluss**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vorschlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Eilvese	27.11.2019 -							
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	09.12.2019 -							
Verwaltungsausschuss	16.12.2019 -							

Beschlussvorschlag

1. Den Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 373 B "Im Dahle - 2. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese, wird, wie in der Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2019/277 ausgeführt, stattgegeben bzw. nicht gefolgt. Die Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2019/277 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 373 B "Im Dahle - 2. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese, einschließlich Begründung mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
3. Die vom Rat beschlossene Selbstbindung zur Schaffung von öffentlich gefördertem bzw. bezahlbarem Wohnraum wird berücksichtigt, indem ein Mehrfamilienhaus mit ca. 6 Wohneinheiten im geförderten Wohnungsneubau entstehen soll.

Anlass und Ziele

Ziele des Bebauungsplanes sind:

- eine Wohnbebauung mit
 - überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern (Einzel- und Doppelhäuser) auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen,
 - Mehrfamilienhäusern an städtebaulich geeigneter Fläche auf mindestens 20 % des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans,
- die Eingrünung der geplanten Wohnbebauung nach Norden zur freien Landschaft und
- die Sicherung der Erschließung der östlich angrenzenden, im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen.

Die Planung hat den Zweck, den kurz- bis mittelfristigen Bedarf an Wohngrundstücken im Stadtteil Eilvese zu decken.

Finanzielle Auswirkungen	keine	
Haushaltsjahr:		
Produkt/Investitionsnummer:		
	einmalig	jährlich
Ersparnis	EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung	EUR	EUR
Saldo	EUR	EUR

Begründung

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 373 B „Im Dahle - 2. Bauabschnitt“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese, wurde durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. am 22.07.2019 gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 08.08. bis zum 22.08.2019 statt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe ihrer Stellungnahme bis zum 09.09.2019 gebeten.

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

Die Region Hannover hat darauf hingewiesen, dass die geplante CEF-Maßnahme für gut geeignet erachtet wird, die Anforderungen des § 44 Abs. 5 S. 1 Nr. 3 BNatSchG zu erfüllen. Durch die Entwicklung des Brachestreifens in der Feldflur nördlich des geplanten Baugebietes wird die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

Darüber hinaus regt die Region Hannover an, dass die Wohnbauflächenpotenziale in der Region Hannover in einer bestimmten Dichte laut Regionalem Wohnraumversorgungskonzept bebaut werden sollten, auch um die Flächeninanspruchnahme möglichst zu reduzieren und um den Bedarf an Wohneinheiten zu decken. Für den Ergänzungsstandort Eilvese bestehe hier ein Orientierungswert von 26 Wohneinheiten/ha Bruttobauland. Nach dem Bebauungsvorschlag und den Festsetzungen des Bebauungsplans können im Plangebiet etwa zwölf Grundstücke für Einzel- oder Doppelhäuser entstehen. Das ermöglicht mindestens 12 Wohnungen und maximal etwa 20 Wohnungen, wenn in einigen Häusern z. B. „Einlieger-

wohnungen“ geschaffen werden. Überdies sind im zentralen Bereich des Plangebiets Flächen mit einem erhöhten Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, die für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern genutzt werden sollen. Hier können max. 3 Mehrfamilienhäuser mit 15 bis 24 Wohnungen entstehen. Vor dem Hintergrund des Ratsbeschlusses vom 05.04.2018 (sozialer Wohnungsbau in Neustadt a. Rbge.) soll vertraglich die Errichtung von mindestens 6 WE für den sozialen Wohnungsbau durch Geschosswohnungen - vorbehaltlich eines anderslautenden politischen Beschlusses - abgesichert werden. Die Planung entspricht also dem Orientierungswert der Region und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Für den sozialen Wohnungsbau in Eilvese sprechen folgende städtebauliche Gründe:

- Eilvese ist nach den Wohnbauentwicklungsleitlinien der Stadt Neustadt a. Rbge. als ländliches Kleinzentrum eingestuft, das mit dem vorhandenen S-Bahn-Anschluss eine hervorragende überregionale Anbindung besitzt. Im Regionalen Raumordnungsprogramm der Region Hannover 2016 ist der Stadtteil 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.
- Das Baugebiet liegt im nördlichen Bereich der Ortslage und hat somit eine noch gute bis befriedigende Lage zu sämtlichen vorhandenen Infrastruktureinrichtungen.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Der vorgelegte Bebauungsplanvorentwurf dient dazu, die strategischen Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge. zu erreichen.

Wohnangebote durch Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser schaffen gleiche Chancen für alle Einwohner und unterstützen das Konzept „Neustädter Land - Familienland“.

Auswirkungen auf den Haushalt

Die Kosten für die Planung werden von der Entwicklungsgesellschaft übernommen. Die finanziellen Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung werden in den städtebaulichen Verträgen zu dem Bebauungsplan Nr. 373 B „Im Dahle - 2. Bauabschnitt“ geregelt werden.

So geht es weiter

Nach der Beschlussfassung werden die Öffentlichkeit und die betroffenen Behörden beteiligt. Die Stellungnahmen erhalten die Gremien zur Abwägung in der darauffolgenden Beschlussvorlage.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage 1 öff - Abwägungsvorschläge
Anlage 2 öff - Entwurf des Bebauungsplans Nr. 373 B
Anlage 3 öff - Begründung mit Umweltbericht