

Abwägung zur Bauleitplanung der Stadt Neustadt a. Rbge.

Bebauungsplan Nr.373 B "Im Dahle - 2. Bauabschnitt" mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Eilvese

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

vom 08.08.2019 bis 22.08.2019

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß
§ 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben

vom 31.07.2019 bis 02.09.2019

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB,
(1.) Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
erneute Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

vom 11.06.2020 bis 11.07.2020

vom 03.03.2020 bis Ende Monatsfrist

vom 03.06.2020 bis 10.07.2020

B = Begründung ändern oder ergänzen
H = Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks
K = Keine Abwägung erforderlich
N = Nicht übernehmen, da andere Belange überwiegen
P = Änderung oder Ergänzung der Planzeichnung
T = Textliche Festsetzung/Hinweis ändern
U = Umweltbericht ändern oder ergänzen
V = Vorschlag bereits im Plan berücksichtigt
Z = Zurückweisung einer Argumentation

I. Gesamtliste der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Datum der Äuße- rung / Stellungnahme	Abwägungs- empfehlung
1.1	Region Hannover	28.08.2019	B, K, Z, V
1.2		03.04.2020	
1.3		10.07.2020	
2.	Region Hannover - Denkmalpflege	Keine Stellungnahme	
3.1	Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Hannover	08.08.2019	K
3.2		20.03.2020	
4.	Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft und Küstenschutz	Keine Stellungnahme	
5.1	Handwerkskammer Hannover	05.08.2019	K
6.	Landwirtschaftskammer Niedersachsen	Keine Stellungnahme	
7.	Finanzamt Nienburg	Keine Stellungnahme	
8.3	Amt für regionale Landesentwicklung, Domänenverwaltung	16.06.2020	
9.1	Amt für regionale Landesentwicklung Leine-Weser	31.07.2019	K
9.2		06.04.2020	K
9.3		03.06.2020	K
10.1	LGLN – Kampfmittelbeseitigungsdienst	19.08.2019	H
10.2		19.03.2020	H
10.3		08.06.2020	H
11.	LGLN – Katasteramt Hannover	Keine Stellungnahme	
12.	Polizeikommissariat Neustadt a. Rbge.	Keine Stellungnahme	
13.	Landvolkkreisverband Hannover e. V.	Keine Stellungnahme	
14.	Nds. Heimatbund e.V.	Keine Stellungnahme	
15.	Herr Ulrich Thiele, Naturschutzbeauftragter	Keine Stellungnahme	
16.2	Herr Werner Magers, Naturschutzbeauftragter	31.03.2020	Z, V
17.	Stadtnetze Neustadt a. Rbge. GmbH	Keine Stellungnahme	

Bebauungsplan Nr. 373 B "Im Dahle - 2. Bauabschnitt " mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Eilvese

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Datum der Äußerung / Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
18.1	Wasserverband Garbsen-Neustadt a. Rbge.	14.08.2019	K
18.2		03.03.2020	K
18.3		05.06.2020	H
19.1	Abfallwirtschaft Region Hannover	02.09.2019	K, H
19.2		07.04.2020	H
20.1	Deutsche Telekom Technik GmbH	22.08.2019	K, B, H
20.2		06.04.2020	B
20.3		18.06.2020	B
21.1	Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH	22.08.2019	H
21.2		31.03.2020	H
21.3		23.06.2020	H
22.	Northern Access GmbH	Keine Stellungnahme	
23.1	Avacon Netz GmbH	06.08.2019	K
23.2		04.03.2020	K
23.3		04.06.2020	K
24.1	PLEdoc GmbH	01.08.2019	K
24.2		04.03.2020	K
24.3		04.06.2020	K
25.1	Exxon Mobil Production Deutschland GmbH (EMPG)	01.08.2019	K
25.2		09.03.2020	K
25.3		09.06.2020	K
26.	Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahn (BNetzA)	Keine Stellungnahme	
27.	TenneT TSO GmbH SuedLink	Keine Stellungnahme	
28.1	Transnet BW GmbH SuedLink	28.08.2019	K
29.	Ev.-luth. Kirchenkreisamt Wunstorf	Keine Stellungnahme	
30.	Bischöfliches Generalvikariat	Keine Stellungnahme	
31.	BUND, Kreisgruppe Region Hannover	Keine Stellungnahme	
32.	Frau Marion Domnik , BUND, Kreisgruppe Region Hannover	Keine Stellungnahme	
33.2	Naturschutzbund – NABU -, Ortsverein Neustadt	06.04.2020	Z, V
33.3		09.07.2020	Z, V
34.	NABU Niedersachsen	Keine Stellungnahme	
35.1	Landeswanderverband Niedersachsen e. V.	30.08.2019	K

II. Liste der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Nr.	Öffentlichkeit	Datum der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
1.	Öffentlichkeit 1	31.03.2020	V, H
2.	Öffentlichkeit 2	09.07.2020	Z

I. Äußerungen und Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Lfd. Nr.	Äußerung / Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
1.	<u>Region Hannover</u>		
1.1	<p>Frühzeitige Beteiligung Datum: 28.08.2019</p> <p>zu dem Bebauungsplan Nr. 373 B "Im Dahle - 2. Bauabschnitt" der Stadt Neustadt a. Rbge. wird aus der Sicht der Region Hannover als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung genommen:</p> <p><u>Brandschutz:</u> Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit mindestens 800 l/min. über 2 Stunden sicherzustellen. Sofern das aus dem Leitungsnetz zu entnehmende Löschwasser der erforderlichen Menge nicht entspricht, sind zusätzlich noch unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von z. B. Bohrbrunnen, Zisternen oder ähnlichen Entnahmestellen anzulegen.</p> <p><u>Naturschutz:</u> Naturschutzfachliche Planungen oder Maßnahmen für das Plangebiet sind nicht eingeleitet oder vorgesehen. Zu Vorkommen von Arten oder Biotopen mit besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung liegen hier keine Daten vor. Die Regelungen des § 44 BNatSchG zum Artenschutz sind zu beachten. Es sind grundsätzlich Gehölze mit gesichert autochthoner (gebietsheimischer) Herkunft, erhältlich z. B. in Forstbaumschulen, zu verwenden.</p>	<p>Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Regelungen des Artenschutzes werden beachtet.</p> <p>Bei dem im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzstreifen handelt es sich um eine Bepflanzung auf den Baugrundstücken, die von den Grundstückseigentümern vorgenommen werden muss. Die Forderung der Region ist aus der Sicht der Stadt</p>	<p>B</p> <p>K</p> <p>Z</p>

Bebauungsplan Nr. 373 B "Im Dahle - 2. Bauabschnitt " mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Eilvese

Lfd. Nr.	Äußerung / Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>Zum Umweltbericht, Punkt C. <u>Artenschutzrechtliche Betroffenheit</u></p> <p>Die geplante CEF-Maßnahme wird für gut geeignet erachtet, die Anforderungen des § 44 Abs. 5 S. 1 Nr. 3 BNatSchG zu erfüllen:</p> <p>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.</p> <p>Das Erfordernis für die CEF-Maßnahme ergibt sich jedoch aus § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, und nicht, wie auf Seite 47 f. der Begründung zum Vorentwurf des B-Plans dargestellt, aus § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG.</p> <p><u>Regionalplanung:</u></p> <p>Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.</p>	<p>nicht praktikabel. Wenn man die Umsetzung tatsächlich gewährleisten will, erfordert sie einen immensen Kontrollaufwand.</p> <p>Aus der Sicht der Stadt gibt es für die Forderung der Region auch keine zwingende Notwendigkeit. Vermutliche Grundlage für die Forderung der Region ist Regelung in § 40 Abs. 1 BNatSchG, wonach „das Ausbringen von Pflanzen in der freien Natur, deren Art in dem betreffenden Gebiet in freier Natur nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt“, der Genehmigung der zuständigen Behörde bedarf.</p> <p>Der Pflanzstreifen auf den privaten Baugrundstücken ist nicht Teil der „freien“ Natur. Er ist Teil des festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiets“. Die Anregung wird daher nicht berücksichtigt.</p> <p>Die positive Bewertung der CEF-Maßnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird in der Begründung, Teil VI Umweltbericht berücksichtigt und im Kapitel Artenschutz wird die entsprechende Textpassage korrigiert.</p> <p>Der Hinweis der Region wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p></p> <p>K</p> <p>B</p> <p>K</p>

Bebauungsplan Nr. 373 B "Im Dahle - 2. Bauabschnitt " mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Eilvese

Lfd. Nr.	Äußerung / Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
1.2	<p><i>Grundlage für die raumordnerische Stellungnahme bilden das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) sowie das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2016 der Region Hannover.</i></p> <p><u>Wohnbauinitiative der Region Hannover</u></p> <p>Vor dem Hintergrund des Mangels an Wohnungen in der Region Hannover wird die vorgelegte Planung begrüßt.</p> <p>Um den Bedarf an Wohneinheiten zu decken, sollten die Wohnbauflächenpotenziale in der Region Hannover in einer bestimmten Dichte laut Regionalem Wohnraumversorgungskonzept bebaut werden, auch um die Flächeninanspruchnahme möglichst zu reduzieren.</p> <p>Für den Ergänzungsstandort Eilvese besteht hier ein Orientierungswert von 26 Wohneinheiten/ha Bruttobauland.</p> <p>Mit dieser Planung, vor allem da keine Mehrfamilienhäuser geplant sind, wird wahrscheinlich nicht eine angemessene städtebauliche Dichte umgesetzt.</p> <p>Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB Datum:03.04.2020</p> <p>zu dem Bebauungsplan Nr. 373B "Im Dahle - 2. Bauabschnitt" der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese, wird aus der Sicht der Region Hannover als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung genommen:</p>	<p>Die positive Bewertung der Planung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>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. „Einliegerwohnungen“ geschaffen werden.</p> <p>Darüber hinaus 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 5 WE für den sozialen Wohnungsbau durch Geschosswohnungen – vorbehaltlich eines anderslautenden politischen Beschlusses – abgesichert werden.</p> <p>Die Planung entspricht dem Orientierungswert der Region und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.</p>	<p>K</p> <p>Z</p>

Bebauungsplan Nr. 373 B "Im Dahle - 2. Bauabschnitt " mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Eilvese

