

28.07.2020

Beschlussvorlage Nr.: 2020/161

öffentlich

Bezugsvorlage Nr: 2018/213; 2019/117 und 2019/117/1, 2019/277

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

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor- schlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Eilvese	17.08.2020 -							
Umwelt- und Stadtentwicklungsaus- schuss	24.08.2020 -							
Verwaltungsausschuss	31.08.2020 -							
Rat	03.09.2020 -							

Beschlussvorschlag

1. Den Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 373 B "Im Dahle - 2. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese, wird, wie in der Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2020/161 ausgeführt, stattgegeben bzw. nicht gefolgt. Die Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2020/161 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Bebauungsplan Nr. 373 B "Im Dahle - 2. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese, wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Anlagen 1 und 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2020/161). Die Begründung und die Zusammenfassende Erklärung haben in der Fassung der Anlagen 3 und 5 zur Beschlussvorlage Nr. 2020/161 an dieser Beschlussfassung teilgenommen.
3. Dem der Beschlussvorlage Nr. 2020/161 als Anlage 4 beigefügten Kompensationsvertrag zum Bebauungsplan Nr. 373 B "Im Dahle - 2. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese, wird zugestimmt.

Anlass und Ziele

Ziele des Bebauungsplanes sind:

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

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

Finanzielle Auswirkungen			
Haushaltsjahr: 2021 ff.			
Produkt/Investitionsnummer:			
	einmalig		jährlich
Ertrag/Einzahlungen		EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung		EUR	EUR
Saldo		EUR	EUR

Begründung

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 08.08. bis zum 22.08.2019 statt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe ihrer Stellungnahme bis zum 02.02.2019 gebeten. Die korrigierten und überarbeiteten Pläne wurden am 03.02.2020 zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung sollte ursprünglich vom 16.03 bis zum 16.04.2019 stattfinden. Aufgrund der mit der Corona-Pandemie in Zusammenhang stehenden Schließung der Verwaltungsgebäude wurde diese jedoch abgebrochen und in der Zeit vom 11.06. bis zum 11.07.2020 wiederholt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zunächst bis zum 03.04.2020 zur Abgabe ihrer Stellungnahme aufgefordert. Aufgrund der Corona-Pandemie wurden parallel zur öffentlichen Auslegung die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut bis zum 11.07.2020 beteiligt.

In beiden Beteiligungsverfahren sind Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Während der Öffentlichkeitsbeteiligung sind ebenfalls Stellungnahmen von Bürgern eingegangen. Die Abwägungsvorschläge sind bitte der Anlage 1 zu entnehmen.

Aus der Öffentlichkeit wurde auf die mögliche Lärmimmission durch die östlich des Plangebietes verlaufende Bahnstrecke Hannover-Bremen hingewiesen. Aufgrund der Lage des Plangebiets im Einwirkungsbereich der Bahnstrecke ist die geplante Wohnbebauung während der Nachtzeit erheblichen Verkehrslärmbelastungen ausgesetzt. Um die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, werden daher im Bebauungsplan die notwendigen Vorkehrungen

zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt. Es ist geplant, Kontakt mit der DB Netz AG aufzunehmen, um hier kurz- bis mittelfristig eine dauerhafte Lösung zu finden.

Des Weiteren wurde durch die Öffentlichkeit eine Stellungnahme insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung sowie dem Thema "bezahlbarer Wohnraum" vorgebracht. Die Abwägungsvorschläge sind bitte der Anlage 1 zu entnehmen.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine Stellungnahmen eingegangen, die zu einer Planänderung geführt haben.

Der Region ging es im Wesentlichen um die Eingriffsbilanzierung und Belange des Artenschutzes. Dabei wurden insbesondere

- der Vorschlag zur Verwendung von Gehölzen mit gesichert autochthoner (gebietsheimischer) Herkunft nicht berücksichtigt,
- die Hinweise zu möglichen Emissionen durch den Sportplatz östlich des Plangebiets geprüft. Negative Auswirkungen sind aufgrund des Abstandes nicht zu erwarten.

Der Nabu, Ortsverein Neustadt, hat insbesondere

- Zweifel geäußert, dass die geplante Bebauung die Anforderungen an flächensparendes und nachhaltiges Bauen erfüllt. Diese Einschätzung wird nicht geteilt. Im Plangebiet sind neben Einzel- und Doppelhäusern auch Mehrfamilienhäuser zulässig. Darüber hinaus wird durch vertragliche Vereinbarung die Errichtung von gefördertem Wohnraum sichergestellt.
- Bedenken gegen die Einschränkung des Lebensraums der Feldlerche vorgebracht. Die Bedenken wurden nicht berücksichtigt.
- Bedenken gegen die Regelungen zu Schottergärten vorgebracht. Die Bedenken wurden nicht berücksichtigt.
- die Festsetzung eines Baumstandortes innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche gefordert. Der Vorschlag wurde nicht berücksichtigt. Baumstandorte im öffentlichen Straßenraum werden im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.

Für dieses Bauleitplanverfahren ist ein Kompensationsvertrag erforderlich, der bereits abgeschlossen ist und die Umsetzung und Finanzierung der externen und internen Kompensationsmaßnahmen beinhaltet. Dieser ist der Beschlussvorlage als Anlage 4 beigelegt. Für die Planung und den Bau der öffentlichen Verkehrsflächen mit den erforderlichen Einrichtungen der Oberflächenentwässerung, der Beleuchtung, der Straßenbenennungsschilder, der Straßenverkehrsschilder und des Begleitgrüns sowie der erstmaligen Herstellung der Pflanzstreifen mit Bäumen und Sträuchern im Geltungsbereich des Plangebietes wurde ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.

Der Satzungsbeschluss kann gefasst werden.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

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

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

Auswirkungen auf den Haushalt

Die Kosten für die Planung werden von der Entwicklungsgesellschaft übernommen.

Finanzielle Auswirkungen entstehen im Zuge der Umsetzung der Planung durch die anfallenden Unterhaltungskosten (Straßen und Abwasser) der Stadt, die sich auf jährlich ca. 17.500 EUR belaufen werden.

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 - Abwägungsvorschläge und Stellungnahmen
- Anlage 1.1 öff - Anlagen der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit
- Anlage 2 öff - Bebauungsplan Nr. 373 B "Im Dahle - 2. Bauabschnitt"
- Anlage 3 öff - Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan
- Anlage 3.1 öff - Schalltechnisches Gutachten 2020
- Anlage 3.2 öff - Untersuchung zu den Brutvögeln 2018
- Anlage 4 öff - Kompensationsvertrag
- Anlage 5 öff - Zusammenfassende Erklärung