

02.06.2020

Beschlussvorlage Nr.: 2020/103

öffentlich

Bezugsvorlage Nr: 2020/093, 2019/001

**Bebauungsplan Nr. 710 B "Alte Heerstraße", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Helstorf;
Beschluss zu den Stellungnahmen, Satzungsbeschluss**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor-schlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Helstorf	08.07.2020 -							
Umwelt- und Stadtentwicklungsaus-schuss	27.07.2020 -							
Verwaltungsausschuss	10.08.2020 -							
Rat	03.09.2020 -							

Beschlussvorschlag

1. Den Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 710 B „Alte Heerstraße“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Helstorf wird, wie in der Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2020/103 ausgeführt, stattgegeben bzw. nicht gefolgt. Die Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2020/103 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Bebauungsplan Nr. 710 B „Alte Heerstraße“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Helstorf, wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Anlage 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2020/103). Die Begründung und die Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB haben in der Fassung der Anlagen 3 und 6 zur Beschlussvorlage Nr. 2020/103 an dieser Beschlussfassung teilgenommen.
3. Dem der Beschlussvorlage Nr. 2020/103 als Anlage 5 beigefügten Kompensationsvertrag zum Bebauungsplan Nr. 710 B „Alte Heerstraße“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Helstorf, wird zugestimmt.

Anlass und Ziele

Der Bebauungsplan Nr. 710 „Alte Heerstraße“, im Stadtteil Helstorf der Stadt Neustadt a. Rbge., wurde aus verfahrenstechnischen Gründen in die Teilbereiche 710 A und 710 B aufgeteilt. Beide Teile durchliefen die gemäß Baugesetzbuch erforderlichen Verfahrensschritte. Es wurde allerdings

nur für den Teilbereich 710 A der Satzungsbeschluss gefasst. Dieser Plan wurde am 13.09.2001 rechtskräftig. Dieses Baugebiet sowie das sich in der Nähe und im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 711 befindende Baugebiet sind nunmehr erschlossen und bebaut. Um der anhaltenden Nachfrage nach Bauplätzen ein Angebot gegenüber zu stellen, soll nun der Teilbereich B realisiert werden, hierzu wird nunmehr der Bebauungsplan Nr. 710 B „Alte Heerstraße“ zur Rechtskraft gebracht. Aufgabe des Bebauungsplans ist es, durch verbindliche Festsetzungen die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Plangebiet zu leiten. Er soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken für nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Ortsteils Helstorf schaffen.

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

Begründung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat den Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan Nr. 710 B „Alte Heerstraße“ bereits gemeinsam mit dem Bebauungsplan Nr. 710 A im Jahre 2000 gefasst. Der Bebauungsplanvorentwurf mit Begründung und Grünordnungsplan wurde erarbeitet. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fanden im Zeitraum August - September 2000 statt. Die öffentliche Auslegung hat vom 07.05.2001 bis zum 08.06.2001 stattgefunden. Es sind Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Bedenken aus der Öffentlichkeit eingegangen. Die Abwägungsvorschläge zu diesen Anregungen und Hinweisen wurden bereits im Rahmen des oben genannten Verfahrens eingearbeitet. Abschließend wurde der Bebauungsplan Nr. 710 A am 09.08.2001 als Satzung beschlossen. Das Verfahren wurde nunmehr wiederaufgenommen und die öffentliche Auslegung für den Bebauungsplan Nr. 710 B am 01.04.2019 beschlossen. Diese hat im Zeitraum vom 06.05.2019 bis 06.06.2019 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden ebenfalls bis zum 06.06.2019 zur Abgabe ihrer Stellungnahme aufgefordert.