Lfd. Nr.	Äußerung / Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p><u>Immissionsschutz:</u></p> <p>Der Sportplatz östlich des Vorhabens ist auf baurechtlicher Ebene zu berücksichtigen, da von dort mögliche Immissionen ausgehen können. Für die Bahnstrecke ist die UIB immissionsschutzrechtlich nicht zuständig.</p> <p><u>Raumordnung:</u></p> <p>Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.</p>	<p>Hinsichtlich der vorgeschlagenen Obstgehölze hält die Stadt ebenfalls an der Regelung fest. Sie entspricht den Festsetzungen des 1. BA. So kann ein durchgehender, ähnlich gestalteter Pflanzstreifen entstehen.</p> <p>Bei dem im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzstreifen handelt es sich um eine Bepflanzung auf den privaten Baugrundstücken. Aus der Sicht der Stadt gibt es für die Forderung der Region Gehölze gebietsheimischer Herkunft zu verwenden, keine zwingende Notwendigkeit. Vermutliche Grundlage für die Forderung der Region ist Regelung in § 40 Abs. 1 BNatSchG, wonach „das Ausbringen von Pflanzen in der freien Natur, deren Art in dem betreffenden Gebiet in freier Natur nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt“, der Genehmigung der zuständigen Behörde bedarf.</p> <p>Der Pflanzstreifen auf den privaten Baugrundstücken ist nicht Teil der „freien“ Natur. Er ist Teil des festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiets“. Die Anregung wird daher nicht berücksichtigt.</p> <p>Die von dem Sportplatz ausgehenden Emissionen wurden im Vorfeld der Entwicklungsstudie für den gesamten Bereich „Im Dahle“ geprüft. Negative Auswirkungen auf die geplante Wohnbebauung im 2. Bauabschnitt sind aufgrund des Abstandes zum Sportplatz nicht zu erwarten.</p> <p>Die von Bahnstrecke ausgehenden Emissionen wurden bei der Ausarbeitung des Entwurfs berücksichtigt.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>	<p>V</p> <p>K</p>
3.	<p><u>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover</u></p>		

Bebauungsplan Nr. 373 B "Im Dahle - 2. Bauabschnitt " mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Eilvese

Lfd. Nr.	Äußerung / Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
3.1 und 3.2	Frühzeitige Beteiligung Datum: 08.08.2019 und Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB Datum: 20.03.2020 zum o. g. Bauleitplan sind aus der Sicht der von der Gewerbeaufsicht zu vertretenden Belange keine Hinweise zu geben.	Keine Abwägung erforderlich.	K
5.1	<u>Handwerkskammer Hannover</u> Frühzeitige Beteiligung Datum: 05.08.2019 die o. g. Planung haben wir eingehend geprüft. Anregungen werden unsererseits nicht vorgebracht.	Keine Abwägung erforderlich.	K
8 8.3	<u>Amt für regionale Landesentwicklung, Domänenverwaltung</u> Öffentliche Auslegung und erneute Beteiligung Datum: 16.06.2020 eine Stellungnahme der Domänenverwaltung des Landes Niedersachsen ist für den B-Plan Nr. 373B „Im Dahle – 2. BA“ nicht notwendig. Das Land Niedersachsen verfügt in diesem Bereich über keinerlei Flächen und aus Sicht der Gewässerverwaltung "Steinhuder Meer" entstehen auch keine Beeinträchtigungen.	Keine Abwägung erforderlich.	K
9. 9.1 9.2 und 9.3	<u>Amt für regionale Landesentwicklung Leine-Weser</u> Frühzeitige Beteiligung Datum: 31.07.2019 Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB Datum: 06.04.2020 Öffentliche Auslegung und erneute Beteiligung Datum: 11.06.2020 die von mir zu vertretenden Belange sind zu dem oben genannten Verfahren nicht betroffen.	Keine Abwägung erforderlich.	K

Bebauungsplan Nr. 373 B "Im Dahle - 2. Bauabschnitt " mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Eilvese

Lfd. Nr.	Äußerung / Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
<p>10.</p> <p>10.1</p> <p>10.2 und 10.3</p>	<p><u>LGLN Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst</u></p> <p>Frühzeitige Beteiligung Datum: 19.08.2019</p> <p>Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB Datum: 19.03.2020</p> <p>Öffentliche Auslegung und erneute Beteiligung Datum: 08.06.2020</p> <p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigegefügte Kartenunterlage) :</p> <p><u>Empfehlung: Luftbilddauswertung</u></p> <p><u>Fläche A</u> <i>Luftbilder:</i> Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. <i>Luftbilddauswertung:</i> Es wurde keine Luftbilddauswertung durchgeführt. <i>Sondierung:</i> Es wurde keine Sondierung durchgeführt. <i>Räumung:</i> Die Fläche wurde nicht geräumt. <i>Belastung:</i> Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.</p> <p>In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.</p>	<p>Aufgrund von Erfahrungen bei anderen Planungen in Eilvese wird auf eine Luftbilddauswertung verzichtet, da die vorliegenden Luftbilder aufgrund unzureichender Qualität nicht auswertbar sind. Es besteht daher der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Dieser Sachverhalt wird in die Begründung aufgenommen. Er ist bei der Durchführung der Planung zu beachten.</p>	<p>H</p>
<p>16.2</p>	<p><u>Herr Werner Magers, Naturschutzbeauftragter</u></p> <p>Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB Datum: 31.03.2020</p> <p>Für alle nachweislich vorhandenen, nachstehenden Vogelarten im Planungsgebiet wie</p> <p>Bluthänfling <i>Carduelis cannabina</i> Buchfink <i>Fringilla coelebs</i></p>	<p>Der Naturschutzbeauftragte bezieht sich den aufgeführten Vogelarten auf die Ergebnisse der Untersuchung der Brutvögel vom Juni 2018, Abia, Neustadt a. Rbge. Sämtliche Arten, mit Ausnahme der Feldlerche wurden in den Hausgärten der</p>	<p>Z</p>

Bebauungsplan Nr. 373 B "Im Dahle - 2. Bauabschnitt " mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Eilvese

Lfd. Nr.	Äußerung / Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>Feldlerche <i>Alauda arvensis</i> Girlitz <i>Serinus serinus</i> Grünfink <i>Carduelis chloris</i> Haussperling <i>Passer domesticus</i> Heckenbraunelle <i>Prunella modula</i> Kohlmeise <i>Parus major</i> Ringeltaube <i>Columba palumbus</i> Rotkehlchen <i>Erithacus rubecula</i> Singdrossel <i>Turdus philomelos</i> Star <i>Sturnus vulgaris</i> Stieglitz <i>Carduelis carduelis</i>BZ Zilpzalp <i>Phylloscopus collybita</i></p> <p>sind als CEF Maßnahme Nisthilfen anzubringen. Dies gilt für die Kompensationsfläche Eilvese (1777 m²) als auch für die CEF-Maßnahmenfläche Eilvese (2000m²). Für Höhlenbrüter Nistkästen und für Heckenbrüter Nisttaschen (siehe Abbildung unten). Nistkästen sind an Bäumen oder Pflanzpfählen anzubringen, Nisttaschen an entsprechend dicken Zaunpfählen.</p>	<p>bestehenden Wohngrundstücke an der Straße „Am Hestergarten“ kartiert. Der Gutachter kam damals zu der Einschätzung, dass hinsichtlich dieser Arten der Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht zu erwarten ist. Auf die Festsetzung von Nisthilfen bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 373 „Im Dahle – 1. Bauabschnitt“ wurde daher verzichtet.</p> <p>Die angeführten Arten wurden im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Nr. 373B „Im Dahle – 2. Bauabschnitt“ nicht angetroffen. CEF-Maßnahmen für die „Gartenvögel“ sind daher nicht erforderlich. Die für die Feldlerche erforderliche CEF-Maßnahme wird in einem städtebaulichen Vertrag gesichert.</p>	V
<p>18. 18.1 und 18.2</p>	<p><u>Wasserverband Garbsen Neustadt</u></p> <p>Frühzeitige Beteiligung Datum: 14.08.2019, Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB Datum: 03.03.2020</p> <p>gegen den oben genannten Bebauungsplan haben wir für unseren Aufgabenbereich keine Einwände.</p> <p>Es ist von uns geplant, dass im Zuge der Erschließung eine Trinkwasserleitung DN 100 in den neuen Straßen verlegt wird.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	K

Bebauungsplan Nr. 373 B "Im Dahle - 2. Bauabschnitt " mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Eilvese

Lfd. Nr.	Äußerung / Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
18.3	<p>Öffentliche Auslegung und erneute Beteiligung Datum: 05.06.2020</p> <p>Gegen den oben genannten Bebauungsplan haben wir für unseren Aufgabenbereich keine Einwände. Wir bitten nur um Aufnahme eines Hinweises wegen der zu pflanzenden Bäume im öffentlichen Bereich und auf den Grundstücken. Hier ist zu beachten, dass bei der Pflanzung von Bäumen und groß Sträuchern und Heiser die Trinkwasserhaupt- und die Hausanschlussleitung, im Sinne der AVB, nicht Überbau werden dürfen.</p> <p>Es ist von uns geplant, dass im Zuge der Erschließung eine Trinkwasserleitung DN 100 in den neuen Straße verlegt wird.</p>	<p>Der Hinweis ist bekannt und bei der Durchführung der Planung zu berücksichtigen. Ein Hinweis im Bebauungsplan ist dazu nicht erforderlich.</p>	H
19. 19.1	<p><u>Zweckverband Abfallwirtschaft</u></p> <p>Frühzeitige Beteiligung Datum: 02.09.2019 gegen die Festsetzungen im o.g. Bebauungsplan bestehen seitens des Zweckverbandes Abfallwirtschaft - nach jetzigem Planungsstand - keine Bedenken.</p> <p>Vorsorglich möchten wir darauf hinweisen, dass alle Straßen und Wege, die später zwecks Entsorgung befahren werden müssen, Lkw-geeignet auszulegen sind. So sind für 'aha'-Fahrzeuge eine Bodenlast von 26 Tonnen und ein Kurvenradius von 9 m bei bis zu 10,30 m Fahrzeuglänge zu berücksichtigen. Ferner müssen die Fahrwege eine lichte Breite von mind. 3,50 m aufweisen. Aufgrund der Höhe von Abfallsammelfahrzeugen ist bei den von ihnen zu befahrenden Verkehrsflächen ein dauerhafter Höhenfreiraum von mind. 4,0 m einzuhalten (z.B. bei der Anpflanzung von Bäumen, Aufstellung von Verkehrs- und Hinweisschildern, Straßenbeleuchtung o.ä.). Hinsichtlich der Aufstellung/Bereitstellung von Abfallbehältern bitten wir, die nachstehenden Punkte zu beachten.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Die Hinweise sind bei der Erschließungsplanung zu beachten.</p> <p>Die Hinweise betreffen die Durchführung der Planung. Sie sind von den neuen Bewohnern zu beachten.</p>	K H H

Bebauungsplan Nr. 373 B "Im Dahle - 2. Bauabschnitt " mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Eilvese

