

09.03.2020

Beschlussvorlage Nr.: 2020/013

öffentlich

Bezugsvorlage Nr: 2019/013; 2020/012

**Bebauungsplan Nr. 227 "Schützenweg", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mardorf;  
Beschluss zu den Stellungnahmen, Auslegungsbeschluss**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor-schlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Mardorf	26.03.2020 -							
Umwelt- und Stadtentwicklungsaus-schuss	27.04.2020 -							
Verwaltungsausschuss	04.05.2020 -							

**Beschlussvorschlag**

1. Den Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 227 „Schützenweg“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mardorf, wird, wie in der Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2020/013 ausgeführt, stattgegeben bzw. nicht gefolgt. Die Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2020/013 ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 227 „Schützenweg“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mardorf, einschließlich Begründung mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

**Anlass und Ziele**

Das Ziel des Bebauungsplans ist es, neues Wohnbauland zu entwickeln und eine Nachverdichtung im Stadtteil Mardorf zu ermöglichen, um den aktuellen Baulandbedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu decken. Die angestrebte Bebauung soll zu einer besseren Ausschöpfung der vorhandenen Infrastruktur beitragen und sich städtebaulich in die örtliche Struktur einbinden. Dabei sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	<b>keine</b>	
Haushaltsjahr:		
Produkt/Investitionsnummer:		
	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlungen	EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung	EUR	EUR
Saldo	EUR	EUR

### **Begründung**

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 227 „Schützenweg“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mardorf, wurde durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. am 18.03.2019 gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 03.04.2019 bis zum 26.04.2019 statt und die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden bis zum 07.05.2019 zur Abgabe ihrer Stellungnahmen gebeten.

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

Seit dem Aufstellungsbeschluss sind in den Entwurf des Bebauungsplans folgende wesentliche Änderungen und Ergänzungen eingeflossen:

- Die Festsetzung eines max. Abflussbeiwertes ist bei der Überschreitung der Grundflächenzahl sowie innerhalb des Fuß- und Radweges entfernt worden, da in beiden Fällen von einer Vollversiegelung auszugehen ist.
- Die Festsetzung der Sockelhöhe wurde entfernt, da erst nach dem Satzungsbeschluss mit der Planfeststellung der öffentlichen Verkehrsfläche begonnen wird und zum Satzungsbeschluss kein gültiger Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ermittelt werden kann. Aus städtebaulicher und gestalterischer Sicht kann auf die Festsetzung verzichtet werden.
- Das Anlegen von Schottergärten wird bis zu einer Größe von 20 m<sup>2</sup> zugelassen. Die Einschränkung ist auf ökologische Ziele zurückzuführen.
- Es wurden die Baumarten Spitz- und Bergahorn aus der Pflanzliste entfernt, da sie ein erhöhtes Risiko für die Rohrleitungen im Plangebiet darstellen.
- Der Umfang und Zuschnitt der Kompensationsflächen wurden überarbeitet. Wie im Umweltbericht dargelegt wird, entsteht bei der Kompensationsfläche 3 ein Überschuss an Werteeinheiten, der als Kompensationspool bei der Region Hannover anerkannt und bei einer zukünftigen Planung aufgegriffen werden kann.

Des Weiteren wurden einige redaktionelle Änderungen in den Planungsunterlagen vorgenommen. Zudem wird derzeit ein Kompensationsvertrag mit der S+N Immobilien GmbH erarbeitet.

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

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf dient der Umsetzung der strategischen Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge. Durch die Bereitstellung von Wohnbauland wird das Ziel „Neustädter Land - Familienland“ verfolgt.

### **Auswirkungen auf den Haushalt**

Die durch die Planung und die Erstellung von Gutachten entstehende Kosten werden von der Erschließungsgesellschaft S+N Immobilien GmbH aus Mardorf übernommen.

Die Kostenschätzung für die Abschreibung und Unterhaltung der Verkehrsflächen sowie der Straßenentwässerung liegen bei ca. 28.059 EUR pro Jahr.

### So geht es weiter

Nach der Beschlussfassung und dem Abschluss des Kompensationsvertrages, werden die Öffentlichkeit und die betroffenen Behörden im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die Beteiligung umfasst eine Dauer von einem Monat. Nach der Abwägung der relevanten Belange wird der Erschließungsvertrag geschlossen und der Bebauungsplanentwurf zum Satzungsbeschluss vorbereitet.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

#### Anlage/n

1	Abwägungsvorschlag	der	frühzeitigen	Beteiligung	-	Bebauungsplanentwurf	227
2	Planzeichnung		-			Bebauungsplanentwurf	227
3	Legende		-			Bebauungsplanentwurf	227
4	Textliche	Festsetzungen		-		Bebauungsplanentwurf	227
5	Begründung		-			Bebauungsplanentwurf	227
6	Bodenuntersuchung		-			Bebauungsplanentwurf	227
7	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - Bebauungsplanentwurf						227