Es sind Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Die Abwägungsvorschläge zu diesen Anregungen und Hinweisen sind als Anlage 1 beigefügt. Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die eingegangenen Stellungnahmen haben zu einer überarbeiteten Planung geführt. Eine erneute öffentliche Auslegung ist jedoch nicht notwendig, da es sich hier um redaktionelle, klarstellende Änderungen handelt welche die Grundzüge der Planung nicht berühren. Die Aspekte sind hier im Folgenden aufgeführt:

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (Region Hannover) wurden nach der öffentlichen Auslegung im Frühjahr 2019 eine Brutvogelkartierung durchgeführt, wodurch ggf. weitere erforderlichen Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen gewesen wären. Die Brutvogelkartierung wurde im Juni 2019 abgeschlossen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass nicht nur die Feldlerche im Plangebietsbereich fehlt, es brüten auch keine anderen Vogelarten auf der Ackerfläche. Auch als Nahrungsraum scheint die Fläche nur eine untergeordnete Rolle zu spielen. Die Bebauungsplanbegründung ist um die Ergebnisse der Brutvogelkartierung ergänzt und die Region erneut beteiligt worden. Die Region Hannover hat daraufhin mitgeteilt, dass keine weiteren Bedenken und Hinweise bestehen.

Dies gilt auch für die Stellungnahme des NABU Ortsverein Neustadt. Des Weiteren wurden die Vorschläge des NABU zur Grünflächengestaltung vor allem aus Kostengründen und aus Gründen des erheblichen Mehraufwandes nicht berücksichtigt.

Daraufhin konnte der Kompensationsvertrag zwischen der Stadt Neustadt a. Rbge. und der Entwicklungsgesellschaft NLG geschlossen werden und ist zur Zustimmung als Anlage 5 dieser Beschlussvorlage beigelegt.

Der Hinweis des Wasserverbands Garbsen-Neustadt a. Rbge. zur Löschwasserverfügbarkeit wurde in der Begründung ergänzt.

Die Hinweise des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zu ggf. auftretenden Emissionen durch Flugbetrieb und den Standortübungsplatz Luttmersen wurden in die Bebauungsplanbegründung aufgenommen.

Des Weiteren wurden in den Entwurf des Bebauungsplans im allgemeinen Wohngebiet Trauf- und Firsthöhen festgesetzt, die von der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden, nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche gemessen werden sollten. Mit Urteil vom 16.09.2019 des VG Hannover AZ 4A 7652/18 wurde die Rechtsprechung verkündet, dass eine derartige Festsetzung, die einen klaren definierten Höhenbezugspunkt nicht benennt (öffentliche Verkehrsfläche noch nicht ausgebaut-vermessen), unwirksam ist. Somit wurde im Rahmen der Projektfeststellung zur Erschließung des Plangebietes des Bebauungsplans 710 B die Geländeoberfläche vermessen. Das Gelände weist keine Geländesprünge auf. Die Baufläche fällt von Westen nach Osten leicht ab, die Höhendifferenz beträgt ca. 2,50 m. Zur exakten Bestimmung der jeweiligen First- und Traufhöhen sind nunmehr verschiedene Bezugspunkte in die Planzeichnung eingetragen worden, die durch das oben genannte Höhenaufmaß bestimmt wurden. Die Anzahl und Anordnung der Bezugspunkte orientiert sich an der geplanten Grundstücksaufteilung bzw. am städtebaulichen Entwurf. Es ist immer der Bezugspunkt zugrunde zu legen, der der jeweiligen baulichen Anlage am nächsten liegt. Die Festsetzung verschiedener Höhenpunkte ist insbesondere erforderlich, da das Gelände nicht eben ist. Die im Bebauungsplan festgesetzten Höhenlagen werden über Normalhöhennull (NHN) angegeben. Auch hierbei handelt es sich um eine redaktionelle Änderung des Planwerkes.

Die hier angesprochene Projektfeststellung zur Erschließung wird parallel zu dieser Beschlussvorlage in den politischen Gremien beraten. Weitere Details sind der Beschlussvorlage 2020/093 zu entnehmen.