Lfd. Nr.	Äußerung / Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
19.2.	<p>Die Standplätze für Abfallbehälter sind in kürzester Entfernung zum Fahrbahnrand oder zum nächsten möglichen Halteplatz des Entsorgungsfahrzeuges einzurichten. Die Entfernung darf 15 m nicht überschreiten. Bei Transportwegen über 15 m zum Haltepunkt des Abfallsammelfahrzeuges müssen die Abfallbehälter entweder selbst zur Leerung am Halteplatz des Fahrzeuges bereitgestellt werden oder es muss der gebührenpflichtige Hol- und Bringservice des Zweckverbandes in Anspruch genommen werden (§ 11 Abs. 4 der Abfallsatzung).</p> <p>Weiterhin bitten wir zu beachten, dass Stichwege bzw. Sackgassen ohne Wendemöglichkeit von Entsorgungsfahrzeugen nicht befahren werden (Rückwärtsfahrverbot).</p> <p>Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB Datum: 07.04.2020</p> <p>Wie wir dem Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 373 B entnehmen können, legen Sie unter Punkt V. 1 b) fest, dass ein Befahren mit entsprechenden Entsorgungsfahrzeugen, ohne Schwierigkeiten gewährleistet wird.</p> <p>Die in unserer ersten Stellungnahme -vom 02.09.2019- genannten Voraussetzungen bitten wir dazu und hinsichtlich einer reibungslosen Abfallentsorgung zu beachten.</p>	<p>Stichwege bzw. Sackgassen sind im Plangebiet nicht vorgesehen.</p> <p>Die oben aufgeführten Voraussetzungen betreffen die Durchführung der Planung.</p>	<p>K</p> <p>H</p>
20. 20.1	<p><u>Deutsche Telekom Technik GmbH</u></p> <p>Frühzeitige Beteiligung Datum: 22.08.2019</p> <p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt)- als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p>		

Bebauungsplan Nr. 373 B "Im Dahle - 2. Bauabschnitt " mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Eilvese

Lfd. Nr.	Äußerung / Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>Seitens der Telekom bestehen gegen den 2. Bauabschnitt des Bebauungsplans Nr. 3738 Im Dahle, Stadt Neustadt a. Rbge, Stadtteil Eilvese grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Nord, PTI 21, Neue-Land-Str. 6 30625 Hannover so früh wie möglich (wünschenswert 3 Monate) vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Die Telekom beantragt sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Wege- und Leitungsrecht zugunsten der Telekom kostenfrei eingetragen wird, sowie dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur mit Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Das kann bedeuten, dass der Ausbau der TK-Linien im Plangebiet aus wirtschaftlichen Gründen in oberirdischer Bauweise erfolgt.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Die Hinweise werden in der Begründung ergänzt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Durchführung der Planung.</p>	<p>K</p> <p>B</p> <p>H</p>

Bebauungsplan Nr. 373 B "Im Dahle - 2. Bauabschnitt " mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Eilvese

Lfd. Nr.	Äußerung / Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
20.2	<p>Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB Datum: 06.04.2020</p> <p>Seitens der Telekom bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 373B, Im Dahle- 2. Bauabschnitt, Stadt Neustadt a. Rbge, St Eilvese grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Eine telekommunikationstechnische Erschließung des Baugebietes ist derzeit von der Telekom nicht geplant.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die telekommunikationstechnische Versorgung des 1. BA wurde von der Northern Access GmbH durchgeführt. Die Stadt geht davon aus, dass dies auch im 2. BA der Fall sein wird. Die Begründung wird entsprechend geändert.</p>	B
20.3	<p>Öffentliche Auslegung und erneute Beteiligung Datum: 18.06.2020</p> <p>Aus Sicht der Telekom haben sich keine neuen Erkenntnisse ergeben.</p> <p>Wir verweisen deshalb auf unser Schreiben von Heinrich Drangmeister mit der lfd.-Nr. 9836 aus 2020 vom 06.04.2020, das weiterhin Gültigkeit hat.</p>	s.o.	
<p>21.</p> <p>21.1</p> <p>21.2 und 21.3</p>	<p><u>Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH</u></p> <p>Frühzeitige Beteiligung Datum: 22.08.2019</p> <p>Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB Datum: 31.03.2020 und</p> <p>Öffentliche Auslegung und erneute Beteiligung Datum: 23.06.2020</p> <p>Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Durchführung der Planung. Sie werden dem Erschließungsträger zur Verfügung gestellt.</p>	H

Bebauungsplan Nr. 373 B "Im Dahle - 2. Bauabschnitt " mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Eilvese

Lfd. Nr.	Äußerung / Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.		
<p>23.</p> <p>23.1</p> <p>23.2 und 23.3</p>	<p><u>Avacon Netz GmbH</u></p> <p>Frühzeitige Beteiligung Datum: 06.08.2019</p> <p>Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB Datum: 04.03.2020 und</p> <p>Öffentliche Auslegung und erneute Beteiligung Datum: 04.06.2020</p> <p>Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Purena GmbH / WEVG GmbH & Co KG.</p>	Keine Abwägung erforderlich.	K
<p>24.</p> <p>24.1</p> <p>24.2 und 24.3</p>	<p><u>PLEdoc GmbH</u></p> <p>Frühzeitige Beteiligung Datum: 01.08.2019,</p> <p>Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB Datum: 04.03.2020 und</p> <p>Öffentliche Auslegung und erneute Beteiligung Datum: 04.06.2020</p> <p>wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Open Grid Europe GmbH, Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund 	Keine Abwägung erforderlich.	K

Bebauungsplan Nr. 373 B "Im Dahle - 2. Bauabschnitt " mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Eilvese

Lfd. Nr.	Äußerung / Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<ul style="list-style-type: none"> • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH) • Viatel GmbH (Zayo Group), Frankfurt <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p> <p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>		
<p>25.</p> <p>25.1</p> <p>25.2 und 25.3</p>	<p><u>Exxon Mobil Production Deutschland GmbH (EMPG)</u></p> <p>Frühzeitige Beteiligung Datum: 01.08.2019,</p> <p>Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB Datum: 09.03.2020 und</p> <p>Öffentliche Auslegung und erneute Beteiligung Datum: 09.06.2020</p> <p>wir schreiben Ihnen im Auftrage der BEB Erdgas und Erdöl GmbH, der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und der Norddeutschen Erdgas-Aufbereitungs-Gesellschaft mbH (NEAG) und danken für die Beteiligung in o.g. Angelegenheit. Wir möchten Ihnen mitteilen, dass Anlagen oder Leitungen der oben genannten Gesellschaften von dem angefragten Vorhaben nicht betroffen sind.</p>	<p>Keine Abwägung erforderliche.</p>	<p>K</p>
<p>28</p> <p>28.1</p>	<p><u>Transnet BW GmbH SuedLink</u></p> <p>Frühzeitige Beteiligung Datum: 28.08.2019</p> <p>wir haben Ihre Unterlagen dankend erhalten und mit unserer Leitungs-dokumentation abgeglichen.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>	<p>K</p>

Bebauungsplan Nr. 373 B "Im Dahle - 2. Bauabschnitt " mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Eilvese

Lfd. Nr.	Äußerung / Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Dahle – 2. Bauabschnitt“ in Neustadt a. Rbge. betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsleitung. Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p>		
<p>33 33.2</p>	<p><u>Naturschutzbund – NABU -, Ortsverein Neustadt</u> Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB Datum: 06.04.2020</p> <p>der NABU hatte im Zuge der Beteiligung zum Bauleitplanverfahren zum 1. Bauabschnitt des Bebauungsplans „Im Dahle“ grundsätzliche Bedenken gegen die Konzeption des Baugebietes geltend gemacht. Diese Bedenken erheben wir auch für den 2. Bauabschnitt. Im Folgenden beziehen wir auch das Ergebnis Ihres Abwägungsverfahrens für den 1. Bauabschnitt ein. Die Bundesregierung hat sich im Rahmen ihrer aktuellen Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie für eine deutliche Verringerung des Flächenverbrauchs für Siedlungsentwicklung ausgesprochen. Das Baugesetzbuch erhebt diese Forderung seit jeher in § 1a Abs. 2. Ende Dezember 2019 ging das Landvolk Niedersachsen an die Presse mit der Mahnung „In Niedersachsen verschwinden immer mehr landwirtschaftlich genutzte Areale – eine gefährliche Entwicklung“. Auch der Koalitionsvertrag der aktuellen Landesregierung sieht eine drastische Verminderung des Verbrauchs landwirtschaftlicher Flächen für Siedlungsentwicklung etc. vor. All diese Strategien, Forderungen und rechtlichen Vorgaben legen nahe, dass Siedlungsentwicklung unter dem Primat des Flächensparens zu erfolgen hat und dieses Ziel von kommunalen Planungsbehörden umzusetzen ist.</p>	<p>Die Ausführungen des NABU werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wie bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans zum 1. Bauabschnitt ausgeführt, werden die die Anforderungen an flächensparendes Bauen und die Berücksichtigung der bestehenden Siedlungsstruktur in Eilvese soweit wie möglich in Einklang gebracht.</p> <p>Die Anforderungen des flächensparenden Bauens werden im 2. Bauabschnitt durch die im städtebaulichen Vertrag gesicherte Errichtung von Mehrfamilienhäusern noch stärker als im 1. BA berücksichtigt.</p> <p>Die Einschätzung des NABU hinsichtlich des „Primats“ des Flächensparens wird jedoch nicht geteilt. Die Regelungen des Bodenschutzgebots in § 1a Abs. 2 BauGB sind gem. § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB in der „Abwägung“ gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Damit wird deutlich, dass nach der Intention des Gesetzgebers gerade kein besonderer rechtlicher Vorrang zugunsten des Bodenschutzes im Rahmen der planerischen Abwägung anzunehmen ist.</p>	<p>Z</p>

Bebauungsplan Nr. 373 B "Im Dahle - 2. Bauabschnitt " mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Eilvese

