

02.02.2021

Beschlussvorlage Nr.: 2021/025

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2017/070

**Bebauungsplan Nr. 965 A "Questhorst - 1. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau**  
**- Beschluss zu den Stellungnahmen**  
**- Satzungsbeschluss**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor-schlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Bordenau	-							
Umwelt- und Stadtentwicklungsaus-schuss	22.02.2021 -							
Verwaltungsausschuss	01.03.2021 -							
Rat	04.03.2021 -							

### Beschlussvorschlag

1. Den Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 965 A "Questhorst - 1. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau wird, wie in der Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2021/025 ausgeführt, stattgegeben bzw. nicht gefolgt. Die Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2021/025 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Bebauungsplan Nr. 965 A "Questhorst - 1. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau, wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Anlagen 2 und 3 zur Beschlussvorlage Nr. 2021/025). Die Begründung und die Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB haben in der Fassung der Anlagen 4 und 9 zur Beschlussvorlage Nr. 2021/025 an dieser Beschlussfassung teilgenommen.
3. Dem der Beschlussvorlage Nr. 2021/025 als Anlage 8 beigefügten Kompensationsvertrag zum Bebauungsplan Nr. 965 A "Questhorst - 1. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau, wird zugestimmt.

## Anlass und Ziele

Anlass der Planung sind der Initiativantrag des Ortsrates und der daraus folgende Grundsatzbeschluss des Verwaltungsausschusses vom Dezember 2013. Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnbauflächen zur bedarfsgerechten Entwicklung des Stadtteils Bordenau unter Berücksichtigung der Nutzung vorhandener Infrastruktur. Aufgabe des Bebauungsplans ist es, durch verbindliche Festsetzungen die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Plangebiet zu leiten. Er soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Stadtteils Bordenau schaffen.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	<b>keine</b>	
Haushaltsjahr: 2021		
Produkt/Investitionsnummer:		
	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlungen	EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung	EUR	EUR
<b>Saldo</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>

## Begründung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 09.12.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 965 A „Questhorst“ beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung in der Leine-Zeitung in der Zeit vom 20.12.2014 bis zum 31.01.2015 durchgeführt. Der Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 965 A „Questhorst - 1. Bauabschnitt“ wurde im Dezember 2015 in den städtischen Gremien beraten (Vorlage 2015/301) und die öffentliche Auslegung im Verwaltungsausschuss mit diversen Maßgaben beschlossen. Diese städtebaulich-räumlichen Maßgaben wurden geprüft und in den Planentwurf entsprechend aufgenommen. Der geänderte Bebauungsplanentwurf führte auch zu einer Erweiterung des Geltungsbereichs, so dass der Auslegungsbeschluss erneut zu fassen war. In seiner Sitzung am 24.04.2017 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.05.2017 in der Leine-Zeitung ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 24.05.2017 bis einschließlich 26.06.2017 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden ebenfalls bis zum 26.06.2017 zur Abgabe ihrer Stellungnahme aufgefordert.

Nachträglich zur TÖB-Beteiligung im Frühsommer 2017 wurden aufgrund eines redaktionellen Versehens fehlende, relevante Stellungnahmen von drei TÖB im November/Dezember 2020 eingeholt und in der Planung bzw. Abwägung berücksichtigt. Zudem wurde das Schallgutachten aus dem Jahre 2008 im Dezember 2020 bezüglich der Aussagen zum Fluglärm aktualisiert.

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

Die eingegangenen Stellungnahmen haben lediglich zu redaktionellen, klarstellenden Änderungen in der Planzeichnung und der Begründung geführt. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt und eine erneute öffentliche Auslegung ist nicht notwendig. Die Aspekte sind hier im Folgenden aufgeführt:

Das Plangebiet, wie auch die gesamte Ortslage von Bordenau, sind vom Flugbetrieb des Militärflugplatzes Wunstorf und des Verkehrsflughafens Hannover-Langenhagen betroffen. Die größte Belastung durch Fluglärm wird dabei wegen der direkt über Bordenau verlaufenden Flugverfahren und den durch die Flugplatznähe bedingten geringen Überflughöhen durch den Militärflugplatz Wunstorf verursacht.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nimmt das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit E-Mail vom 22.11.2020 dazu wie folgt Stellung.

*„Da sich die Vergrößerung und Neuausweisung des Wohngebietes nah an der verlängerten An- und Abfluggrundlinie und mit 2.6 km Entfernung sehr nah an der Landebahnschwelle 26 befindet, ist mit erhöhten Lärmemissionen von Luftfahrzeugen zu rechnen. Anfliegende Luftfahrzeuge befinden sich kurz vor der Schwelle in geringer Höhe, abfliegende Luftfahrzeuge sind meist etwas höher, allerdings laufen die Triebwerke auf voller Leistung, da man an Höhe gewinnen will“. Außerdem ergeht mit dieser Stellungnahme der Hinweis, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/ Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden“.*

Diesbezüglich wurde, da die nordwestliche Ecke des Plangebietes innerhalb der Tagschutzzone 2 (größer 58 dB(A) der Verordnung über die Festsetzung eines Lärmschutzbereiches für den militärischen Flugplatz Wunstorf vom 13. August 2012 (Niedersächsisches Gesetzes- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl) Nr. 18 vom 21.08.2012, S. 292) liegt, dieser Sachverhalt als Nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung aufgenommen. Zudem wurden die o. g. Hinweise des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zu ggf. auftreten Emissionen durch Flugbetrieb in die Bebauungsplanbegründung und Planzeichnung aufgenommen.