Die Stadt überträgt nach § 11 Baugesetzbuch (BauGB) die Planung und Bauausführung der Erschließung im Erschließungsgebiet auf die NLG. Die wesentlichen Inhalte des Vertrags hierzu sind hier als Eckpunkte aufgelistet. Der Vertrag ist zum Satzungsbeschluss abzuschließen.

- Wirksamkeitsvoraussetzungen:
Ersatz früherer städtebaulicher Verträge bezüglich des Baugebietes 710 B „Alte Heerstraße“
- Art und Umfang der Erschließungsanlagen:
Planung und Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen mit den erforderlichen Einrichtungen der Oberflächenentwässerung, der Beleuchtung, der Straßenbenennungsschilder, der Straßenverkehrsschilder und des Begleitgrüns (gemäß Projektfeststellungsunterlagen) sowie Herrichtung der öffentlichen Grünflächen, Planung und Bau der öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlage, Veranlassung des Baues aller erforderlichen Versorgungsanlagen
- Durchführung der Planung und der Bauausführung der Erschließung:
DIN-Norm, Ausschreibung, Genehmigungen, Fristen, Mängel
- Sicherheitsleistungen und Rückgabe von Sicherheitsleistungen:
Bürgschaften
- Übernahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt:
Abnahme, Protokolle, Fristen, Eigentumsverschaffung, Beiträge

- Anteil geförderter Wohnungsbau:
Die NLG verpflichtet sich, im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 710 B "Alte Heerstraße" Baugrundstücke zur Errichtung von insgesamt mindestens 8 Sozialwohnungen geeigneten Unternehmen zum Kauf anzubieten.
- Maßnahmen zum Klimaschutz:
Die NLG bietet Bauherrenseminare bzw. Beratungsgespräche an.

Der Satzungsbeschluss kann somit gefasst werden.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Der vorgelegte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 710 B „Alte Heerstraße“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Helstorf, dient in vielfältiger Weise dazu, die strategischen Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge. zu erreichen.

Der Geltungsbereich befindet sich in räumlicher Nähe zu den Schul- und Sportanlagen sowie dem Kindergarten Helstorf. Somit ist die Unterstützung des Konzepts "Neustädter Land - Familienland" gewährleistet. Zudem machen die zentrale Lage und die damit verbundenen kurzen Wege das Gebiet auch für Senioren geeignet.

Die Planung schafft die Voraussetzungen für ein attraktives Wohnumfeld mit kurzen Wegen zu den örtlichen Infrastrukturen.

Die Thematik Klimaschutz und Nutzung regenerativer Energien wird insbesondere durch die städtebaulich integrierte Lage, die Nähe zu den Versorgungseinrichtungen und durch die bauleitplanerischen Festsetzungen aufgegriffen.

Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens wird die Information der Öffentlichkeit und die öffentliche Auslegung der Planungen die Beteiligung der Bürger sicherstellen.

Auswirkungen auf den Haushalt

Der Bebauungsplan ist auf Kosten der Grundstückseigentümer/Investoren zu erstellen. Es entsteht aufgrund der verwaltungsseitigen Betreuung des Verfahrens ein entsprechender personeller Aufwand für die Verwaltung. Zu den weiteren Kosten, die durch die Umsetzung der Planung entstehen werden (Erschließung des Plangebietes), gibt die Beschlussvorlage 2020/093 weiterführende Informationen.

So geht es weiter

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

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

- Anlage 1 öff - Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen und Anregungen
- Anlage 2 öff - Bebauungsplan Nr. 710 B - zeichnerische Festsetzungen, textliche Festsetzungen, Planzeichenerläuterung
- Anlage 3 öff - Begründung zum Bebauungsplan Nr. 710 B und Umweltbericht
- Anlage 4 öff - Brutvogelkartierung zum Bebauungsplan Nr. 710 B
- Anlage 5 öff - Kompensationsvertrag zum Bebauungsplan Nr. 710 B
- Anlage 6 öff - Zusammenfassende Erklärung