Lfd. Nr.	Äußerung / Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p><u>Siedlungsstruktur</u></p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan setzt auch im 2. Bauabschnitt eine Einzel- und Doppelhausbebauung fest. Natürlich schließt diese Festsetzung die Errichtung von Mehrfamilienhäusern nicht aus, denn immerhin ist jedes Doppelhaus auch ein Mehrfamilienhaus und auch Einzelhäuser können Einliegerwohnungen aufweisen. Der NABU vermisst die Nachhaltigkeit des Bauungsplanes, also weniger Flächenverbrauch durch mehr Angebot an Wohnen, z. B. durch Reihenhäuser und zweigeschossigen Mietwohnungsbau. Die Begründung zum Bebauungsplan formuliert hingegen die Zielsetzung: „Als Wohnform sollen in erster Linie die für Eilvese typischen Einfamilienhäuser entstehen.“ Es gibt in Eilvese sowohl Reihenhäuser als auch Mietwohnungsbau. Der Hinweis „typisch“ ist dazu geeignet, neue und notwendige Entwicklungen zu blockieren. Das erstaunt gerade bei einem Projekt in Eilvese, das innovative Konzepte innerhalb des Dorfes entwickelt hat und durch S-Bahn-Haltepunkt und Grundschule bevorzugt für Siedlungsentwicklung zu betrachten ist. Es wird zweifellos genügend junge Familien oder ältere Menschen geben, die gerne eine Wohnung im ländlichen Raum mieten möchten. Nicht jeder hat das Geld für Wohneigentum.</p> <p>In Zeiten des Klimawandels fordert der NABU von kommunaler Siedlungsentwicklung, dass landwirtschaftlich genutzte Fläche nur sehr sparsam verbraucht wird. Der erhebliche Flächenverbrauch dieses Neubaugebietes im Verhältnis zu den Wohneinheiten ist ein „weiter so“ und das Gegenteil nachhaltiger Siedlungsentwicklung.</p> <p>Die geplanten Festsetzungen erlauben zwar, mehr Wohnraum auf der Fläche zu realisieren, als es bei reinen Einzel- und Doppelhäusern der Fall ist. Die Umsetzung von mehr Wohnfläche im Bebauungsplan bleibt aber den Vermarktungsinteressen des Erschließungsträgers überlassen.</p> <p>Der NABU fordert eine präzise bauleitplanerische Festsetzung, wonach ein Anteil von mindestens 20% für Reihenhausbau und weitere 20 % für Mietwohnungsbau, bevorzugt mit sozialer Bindung, zu realisieren ist.</p>	<p>Die Einschätzung des NABU hinsichtlich der Nachhaltigkeit des Bebauungsplans und der Errichtung verdichteter Bauformen im Plangebiet wird nicht geteilt.</p> <p>Im Plangebiet muss neben einer Einfamilienhausbebauung auch eine Mehrfamilienhausbebauung entstehen. Dazu ist auf den Flächen im „Kernbereich“ des Plangebiets (rd. 28 % der Baugrundstücke) eine höhere Ausnutzung festgesetzt. Gleichzeitig schließt die Stadt mit dem Erschließungsträger einen städtebaulichen Vertrag, in dem er sich zur Errichtung von mindestens 5 Sozialwohnungen verpflichtet, die den Anforderungen des Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetzes genügen.</p> <p>Damit wird aus der Sicht der Stadt der notwendige Kompromiss zwischen den Anforderungen, die sich aus der bestehenden Siedlungsstruktur in Eilvese ergeben und den Anforderungen an ein flächensparendes Bauen erreicht. Die Forderung des NABU nach flächensparendem Bauen und bezahlbarem Wohnraum dürfte daher aus der Sicht der Stadt weitgehend berücksichtigt sein.</p> <p>Außerdem wird der Erschließungsträger die Bauwilligen frühzeitig über energieeffizientes und klimaschonendes Bauen informieren.</p> <p>Die Forderungen des NABU werden im Übrigen zurückgewiesen.</p>	<p>V, Z</p>

Bebauungsplan Nr. 373 B "Im Dahle - 2. Bauabschnitt " mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Eilvese

Lfd. Nr.	Äußerung / Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>Der Bebauungsplan berücksichtigt nicht die Interessen vieler Menschen, z. B. junge Familien, die sich keine Einzel- und Doppelhäuser leisten können. Im Bebauungsplan ist daher auch bezahlbarer Mietwohnungsbau vorzusehen.</p> <p><u>Lebensraum der Feldlerche</u></p> <p>Konkrete Auswirkungen des ungebremsten Flächenverbrauchs lassen sich erkennen am Beispiel der Einschränkung des Lebensraumes der Feldlerche, Vogel des Jahres 2019. Im Umweltbericht wird festgehalten, dass für den 1. und 2. Bauabschnitt ein beeinträchtigtes Brutrevier der Feldlerche anzunehmen ist. In der Abwägung zum 1. Bauabschnitt wird dazu vorgetragen, dass nördlich des Neubaugebietes „großräumig ausgeräumte Ackerflächen, die sich an das Plangebiet anschließen, ... als Bruthabitat durch die Feldlerche genutzt werden (können).“ Diese Aussage ist falsch. Jedes Feldlerchen-Brutpaar benötigt ein Revier, in dessen Bereich es auch brütet. Das empfohlene Ausweichen der Feldlerchen nach Norden tangiert dann andere Reviere.</p> <p>Jede Siedlungsentwicklung in landwirtschaftliche Flächen hinein, berührt „nur eines“ oder „wenige“ Feldlerchen-Reviere. In Summe trägt die flächenintensive Siedlungsentwicklung wie beim vorliegenden Bebauungsplan zur Vernichtung von Lebensräumen bei, hier am Beispiel der Feldlerche. Ausgleichsmaßnahmen, wie die geplante A2 CEF-Maßnahme, können nur ein Angebot für die Tierwelt sein, dass das Artensterben höchstens leicht ausbremst.</p>	<p>Da das Lebensraumangebot für die Feldlerche in der nördlich anschließenden ausgeräumten Feldflur potenziell gegeben ist und das Brutverhalten und die Bruterfolge von vielen verschiedenen Faktoren abhängt, ist es prinzipiell richtig, dass ein Ausweichpotenzial gegeben ist. Aufgrund der anzunehmenden aktuell geringen, allenfalls mittleren Revierdichte besteht in jedem Fall ein Ausweichpotenzial, was durch, wie jetzt für den 2. Bauabschnitt vorgesehen, durch geeignete Aufwertungsmaßnahmen sichergestellt wird.</p> <p>Richtig ist, dass Siedlungsentwicklung in die Fläche zum Verlust von Lebensräumen beiträgt, wobei dies nur eine von vielen Ursachen des Artensterbens ist. Der Bebauungsplan kann nur eine Kompensation für die Beeinträchtigungen erbringen, die er auch unmittelbar verursacht. Das wird für die Feldlerche durch die geplante CEF-Maßnahmen erreicht.</p> <p>Ausgeräumte Feldfluren auch als Folge stetig intensivierter landwirtschaftlicher Nutzung können im Übrigen nicht Ziel des Naturschutzes und der Landschaftspflege sein.</p>	Z
	<p><u>Schottergärten</u></p> <p>Erfreulich ist, dass die Anlage von Schottergärten Gegenstand des § 4 der textlichen Festsetzungen ist. Unverständlich ist hingegen, dass eine Fläche von 20 m² als Schottergarten zulässig sein soll. Eine Fläche von beispielsweise 4 x 5 m = 20 m² ist bereits geeignet, alle negativen Auswirkungen von Schottergärten (eine Aufzählung dürfte sich erübrigen) zu erzeugen.</p>	<p>Die Regelung stellt ebenfalls einen Kompromiss zwischen einer klimagerechten, naturnahen Gestaltung der Grundstücke auf der einen Seite und den Vorstellungen der privaten Grundstückseigentümer bei der Gartengestaltung auf der anderen Seite dar. Die Stadt hält es für unverhältnismäßig, Kies- oder Schotterflächen bei der Gartengestaltung komplett zu verbieten. Je nach Aufbau und Gestaltung der Fläche sind</p>	Z

Bebauungsplan Nr. 373 B "Im Dahle - 2. Bauabschnitt " mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Eilvese

Lfd. Nr.	Äußerung / Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>Der NABU fordert, die Formulierung „Das Anlegen von sogenannten ‚Schottergärten‘ ist nur bis zu einer Größe von 20 m² pro Grundstück zulässig.“ ersatzlos zu streichen. Diese Formulierung widerspricht § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung, wo es heißt „Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.“</p> <p><u>Grünstrukturen</u></p> <p>Der Bebauungsplan sieht im Verlauf der nördlichen Straße eine Aufweitung des Straßenraumes auf 13 m² vor. Wir schlagen vor, diesen Bereich für die Pflanzung eines Großbaumes zu nutzen. Großbäume erfüllen eine Vielzahl von Funktionen, von Sauerstoffproduktion über Beschattung und Kühlung bis zum Lebensraum für eine Vielzahl von Arten etc. Realistisch betrachtet ist mit Großbaumpflanzungen auf privaten Wohngrundstücken nicht zu rechnen, ebenso wenig auf dem Pflanzstreifen am nördlichen Siedlungsrand (Gartenbereich!). Auch die Landschaft im näheren Umfeld ist arm an großen Bäumen.</p> <p>Der NABU fordert die bauleitplanerische Festsetzung eines Standortes zur Pflanzung eines Baumes 1. Ordnung. Eine solche Festsetzung erhöht die Akzeptanz einer Großbaumpflanzung bei den Anliegern. Diese Festsetzung bedeutet planungsrechtlich keine georeferenzierte Präzision des Standortes, sondern eine Absichtserklärung im Sinne von „auch einige Meter weiter rechts oder links“. Ebenfalls ist festzusetzen, dass der Wurzelraum unterirdisch baulich ausreichend zu bemessen ist.</p>	<p>diese jedoch auf die Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO und damit auf die versiegelte Fläche anzurechnen. Sie sind dann nicht mehr Teil der „nicht überbauten Flächen“ im Sinne von § 9 Abs. 2 NBauO.</p> <p>Der Vorschlag des NABU wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Festlegung von Baumstandorten im Straßenraum erfolgt im Rahmen der Projektfeststellung für den Straßenendausbau, die die Stadt beschließt. Erst dann lassen sich die Vielzahl von Anforderungen an den Straßenraum koordinieren. Die Stadt wird dabei auch auf eine Durchgrünung des Straßenraums achten. Festsetzungen im Bebauungsplan sind daher nicht erforderlich.</p> <p>Der Vorschlag des NABU wird nicht berücksichtigt.</p>	Z
33.3	<p>Öffentliche Auslegung und erneute Beteiligung Datum:09.07.2020</p> <p>Der NABU Neustadt hatte anlässlich der ersten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im März dieses Jahres am 03. April 2020 eine umfangreiche Stellungnahme zum 2. Bauabschnitt des Bebauungsplans 373 „Im Dahle“ abgegeben. Diese Stellungnahme erhalten wir unverändert aufrecht.</p>	Vgl. die Abwägung oben zu Ziffer 33.2.	

