

25.11.2020

Beschlussvorlage Nr.: 2020/254

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.:

Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 114 "Garten-/Wiesenstraße", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, für eine Erweiterung des vorhandenen Baufensters - Grundsatzbeschluss

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor-schlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Neustadt a. Rbge.	13.01.2021 -							
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	25.01.2021 -							
Verwaltungsausschuss	01.02.2021 -							

Beschlussvorschlag

1. Dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 114 "Garten-/Wiesenstraße", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, für eine Erweiterung des vorhandenen Baufensters wird zugestimmt. Die Planung soll auf die Agenda des Fachdienstes Stadtplanung genommen werden und das Planverfahren soll eingeleitet werden, sobald freie Kapazitäten zur Verfügung stehen.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sind die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung mit Wohngebäuden auf den rückwärtigen Grundstücksteilen.

2. Die Planung ist im Auftrag und auf Kosten des Antragstellers zu erstellen und das zugehörige Verfahren und die Planung durch ein externes Planungsbüro durchzuführen.

Anlass und Ziele

Mit Schreiben vom 23.10.2020 wurde die Stadt um Änderung des Bebauungsplans Nr. 114 "Garten-/Wiesenstraße", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, für eine Erweiterung des vorhandenen Baufensters gebeten.

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

Begründung

Die Grundstücke, für die im rückwärtigen Bereich neue Baurechte geschaffen werden sollen (siehe Anlage 2), liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 114 "Garten-/Wiesenstraße", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, der seit dem Jahr 1972 rechtskräftig ist (siehe Anlage 1). Der Bebauungsplan sieht derzeit nur kleine Baufenster mit lediglich sehr geringen Bautiefen (9 m bis 12 m) vor. Eine Nachverdichtung auf den rückwärtigen Grundstücksteilen ist daher planungsrechtlich nicht möglich. Um dies zu gewährleisten, müssten die Baufenster im Rahmen einer Bebauungsplanänderung vergrößert werden.

Mit der Novelle des Baugesetzbuches 2013 wurde der Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung als allgemeines Ziel der Bauleitplanung formuliert. Damit ist die städtebauliche Nachverdichtung ein wichtiger Baustein der Innenentwicklung. Die nachträgliche Verdichtung bietet Potenziale für Klimaschutz durch Ressourcen- und Flächeneffizienz. Vor dem Hintergrund des aktuell hohen Bedarfs an zusätzlichem Wohnraum in städtisch-integrierten Lagen rückt dieser Grundsatz besonders in den Blickpunkt.

Der beantragte Bereich befindet sich nördlich der Straße Ziegeleiberg und östlich der Suttorfer Straße. Die ungeschützte Lage unmittelbar in der Nähe der Bundesstraße 6 macht eine schalltechnische Untersuchung der Flächen erforderlich. Dem Lärmaktionsplan der Stadt ist zu entnehmen, dass insbesondere die rückwärtigen Grundstücksteile von Lärmpegeln betroffen sind, die vor allem nachts über dem Orientierungswert der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ liegen. Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLSTBV) Nienburg plant derzeit den Ausbau der Bundesstraße 6 (Umsetzung voraussichtlich ab 2026). Bestandteil dieser Planung ist voraussichtlich auch die Lärmsanierung des ausgebauten Abschnitts.

Die Grundstücke östlich der Suttorfer Straße liegen mit ihren bereits bebauten Flurstücksteilen im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet (HQ 100) der Leine. Die beantragten rückwärtigen Grundstücksteile liegen jedoch außerhalb dieses Bereiches (s. Anlage 2 zur Vorlage). Seit dem Jahr 2018 sind die Regelungen des Artikels 1 des Hochwasserschutzgesetzes II in Kraft getreten. Neben Regelungen zur Beschleunigung von Hochwasserschutzanlagen erweitert das Gesetz auch die Anforderungen an die Bauleitplanung und das Bauen in Überschwemmungs- (HQ100) und Risikogebieten (HQ200). Es wird klargestellt, dass das Ausweisen neuer Baugebiete lediglich im Außenbereich verboten ist. Da es sich bei der Bebauungsplanfläche nicht um eine Außenbereichsfläche handelt, ist diese daher grundsätzlich überplanbar. Die Belange des Hochwasserschutzes sind bei der Aufstellung des Planes aber grundsätzlich zu berücksichtigen.

Bestandteil der beantragten Änderung des Bebauungsplans Nr. 114 "Garten-/Wiesenstraße", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, ist eine Eigentümerliste, aus der hervorgeht, dass von den 11 Eigentümern im beantragten Änderungsbereich (s. Anlage 1 zur Beschlussvorlage) drei Eigentümer der Änderung des Bebauungsplans nicht zustimmen.

Da die Änderung aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich sinnvoll ist, wenn die schalltechnischen Vorgaben eingehalten werden können, ist in diesem Fall politisch zu entscheiden, ob ein Änderungsverfahren gegen den Willen einzelner Anwohner im Plangebiet eingeleitet werden soll.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Schutz der Lebengrundlagen für zukünftige Generationen.

Auswirkungen auf den Haushalt

Es entstehen keine Kosten.

So geht es weiter

Nach der Beschlussfassung werden die Antragsteller über den Beschluss des Verwaltungsausschusses informiert und das weitere Prozedere abgestimmt. Sobald freie Kapazitäten im Fachdienst Stadtplanung zur Verfügung stehen, wird die Änderung des Bebauungsplanes eingeleitet.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage/n

öff Anlage 1 - Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 114

öff Anlage 2 - Beantragter Änderungsbereich mit Überschwemmungsgrenze

öff Anlage 3 - Übersichtsplan