Bebauungsplan Nr. 373 B "Im Dahle - 2. Bauabschnitt " mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Eilvese

Lfd. Nr.	Äußerung / Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
<p>35</p> <p>35.1</p>	<p><u>Hannoverscher Wander- und Gebirgsverein e.V.</u></p> <p>Frühzeitige Beteiligung Datum: 30.08.2019</p> <p>unser Verein bearbeitet im Auftrage des Landesverbandes Niedersachsen Deutscher Gebirgs- und Wandervereine e.V. Osnabrück deren Naturschutzangelegenheiten für den Bereich der Region Hannover. Das Baugebiet liegt direkt am Rand des Wanderwegnetzes zum Grinderwald oder nach Hagen zu den Blühfeldern von Bauer Kahle. Aufgrund der Erfahrung durch Wanderführungen in dem betroffenen Bereich ist uns bekannt, dass das Gebiet gerne für kurze Wanderungen mit ca. 10 km Länge von Wandergruppen auch wochentags genutzt wird. Es handelt sich im Naturpark Steinhuder Meer um ein wichtiges Gebiet zur Naherholung und zum Naturgenuss. Daher haben wir Interesse, dies zu erhalten. Deshalb begrüßen wir die vorgeschlagenen Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>	<p>K</p>

II. Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
1	<p><u>Öffentlichkeit 1</u></p> <p>Öffentliche Auslegung Datum: 31.03.2020</p> <p>Hiermit lege ich gegen den o.g. Bebauungsplan, Widerspruch ein.</p>	<p>Ein „Widerspruch“ im rechtlichen Sinne ist im Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan nicht möglich. Das Schreiben von Öffentlichkeit 1 wird als „Stellungnahme“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB geprüft. Das Ergebnis der Prüfung wird Öffentlichkeit 1 mitgeteilt.</p>	
	<p>Begründung: Es ist zu erwarten, dass die maximale Gesamt-Lärmbelastung, wie auch die zu erwartenden regelmäßigen maximalen Lärmspitzen, in dem neuen Baugebiet nicht eingehalten werden. Ebenfalls ist zu erwarten, dass die gesetzlichen Grenzwerte für die Nacht, auch nicht eingehalten werden. Somit wird gegen geltendes Recht bezüglich der Lärmschutzvorschriften und der Lärmschutzrichtlinien für Wohngebiete verstoßen. In bereits älteren bebauten Siedlungsgebieten, ausgewiesen als allgemeines Wohngebiet in Eilvese, werden ständig diese Lärmschutzgrenzwerte erheblich und dauerhaft überschritten.</p> <p>Mit meinen jetzt schon über 4 Jahren ermittelten Lärmwerten, kann ich diese Aussage durch Messprotokolle, Tabellen und Grafiken belegen.</p> <p>Ich appelliere an die Stadt Neustadt a. Rbge., das Thema des Gesundheitsschutzes bezüglich der Lärmbelastung in Wohngebieten und daraus erwachsenen Fürsorgeverpflichtung dem Bürger gegenüber, endlich ernst zu nehmen.</p> <p>Wie aus meinen weiteren erklärenden Ausführungen aus den anliegenden Protokollen ersichtlich ist, ist der Hauptverursacher die „Deutsche Bahn“ mit ihrem Schienenverkehr.</p> <p>Um es auf den Punkt zu bringen! Die Stadt Neustadt a. Rbge., muss die Deutsche Bahn als Verursacher (nach dem Verursacherprinzip) der</p>	<p>Die Bedenken von Öffentlichkeit 1 wurden dahingehend berücksichtigt, dass ein schalltechnisches Gutachten zur Beurteilung des Bahnlärms im Plangebiet erstellt wurde. Auf dieser Grundlage wurden die notwendigen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Bahnlärm im Bebauungsplan festgesetzt. Durch diese „passiven“ Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt.</p> <p>Die Stadt ist sich bewusst, dass mit den Maßnahmen im Baugebiet die Lärmproblematik in Bezug auf den Schienenverkehrslärm in Eilvese nicht abschließend gelöst ist. Dies kann nur durch Intensivierung des Lärmschutzes an der Quelle, der DB-Strecke, erreicht werden. Das ist bereits Ergebnis des Lärmaktionsplans der Stadt, 3. Stufe, Endbericht, 19.09.2019.</p> <p>Maßnahmen zum aktiven Schallschutz entlang der Bahnstrecke können jedoch nicht mit einem einzelnen Bebauungsplanverfahren verknüpft werden. Um das zu erreichen wird die Stadt, wie im Lärmaktionsplan vorgesehen, das Gespräch mit der Bahn suchen.</p>	V, H

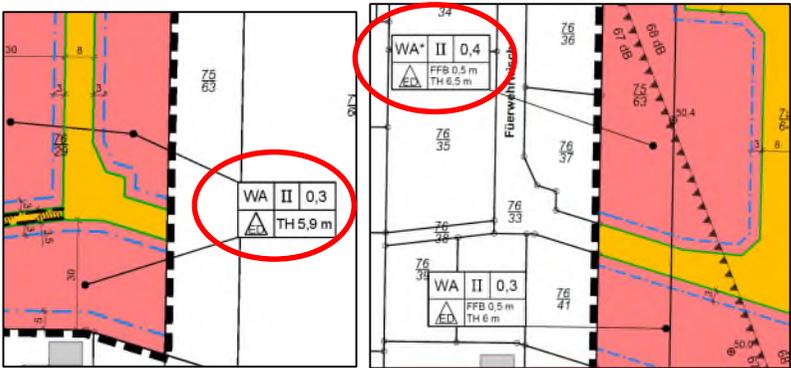
Bebauungsplan Nr. 373 B "Im Dahle - 2. Bauabschnitt " mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Eilvese

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>Lärmquelle, im Zuge der Modernisierung der Bahnstrecke Wunstorf- Nienburg zwingen, bauliche Maßnahmen in Form von Lärmschutzwänden, Lärmschutzwällen, längs der gesamten Bahnstrecke im gesamten Gemarkungsbereich Eilvese, zu bauen. Eine weitere Forderung muss sein, dass der höhengleiche Bahnübergang im Bereich des Bahnhofes entfällt und als Ersatz eine Untertunnelung der Bahnstrecke erfolgen muss. Wenn der höhengleiche Bahnübergang bleiben würde, dann kann dort auch kein Schallschutz gebaut werden. Ergebnis würde sein, die Beschallung des Ortes würde sich weiterhin von dort ausbreiten.</p> <p>Grund: Die Bahnstrecke (das Gleisbett) liegt immer über dem Geländeniveau des Ortes EIL VESE.</p> <p>Diese Aussagen stützen sich aus den Messwerten und deren Analysen. Dabei wurden die Windrichtungen und die Windgeschwindigkeiten mit betrachtet und mitberücksichtigt.</p> <p>Wenn diese Messstelle mit gleichem Abstand parallel zur Bahnlinie verschoben würde, so würde diese Aussage nicht an Aussagekraft verlieren, sondern die Bestätigung erbringen, dass an der gesamten Bahnstrecke die Ergebnisse fast deckungsgleich wären.</p> <p>Durch den fast rechtwinkligen Richtungsverlauf der Hauptverkehrsstraßen z. Bsp. „Eilveser Hauptstraße" - „Osterfeldstraße mit der Verlängerung Balschenweg" - wird der Lärm wie durch eine Röhre, weit in den Ort getragen.</p> <p>Außerdem sind an den Verbindungsstraßen „Kleeblattstraße" - „Zum Eisenberg" große unbebaute und unbepflanzte Flächen vorhanden, die den Lärm nicht absorbieren.</p> <p>Im Rahmen der weiteren Planungen, bitte ich eine genaue Darstellung aller Lärmarten (Gesamtlärm, Nachtlärm) vorzunehmen, um rechtsverbindliche Daten gegenüber dem Hauptverursacher Deutsche Bahn, in Händen zu haben.</p> <p>Besonders auf die Darstellung des Gesamtlärmes ist zu achten, da die Bahn nur den eigenen Anteil des Schienenlärms betrachtet und nicht den Gesamtlärm. Weiterhin ist bei der Auslegung des Lärmschutzes</p>	<p>Öffentlichkeit 1 hat seiner Stellungnahme umfangreiches Material beigefügt, das zur Information als Anlage beigefügt ist.</p>	

Bebauungsplan Nr. 373 B "Im Dahle - 2. Bauabschnitt " mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Eilvese

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>der Anteil von niederfrequenten Lärmanteilen zu berücksichtigen, weil auch dieser herausgerechnet wird.</p> <p>Ich bin gern bereit der Stadt Neustadt a. Rbge., weitere und tiefere Einblicke in meine Messungen zu gewähren.</p> <p>Ich bitte um eine Eingangsbestätigung dieses Widerspruches!</p>		
2	<p><u>Öffentlichkeit 2</u></p>		
	<p>Öffentliche Auslegung Datum: 09.07.2020</p>		
	<p>als (zukünftige) Anwohner des Stadtteils Eilvese und als unmittelbare Nachbarn in erster bzw. zweiter Reihe der geplanten Mehrfamilienhäuser im geplanten Neubaugebiet Im Dahle- 2. Bauabschnitt- im folgenden Neubaugebiet genannt nehmen wir Bezug auf die öffentliche Auslegung und geben folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Wir haben erhebliche Bedenken gegen die geplante Errichtung der, in Absatz 1 des vorliegenden Schreibens genannten Mehrfamilienhäusern und sind mit diesen wegen einer nachhaltigen Beeinträchtigung unserer Interessen nicht einverstanden.</p>	<p>Dem Schreiben vom 09.07.2020 ist eine Unterschriftenliste mit 29 Unterschriften beigelegt. Unterschrieben haben 7 Personen mit Adressen aus dem 1. Bauabschnitt des Baugebiets „Im Dahle“, 10 Personen mit Adressen außerhalb von Eilvese und 12 Anwohner des Buchfinkenwegs.</p>	
	<p><u>1. Einfügen in das Wohngebiet</u></p> <p>Eine zweigeschossige Bebauung mit einer Traufhöhe von 6,50 m, die in sich alleingestellt oder sogar mit einem zusätzlichen Flachdach ein Staffelgeschoss als 3. Obergeschoss zulassen würde, würde sich nicht in das Wohngebiet und den dörflichen Charakter einfügen. Unsere Grundstücke befinden sich im Westen des Neubaugebietes und unterliegen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 373, der eine Bauweise mit 1,5- 2 geschossigen Bauten, mit <u>einer max. Traufhöhe von 5,90 m</u> und gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20 Grad bis 48 Grad vorschreibt. Eine Bebauung mit einem Flachdach ist hier explizit ausgeschlossen worden. Das im Süden</p>	<p>Die Einschätzung der Unterzeichner hinsichtlich des Einfügens in die Umgebung wird nicht geteilt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 373B für die strittige Fläche mit der geplanten Mehrfamilienhausbebauung weichen nur geringfügig von Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 373 ab.</p> <p>In beiden B-Plänen sind auf den Baugrundstücken südlich der Straße „Im Daale“ zwei Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig. Der Unterschied besteht in der max. zulässigen Traufhöhen, die im B-Plan 373 bei zwei Vollgeschossen mit 5,9 m festgesetzt ist und im B-Plan 373B in dem Bereich der</p>	Z

Bebauungsplan Nr. 373 B "Im Dahle - 2. Bauabschnitt " mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Eilvese

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>angrenzende Wohngebiet ist ebenfalls durch 1,5 geschossige <u>Einfamilienhäuser</u> geprägt. Dementsprechend ist das gesamte Wohngebiet geprägt durch eine 1,5-2 geschossige Bauweise mit Einfamilienhäusern. Ausgehend von dem westlich angrenzenden 1. Bauabschnitt des Neubaugebiets, bei dem die Traufhöhe der Bauten festgelegt durch den in dem Absatz genannten Bebauungsplan Nr. 373- auf max. 5,90 m, festgesetzt ist und deshalb bei Bauten die maximale und <u>nicht</u> zu überbauende Traufhöhe von 5,90 m zur Wahrung des dörflichen Charakters vorschreibt, ist eine Anhebung der Traufhöhe von Bauten im Neubaugebiet auf 6,50 m <u>nicht</u> nachvollziehbar und widerspricht vollständig dem Grundsatz des Stadtteils Eilvese, nämlich die Wahrung des dörflichen Charakters durch die Ansiedlung charakteristischer Bauten- hier Einfamilienhäuser mit einem Satteldach oder einem Walmdach. Mehrfamilienhäuser, insbesondere mit einem Flachdach sind nicht als charakteristische „Dorfbauten“ anzusehen. Auch die in dem Entwurf des Bebauungsplan Nr. 373B "Im Dahle - 2. Bauabschnitt", zur örtlichen Bauvorschrift gemäß § 2, Punkt 3 festgelegte Ausnahmeregelung zur Verwendung von Flachdächern bei Mehrfamilienhäusern durch eine extensive Begrünung fügen sich nicht in den dörflichen Charakter ein. Vielmehr wird hier abgestellt auf Bauten, die in ein modernes städtisches Gefüge, nicht aber in ein dörfliches Gefüge passen.</p> <p>Die Anhebung der Traufhöhe auf 6,50 m widerspricht auch vollständig dem Gepräge der angrenzenden Wohngebiete sowie darüber hinaus dem gewachsenen dörflichen Charakter des Stadtteils Eilvese.</p> <p>Eine derartige Bebauung würde sich in keiner Weise in das Wohngebiet und die Umgebung einfügen, sondern vielmehr eine „Insel“ darstellen, die nicht mit den restlichen Bauten harmoniert und das Wohngebiet förmlich „zerreißt“. Eine von uns begrüßte, der Höhe nach einheitliche Bebauung mit Einfamilienhäusern hätte zur Folge, dass das bisherige Bild einer Einfamilienhausiedlung erhalten bleibt. Es liegt auf der Hand, dass allein optisch das Errichten von Mehrfamilienhäusern dem bisherigen dörflichen Gepräge widerspricht und insofern das Bild einer einheitlichen Wohnsiedlung zerstören würde.</p>	<p>geplanten Mehrfamilienhausbebauung mit 6,5 m (vgl. die folgenden Planausschnitte).</p>  <p>B-Plan Nr. 373 (Ausschnitt) B-Plan Nr. 373B (Ausschnitt)</p> <p>Dieser Unterschied von 0,6 m in Verbindung mit der Zulässigkeit von begrünten Flachdächern führt nach Auffassung der Unterzeichner dazu, dass sich die Bebauung nicht in den „dörflichen“ Charakter einfügt.</p> <p>Die Flächen im Plangebiet und der Umgebung sind jedoch nicht durch einen „dörflichen“ Charakter“ geprägt, sondern durch ein Wohngebiet, das abseits des alten Dorfes von Eilvese liegt und in dem neben Einfamilienhäusern auch durchaus Mehrfamilienhäuser vorkommen.</p> <p>Hinsichtlich des geringen Höhenunterschieds der zulässigen Bebauung ist aus der Sicht ein Nebeneinander der in den B-Plänen Nr. 373 und 373B geplanten Nutzungen konfliktfrei möglich.</p> <p>Die Zulässigkeit von begrünten Flachdächern führt gerade dazu, dass der Höhenunterschied zwischen den beiden Bauabschnitten vermindert werden. Ein steil geneigtes Satteldach bei einer Dachneigung von 45 Grad führt bei Gebäudetiefen von 12 m zu einer Firsthöhe von rd. 6 m über der Traufhöhe. Das ist deutlich mehr, als mit dem Flachdach</p>	

Bebauungsplan Nr. 373 B "Im Dahle - 2. Bauabschnitt " mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Eilvese

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
		<p>eines Staffelgeschosses erreicht werden kann. Hier sind nicht mehr als die übliche Geschosshöhe von 3 m plus Dachaufbau über der Traufhöhe zu erwarten.</p> <p>Die Stadt hält moderne Wohnformen im zentralen Bereich des Neubaugebiets, die nicht in die freie Landschaft und das alte Dorf wirken, für zeitgemäß. Die relativ geringen Vorgaben der örtlichen Bauvorschrift, die allen Bauwilligen einen großen Gestaltungsspielraum einräumen, lassen auch nicht erwarten, dass die im B-Plan Nr. 373B getroffenen abweichenden Festsetzungen zur Traufhöhe und zur Zulässigkeit von begrünten Flachdächern dazu führen, dass es das neue Wohngebiet „zerreißt“.</p>	
	<p><u>2. Gleichbehandlung</u></p> <p>Es wäre nicht hinzunehmen, dass im Bereich des Bebauungsplans Im Dahle 1. Bauabschnitt, eine Bebauung mit einer maximalen Traufhöhe von 5,90 m vorgegeben ist, was dazu führt, dass maximal eine Bebauung mit 2 Geschossen und einer einzuhaltenden Höhe ermöglicht wird, während unmittelbar angrenzend eine weitaus höhere Bebauung legitimiert wird. Eine derartige Ungleichbehandlung von zwei angrenzenden Wohngebieten erscheint keinesfalls gerechtfertigt und lässt bei uns das Gefühl aufkommen, dass eine willkürliche Anpassung des Bebauungsplanes erfolgt ist, ohne dass auf die Belange und Rechte der unmittelbar angrenzenden Eigentümer Rücksicht genommen wird.</p>	<p>Folgt man der Auffassung der Unterzeichner, wäre in jedem Siedlungsbereich immer nur ein einheitliches Maß der baulichen Nutzung möglich. Das entspricht weder der Realität, noch ist es aus städtebaulicher Sicht erforderlich. Um eine Unzuträglichkeit zweier aneinandergrenzender Nutzungen hervorzurufen, bedarf es deutlich größerer Unterschiede in den Festsetzungen.</p> <p>Die (geringen) Unterschiede in den Festsetzungen stellen auch keine Ungleichbehandlung dar, da es sich nicht um gleichgelagerte Fälle handelt. Sie sind aus der Sicht der Stadt erforderlich, um das angestrebte Ziel einer Mehrfamilienhausbebauung zu erreichen. Das annähernd gleiche Maß der baulichen Nutzung in den B-Plänen Nr. 373 und 373B stellt sicher, dass sich für die westlich angrenzenden Wohngrundstücke keine unzumutbaren Beeinträchtigungen ergeben.</p>	Z

Bebauungsplan Nr. 373 B "Im Dahle - 2. Bauabschnitt " mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Eilvese

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
		<p>Eine unterschiedliche Behandlung der einzelnen Baufelder zeigt sich auch in anderen Teilen des Baugebiets: Die geringere Ausnutzung mit nur einem Vollgeschoss am Nordrand des Baugebiets, die aus städtebaulicher Sicht erforderlich ist, um einen harmonischen Übergang von der Ortslage zur freien Landschaft zu schaffen.</p>	
	<p><u>3. Gebot der Rücksichtnahme</u> Das Rücksichtnahmegebot verlangt, dass im Bebauungsplan hinreichend auf die Interessen der Nachbarn Rücksicht genommen wird und die Bebauung keine unzumutbare Belastung verursacht.</p>	<p>Die Aussage ist für sich genommen korrekt.</p>	
	<p><i>a) Erhöhter Verkehr</i> So haben die geplanten Mehrfamilienhäuser zur Folge, dass mehr Wohnraum geschaffen wird, als dies bei einer Bauweise mit Einfamilienhäusern der Fall wäre, die den angrenzenden Wohngebieten entspricht. Dies bedeutet automatisch, dass einer erhöhten Personenzahl, hier vermutlich eine Vervierfachung der Personenanzahl durch 2-3 Mehrfamilienhäuser- das Wohnen auf dem Gebiet Im Dahle, ermöglicht wird. Damit einhergehend wird sich der Verkehr auf der Straße im Dahle und somit auch die Lärmbelästigung beträchtlich erhöhen. Hierdurch werden wir nachhaltig beeinträchtigt. Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern würde auch dazu führen, dass täglich viele Fahrzeuge die Straße Im Dahle und weiterer angrenzender Nachbarstraßen passieren, was auch zu einer erhöhten Abnutzung/Beschädigung der Straße führt. Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern würde somit zu einer Potenzierung des Verkehrs führen. Dies ist ein Umstand, der derart in unsere Nachbarrechte eingreift, das er für uns nicht hinnehmbar ist.</p>	<p>Nicht die Errichtung von Mehrfamilienhäusern hat zur Folge, dass auf der strittigen Fläche mehr Wohnraum geschaffen werden kann als auf den angrenzenden Grundstücken, sondern die festgesetzte GRZ von 0,4. Die Annahme, dass dadurch der Verkehr in unzumutbarer Weise erhöht würde, ist jedoch nicht haltbar. Die als WA festgesetzten Flächen im 1. und 2. BA umfassen insgesamt rd. 2,5 ha. Der zentrale Bereich für die angedachte Mehrfamilienhausbebauung ist rd. 0,3 ha groß. Das sind rd. 12 % des 1. und 2. BA. Die Unterzeichner, die in das neue Baugebiet ziehen oder bereits gezogen sind, sollten vielmehr bedenken, dass auch sie zur Erhöhung des Verkehrsaufkommens und der „Belastung“ der Altanwohner beitragen. Das erhöhte Verkehrsaufkommen, das durch die geplante Bebauung entsteht, allein einer Mehrfamilienhausbebauung auf einem untergeordneten Teil des Plangebiets zuzuordnen, ist nicht sachgerecht. Weithin ist zu berücksichtigen, dass insbesondere sozial schwache Bewohner in Mehrfamilienhäusern oftmals über keinen PKW verfügen. Ältere Bewohner, die ihr Einfamilienhaus aufgeben und in eine kleinere Wohnung ziehen, haben</p>	<p>Z</p>

Bebauungsplan Nr. 373 B "Im Dahle - 2. Bauabschnitt " mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Eilvese

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
		<p>häufig nur noch ein Auto. Anders sieht es häufig bei Einfamilienhäusern aus, wo in der Regel zwei Fahrzeuge vor der Tür stehen, oft aber auch mehr.</p> <p>Das zeigt sich auch in der unterschiedlichen Behandlung von Einfamilienhäusern und Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im Genehmigungsverfahren hinsichtlich der notwendigen Einstellplätze. Während für Einfamilienhäuser zwei Einstellplätze nachgewiesen werden müssen, sind es bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern nur 1,5 Einstellplätze pro Wohnung. Die Bauaufsicht hat sogar die Möglichkeit diesen Wert bei Mehrfamilienhäusern bis auf 0,5 Einstellplätze pro Wohnung zu senken (vgl. Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO RdErl. d. MU v. 16. 12. 2019 – 63-24 156/3-1 – Nds. MBl. 2020 Nr. 1, S. 24).</p> <p>Insgesamt handelt es sich um den in einem Wohngebiet üblichen Anliegerverkehr, der von den Anwohnern als ortsüblich hinzunehmen ist. Weiterhin ist zu bedenken, dass mit der Umsetzung des 3. Bauabschnitts eine Anbindung an den Buchfinkenweg / Zum Eisenberg geschaffen werden soll, so dass der Anliegerverkehr sich dann auf zwei Straßenanschlüsse verteilen kann.</p>	
	<p><i>b) Mietwohnraum</i></p> <p>der Stadt-/Ortsrat verlangt, dass 20 % des entstehenden Wohnraumes zur Miete zur Verfügung gestellt werden soll. Hierdurch würde eine erhöhte Fluktuation der Bewohner entstehen, da bei Mietern ein schnellerer Wechsel als bei Eigentümern erfolgt. Gerade der Umstand, dass die angrenzenden Wohngebiete ausschließlich Einfamilienhäuser aufweisen, bedeutet, dass weit überwiegend die Bewohner auch die Eigentümer dieser Häuser sind. Diese gewachsene Bewohnerstruktur ist ein nicht unwesentlicher Aspekt, der dem Stadtteil Eilvese sein dörfliches Gepräge verleiht. So haben auch wir uns bei unseren Kaufentscheidun-</p>	<p>Die Aussage ist so nicht korrekt. Nach derzeitigem Stand soll im Erschließungsvertrag vereinbart werden, dass im Plangebiet mindestens 5 Sozialwohnungen entstehen, die den Anforderungen des Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetzes entsprechen.</p> <p>Für darüber hinaus entstehende Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gibt es keinerlei vertragliche Vereinbarungen mit dem Erschließungsträger. Es können also sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen entstehen.</p>	Z

Bebauungsplan Nr. 373 B "Im Dahle - 2. Bauabschnitt " mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Eilvese

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>gen davon leiten lassen, dass eine gewisse Konstanz bei den Bewohnern vorherrscht, was das Miteinander im Stadtteil fördert und insgesamt eine erhöhte Wohn- und Lebensqualität zur Folge hat.</p>	<p>Im Bebauungsplan kann auch nicht geregelt werden, dass die Wohnungen / Grundstücke im Plangebiet durch die Eigentümer zu nutzen sind. Auch Einfamilienhäuser können vermietet werden. Einen Anspruch darauf, dass eine Immobilie nach deren Errichtung durch den Eigentümer genutzt wird, besteht für die Nachbarn nicht. Auch wenn sie vielleicht den Erwartungen der Unterzeichner entspricht.</p> <p>Die Erwartungen, die die Unterzeichner an die Nutzung im Plangebiet haben, beruht auf einer Fehlinterpretation der Festsetzungen der B-Pläne Nr. 373 und 373B. Auf allen Grundstücken sind theoretisch Mehrfamilienhäuser zulässig, da auf die Beschränkung höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden verzichtet wurde.</p>	
	<p><i>c) Wertverlust</i></p> <p>Zugleich möchten wir darauf hinweisen, dass der Erwerb von Grundstücken und Häusern im Stadtgebiet Eilvese und insbesondere auch in dem von uns bewohnten Gebiet sowohl in der Vergangenheit als auch in der Gegenwart nur durch Zahlung eines hohen Kaufpreises möglich war. Dies nahmen wir in Kauf, da wir in Ansehung der Lage und Umgebung darauf vertrauten - und es auch nach dem Entwicklungskonzept „Begründung zum Bebauungsplan Nr. 373 „Im Dahle - 1. Bauabschnitt (März 2019) mit 47 Einfamilienhäuser so geplant war- einen entsprechenden Gegenwert zu erwerben. Als wertbildender Faktor fiel hierbei selbstverständlich auch ins Gewicht, dass die unmittelbare Umgebung derzeit durch eine gleichförmige Bebauung oder Grünflächen geprägt ist. Würden nunmehr Mehrfamilienhäuser mit einer Traufhöhe von 6,50 m unmittelbar angrenzend errichtet werden, hätte dies automatisch einen Wertverlust für unsere Grundstücke und Häuser zur Folge, den wir nicht hinzunehmen bereit sind. Niemand von uns konnte bei Erwerb der Immobilien ahnen, dass direkt an unsere Grundstücke angrenzend eine nicht ins Bild passende und dem Gepräge widersprechende Bebauung gesetzt werden soll, die sich nicht in den Rest der Bebauung einfügt.</p>	<p>Je nach subjektivem Empfinden kann die Nachbarschaft als beeinträchtigend und den Wohnwert mindernd angesehen werden. Das belegen Nachbarschaftsstreitigkeiten hinreichend.</p> <p>Eine objektivere Sicht der Dinge auf den Grundstückswert bietet § 194 BauGB: Danach wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ... ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse erzielen lässt.</p> <p>Nach den Wertermittlungsrichtlinien wird die Nachbarschaft bei der Beurteilung der Lage eines Grundstücks berücksichtigt. Inwieweit ein angrenzendes Mehrfamilienhaus den Verkehrswert eines Einfamilienhauses mindert, kann jedoch dahin gestellt sein.</p>	Z

Bebauungsplan Nr. 373 B "Im Dahle - 2. Bauabschnitt " mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Eilvese

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
		<p>Selbst wenn man eine Wertminderung annähme, gibt es nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts keinen allgemeinen Rechtssatz des Inhalts, dass der Einzelne einen Anspruch darauf hat, vor jeglicher Wertminderung seines Grundstücks bewahrt zu bleiben (BVerwG, Beschluss vom 13. November 1997, Az 4 B 195/97). Die Grenze ist dann erreicht, wenn die Beeinträchtigungen der Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks nach Maßgabe des Rücksichtnahmegebots unzumutbar sind (Vgl. BayVGH, Beschluss vom 7. Februar 2011, Az 22 CS 11 .31).</p> <p>Eine unzumutbare Beeinträchtigung ist jedoch bei zwei aneinander grenzenden Wohngrundstücken, die hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung keine großen Unterschiede aufweisen, in keinem Fall zu erwarten.</p>	
	<p><i>d) Naturschutz</i></p> <p>Durch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern, werden allein durch das dadurch entstehende hohe Verkehrsaufkommen die ökologischen Standards verändert.</p> <p>Da durch eine dreigeschossige Bauweise ein deutlich überhöhtes Verkehrsaufkommen etc. verursacht wird, ist anzunehmen, dass neben der Vernichtung eines erheblichen Bestands an Flora, ein vollständiger Rückgang der von uns sehr geschätzten Fauna eintritt.</p>	<p>Zum Verkehrsaufkommen vgl. oben.</p> <p>Inwieweit durch die Errichtung eines zweigeschossigen Mehrfamilienhauses auf einer ausgeräumten Ackerfläche „eine Vernichtung eines erheblichen Bestands an Flora“ eintritt, ist nicht nachvollziehbar.</p> <p>Die Bepflanzung der privaten Baugrundstücke ist Sache der Eigentümer oder Mieter. Auf den Einfamilienhausgrundstücken müssen bei einer GRZ von 0,3 mindestens 55 % der Baugrundstücke begrünt werden, bei der geplanten Mehrfamilienhausbebauung sind es bei der GRZ von 0,4 mindestens 40 %. Auch hier ist nicht nachvollziehbar, dass ausgerechnet bei der Mehrfamilienhausbebauung ein vollständiger Rückgang „der von uns sehr geschätzten Fauna eintritt“. Inwieweit Tiere einen Lebensraum in den privaten Gärten finden, hängt in erster Linie davon ab, wie „naturnah“ der Garten gestaltet ist. Die „Bauform“, sprich Ein- oder Mehrfamilienhaus spielt dabei keine Rolle.</p>	Z

Bebauungsplan Nr. 373 B "Im Dahle - 2. Bauabschnitt " mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Eilvese

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
		<p>Entgegen der Auffassung der Unterzeichner führt gerade der sparsame Umgang mit Grund und Boden durch die Errichtung einer verdichteten Bauform zu einer Minimierung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.</p>	
	<p><i>e) Sichtschutz / Einbußen beim Lichteinfall</i></p> <p>Würde eine erhöhte Bebauung mit Mehrfamilienhäusern erfolgen, wäre die Konsequenz für uns als unmittelbare Nachbarn, dass ein Sichtschutz nicht mehr gegeben wäre und es den neuen Anwohnern aus den oberen Etagen dann ohne weiteres möglich wäre, direkt auf unsere Grundstücke zu blicken. Es liegt auf der Hand, dass hierdurch eine erhebliche Einbuße an Lebensqualität entsteht, da der Garten ein Rückzugsort ist, der eine - unbeobachtete - Entspannung und Erholung gewährleisten soll. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die bisherige Einsehbarkeit der Grundstücke ein maßgeblicher Faktor bei der Kaufentscheidung gewesen ist, was wiederum die Bereitschaft, einen hohen Kaufpreis zu zahlen, gefördert hat.</p> <p>Neben einem eintretenden Wertverlust wird das Leben in unseren Häusern und Gärten nachhaltig zum Negativen beeinflusst, wenn eine jederzeitige Einsehbarkeit durch eine erhöhte Nachbarbebauung ermöglicht wird.</p> <p>Darüber hinaus würde durch die erhöhte Bebauung ein erheblicher Schattenwurf verbunden mit einer Einschränkung der Sonnendauer auf unseren Grundstücken einhergehen. Auch dies bedeutet eine nicht hinnehmbare Einbuße der bisherigen Wohnqualität.</p>	<p>Grundsätzlich kann die Stadt davon ausgehen, dass bei Einhaltung der erforderlichen Grenzabstände die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, zu denen auch die Besonnung und der Belichtung der Wohnungen gehören, erfüllt werden.</p> <p>Die mögliche Errichtung von Mehrfamilienhäusern betrifft als direkte Nachbarn zwei Wohngrundstücke auf der Ostseite der Straße „Füerwehrwisch“. Die Mehrfamilienhäuser würden an der Ostseite der Grundstücke stehen. Das bedeutet, dass die beiden „Hauptwohnseiten“ (der beiden angrenzenden Wohngrundstücke) im Süden und Westen nicht betroffen sind. Hier wird die Belichtung und Besonnung durch eine Mehrfamilienhausbebauung nicht gestört.</p> <p>Eine deutlich veränderte Einsehbarkeit der Grundstücke ergibt sich aufgrund der Festsetzungen des B-Plans Nr. 373B ebenfalls nicht: Die Käufer der Grundstücke im 1. BA mussten damit rechnen, dass auch die östlich angrenzenden Freiflächen mit einer zweigeschossigen Bebauung überplant werden. Wie bereits oben ausgeführt, weicht das Maß der baulichen Nutzung im B-Plan Nr. 373B nur unwesentlich von den Festsetzungen des B-Plans Nr. 373 ab. Auch im B-Plan Nr. 373 sind Wohnhäuser mit zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss zulässig, so dass auch hier eine Einsicht in die Nachbargrundstücke zu erwarten ist.</p>	<p>Z</p>

Bebauungsplan Nr. 373 B "Im Dahle - 2. Bauabschnitt " mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Eilvese

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p><u>5. Einordnung der Informationsvorlage Nr. 2018/194 - Sozialer Wohnungsbau in Neustadt am Rübenberge</u></p> <p>a) Kaltmieten</p> <p>Die Informationsvorlage Nr. 2018/194 (im folgenden Informationsvorlage genannt), datiert auf den 03.09.2018, soll auf Verlangen der Politik - hier SPD und CDU - öffentlich geförderten und bezahlbaren Wohnraum schaffen. Hierzu sollen geeignete Flächen ermittelt werden, in dem der soziale Wohnungsbau stattfinden kann. Die Informationsvorlage weist hier ausdrücklich gemäß Seite 1, vorletzter Absatz darauf hin, dass:</p> <p><i>„bezahlbarer Wohnraum für das Allgemeinwohl und die Attraktivität des Standortes ungemein wichtig ist. Der zunehmende Fachkräftemangel ist auch ein Ergebnis des Ungleichgewichtes aus Gehalt und den zwingenden Ausgaben für die Grundbedürfnisse wie Unterkunft, Nahrung und Bekleidung“.</i></p> <p>Bezahlbarer Wohnraum wird gemäß Seite 2, Abs. 7 wie folgt definiert:</p> <p><i>Gemäß § 3 Abs. 2 NWoFG darf eine Nettokaltmiete von 5, 60 €/m₂ Nettokaltmiete von 5, 60 €/m₂ Wfl./Monat nicht überstiegen werden.</i></p> <p><i>Bei der Förderung nach § 5 Abs. 2 DVO-NWoFG muss eine Nettokaltmiete von 7,00 €/m₂ Wfl./Monat eingehalten werden. Im Verhältnis ist bei frei finanziertem Wohnungsbau eine monatliche Miete von 10, 00 €/m₂ kaum zu erreichen.</i></p> <p>Der gemäß dem Informationsblatt definierte bezahlbare Wohnraum und den damit angegebenen Obergrenzen der Nettokaltmieten zielt lediglich darauf ab, Fördermöglichkeiten, daher Gelder zum Bau von sozial geförderten Mehrfamilienhäusern vom Land Niedersachsen zu erhalten. Das heißt, die definierten Kaltmieten geben keinen Hinweis darauf, wie</p>	<p>Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat bereits in seiner Sitzung am 05.04.2018 einen Beschluss zum Thema „Bezahlbaren Wohnraum in Neustadt a. Rbge.“ gefasst. Demnach soll bei der Neuaufstellung von allen geeigneten Baugebieten Flächen für den sozialen Wohnungsbau vorgehalten werden. Die Region Hannover hat in Zusammenarbeit mit den Kommunen ein Regionales Wohnraumversorgungskonzept erarbeitet, welches im Mai 2019 von der Regionsversammlung beschlossen wurde und zuvor im April 2019 dem Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. vorgestellt wurde. Hierbei handelt es sich um ein Konzept für die regionsangehörigen Städte und Gemeinden und die Region Hannover, welches die Bedarfe aufzeigt und als Fördergrundlage dient. Nach dem Wohnraumversorgungskonzept werden die regionalen Bedarfe auf die Siedlungsschwerpunkte innerhalb des Kernraumes (60 % z. B. Hannover, Laatzen, Garbsen), Siedlungsschwerpunkte außerhalb des Kernraumes (25 % z. B. Kernstadt von Neustadt a. Rbge. als Mittelzentrum) und auf die Ergänzungsstandorte (15 % wie z.B. Eilvese, Hagen, Bordenau, Helstorf, Mandelsloh) verteilt.</p> <p>Zum Erhalt der gesamtregionalen Bestandsquote bedarf es im Jahre 2025 insgesamt ca. 430 Sozialwohnungen in Neustadt a. Rbge. Unter der Berücksichtigung der Bindungsabläufe (minus 146 Wohneinheiten) sind dafür ca. 160 zusätzliche belegungs- und mietpreisgebundene Wohnungen notwendig. Unter Zugrundelegung dieser Zielsetzung benötigt Neustadt ca. 110 Sozialwohnungen im Neubau bis 2025, das heißt im Schnitt 11 Wohnungen pro Jahr.</p> <p>Zur Umsetzung dieser Konzeptionen wurden im Rahmen der entsprechenden Bauleitplanung konsequent städtebauliche Verträge abgeschlossen.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplans 373 „Im Dahle – 2. BA“ sind im zentralen Bereich des Plangebiets Flächen mit einem</p>	Z

Bebauungsplan Nr. 373 B "Im Dahle - 2. Bauabschnitt " mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Eilvese

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>hoch eine maximale Kaltmiete für sozial schwache Personenhaushalte tragfähig ist.</p> <p>Eine deutlich sichere und genauere Quelle zur Ermittlung der Durchschnittskaltmieten in der Stadt Neustadt am Rübenberge stellt der Mietspiegel für die Stadt Neustadt am Rübenberge (im Folgenden Mietspiegel genannt) von 2019 dar. Für einen Einpersonenhaushalt wird eine Wohnungsgröße von 45 m² bis 65 m² angenommen. Für einen Zwei- bis Vierpersonenhaushalt wird eine Wohnungsgröße je nach Personenanzahl von 65 m² bis 85 m² und mehr angenommen. Auf Seite 8, Punkt 5.1 des Mietspiegels ist für eine Wohnung von 45 m² bis 65 m² eine arithmetisches Mittel 5,52 € bis 6,77 € angegeben. Für eine Wohnung von 65 m² bis 85 m² ist ein arithmetisches Mittel von 5,42 € bis 6,70 € ausgewiesen.</p> <p>Zusammenfassen kann festgestellt werden, dass für sozial schwache Haushalte ausreichend bezahlbarer Wohnraum - selbst in der Kernstadt Neustadt am Rübenberge - vorhanden ist und keine Notwendigkeit festgestellt werden kann, aufgrund von angeblichen zu hohen Kaltmieten neuen Wohnraum für sozial schwache Haushalte in dem Stadtteil Eilvese zu errichten.</p>	<p>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 der oben genannten Ausführungen soll hier vertraglich die Errichtung von mindestens 5 WE für öffentlich geförderte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern abgesichert werden. Die Planung entspricht den konzeptionellen Ansätzen der Region Hannover und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.</p> <p>Die Aussagen hinsichtlich der Durchschnittsmieten für bestehende Mietverhältnisse lässt kaum Rückschlüsse auf die Notwendigkeit zur Schaffung von Sozialwohnungen zu. Der Mietspiegel gibt auf der Grundlage einer repräsentativen Erhebung Auskunft über die in der Stadt zum Stichtag gezahlten Mieten in bestehenden Mietverhältnissen. Diese lassen sich auf Neuvermietungen nur begrenzt übertragen. Die Einschätzung von Öffentlichkeit 2, es gäbe genügend bezahlbaren Wohnraum in Neustadt a. Rbge. für sozial schwache Haushalte wird daher nicht geteilt.</p>	
	<p>b) Bedarf</p> <p>Vor dem Hintergrund der Notwendigkeit zur Ansiedlung sozial schwacher Personenhaushalte zum Erhalt der Fördermöglichkeiten, ist demnach auch eine Notwendigkeit des Bedarfs von Wohnungen für sozial schwache Personenhaushalte vorausgesetzt.</p> <p>§ 5 Abs. 2, Punkt 3 DVO-NWoFG stellt auf ältere Menschen und Menschen mit Behinderung um bis zu 60 Prozent ab. Vor dem Hintergrund müsste der Stadtteil Eilvese entsprechende Voraussetzungen erfüllen, die ein altersgerechtes und behindertengerechtes Wohnen für die in dem Absatz genannten Personengruppen ermöglicht. Diese Voraussetzungen werden nicht erfüllt. Zwei Punkte sind hier beispielhaft aufgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ausreichende medizinische Versorgung, 	<p>Für den sozialen Wohnungsbau in Eilvese sprechen folgende städtebauliche Gründe:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 	Z

Bebauungsplan Nr. 373 B "Im Dahle - 2. Bauabschnitt " mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Eilvese

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<ul style="list-style-type: none"> Einkaufsmöglichkeiten. <p>Der Stadtteil Eilvese weist lediglich eine Arztpraxis für Allgemeinmedizin auf, die gesehen auf eine Gesamtbevölkerung von ca. 1500 Einwohnern keine ausreichende medizinische Versorgung, insbesondere für ältere Menschen und Menschen mit einer Behinderung darstellt. Weiterhin spricht gegen eine ausreichende ärztliche Versorgung die Aufnahmefähigkeit neuer Patienten einer Arztpraxis.</p> <p>Auch ein Mangel an Einkaufsmöglichkeiten zur Grundversorgung ist in dem Stadtteil Eilvese vorhanden. Strukturell vorhanden sind lediglich ein Bäcker und ein Fleischer, den man als Grundversorger einordnen kann. Durch das Nichtvorhandensein an Einkaufsmöglichkeiten - die nur in der Kernstadt vorhanden sind- ist ein Mangel gegeben. Beispielfhaft seien hier Drogerieartikel oder andere Lebensmittel genannt, die für eine Grundversorgung notwendig sind und nicht ohne größeren Aufwand für ältere Menschen oder Menschen mit einer Behinderung bis 60% erreichbar sind.</p>	<p>Ortschaften mit vorhandener Grundinfrastruktur (hier insbesondere: Kindergarten, Grundschule, Feuerwehr, SÖPNV), 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.</p> <ul style="list-style-type: none"> Das Baugebiet liegt im nördlichen Bereich der Ortslage und hat somit eine gute bis befriedigende Lage zu sämtlichen vorhandenen Infrastruktureinrichtungen. Auch im ländlichen Raum haben ältere Menschen den Wunsch, ihr Einfamilienhaus mit Garten aufzugeben und in eine barrierefreie Wohnung am gleichen Ort zu ziehen, um so ihr soziales Umfeld nicht zu verlieren. Gerade für diese Menschen ist ein Angebot, wie es im Plangebiet entstehen soll, wichtig. <p>Die Einschätzung von Öffentlichkeit 2 hinsichtlich der Eignung von Eilvese für sozialen Wohnungsbau und für Wohnungen für ältere Menschen wird aus den vorgenannten Gründen nicht geteilt.</p>	
	<p><u>6) Zusammenfassung</u></p> <p>Zusammenfassend fordern wir aus den o.g. Gründen, dass die Mehrfamilienhäuser nicht gebaut werden und stattdessen dort wie ursprünglich im Entwicklungskonzept Im Dahle ausgewiesen, 4 Einfamilienhäuser auf den 4 Grundstücken entstehen.</p> <p>So würde sich die neue Bebauung dann in die bestehende Bebauung einfügen und der dörfliche Charakter bliebe erhalten.</p>	<p>Die Forderung der Unterzeichner wird aus den o.g. Gründen nicht berücksichtigt.</p>	Z