Da die im Rahmen der ersten Planungen im Jahre 2008 durchgeführten Ermittlungen zur Lärmbelastung des Plangebietes bezüglich des Fluglärms auf der Grundlage einer nicht mehr dem gegenwärtigen Erkenntnisstand entsprechenden Prognose erfolgten und das zum damaligen Zeitpunkt verwendete Berechnungsverfahren nicht mehr dem Stand der Technik entspricht, erfolgte eine nochmalige Überprüfung der Belastung durch Fluglärm. Hier wurde auf die gegenwärtig gültigen Daten, die im Rahmen eines Schallgutachtens zur Erweiterung des Fliegerhorstes Wunstorf aus dem Jahre 2015 erhoben wurden und durch das staatliche Baumanagement bereitgestellt wurden, als Grundlage zurückgegriffen. Somit wurde das Schallgutachten für den Bereich des Fluglärms im Dezember 2020 ergänzt und ist der Anlage 7a zu entnehmen. Das o. g. Schallgutachten aus dem Jahre 2015 und die Berechnungsgrundlage werden aufgrund des hohen inhaltlichen Umfangs hier nicht bereitgestellt und können auf Anfrage angefordert werden.

Durch das ergänzte Schallgutachten wurde deutlich, dass das B-Plan-Gebiet von einer relativ hohen Fluglärmbelastung betroffen ist. Der äquivalente Dauerschallpegel erreicht gemäß der Ergänzung 2020 zum Fluglärmgutachten Werte zwischen 56,9 und 57,9 dB(A) am Tage und 44,9 bis 46,1 dB(A) in der Nacht. Er ist damit geringer als die im Jahre 2008 errechneten Werte, was insbesondere auf den inzwischen eingesetzten Flugzeugtyp zurückzuführen ist. Dennoch werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) geringfügig überschritten. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen somit Schallschutzmaßnahmen vorgenommen werden, wobei für den Schutz gegenüber dem Fluglärm nur passiver Schallschutz in Frage kommt. Die Anforderungen an den Schallschutz sind im Gutachten aus dem Jahre 2008 (Anlage 7) ausführlich erläutert und bedürfen gemäß der Aussage im aktualisierten Schallgutachten aus 2020 keiner weiteren Ergänzung.

Für die Stromversorgung hat die Leinenetz GmbH drauf hingewiesen, dass eine Transformatorstation innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen notwendig ist. In der Begründung werden dazu zwei mögliche Standorte vorgestellt, die in der Größe von ca. 6 x 6 m realisierbar und dort jederzeit erreichbar sind. Die genaue Lage wird im Zuge der Ausbauplanung mit Leinenetz abgestimmt.

Zudem wurde der Hinweis des Wasserverbands Garbsen-Neustadt a. Rbge. zur Löschwasser-  
verfügbarkeit in der Begründung ergänzt.

Bezüglich der vertraglichen Regelungen ist aufzuführen, dass ein Kompensationsvertrag zwi-  
schen der Stadt Neustadt a. Rbge. und der Firma Questhorst Landentwicklung GbR am  
07.12.2016 abgeschlossen wurde. Dieser ist zur Zustimmung als Anlage 8 dieser Beschlussvor-  
lage beigefügt.

Die Stadt überträgt nach § 11 Baugesetzbuch (BauGB) die Planung und Bauausführung der Er-  
schließung im Erschließungsgebiet auf die Firma Questhorst Landentwicklung GbR. Die wesent-  
lichen Inhalte des Vertrags sind hier als Eckpunkte aufgelistet. Der Vertrag wurde zum  
19.11.2019 abgeschlossen.

- Art und Umfang der Erschließungsanlagen:  
Planung und Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen mit den erforderlichen Einrichtun-  
gen der Oberflächenentwässerung, Regenrückhaltung, der Beleuchtung, der Straßenbe-  
nennungsschilder, der Straßenverkehrsschilder und des Begleitgrüns sowie Herrichtung  
der öffentlichen Grünflächen, Planung und Bau der öffentlichen Abwasserbeseitigungsan-  
lage, Veranlassung des Baues aller erforderlichen Versorgungsanlagen
- Durchführung der Planung und der Bauausführung der Erschließung:  
DIN-Norm, Ausschreibung, Genehmigungen, Fristen, Mängel
- Sicherheitsleistungen und Rückgabe von Sicherheitsleistungen:  
Bürgschaften
- Übernahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt:  
Abnahme, Protokolle, Fristen, Eigentumsverschaffung, Beiträge

Die vom Rat bzw. dem Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. gefassten Beschlüsse  
im Rahmen der Beschlussvorlagen 2020/068 (Bauverpflichtungen in neuen Baugebieten) sowie  
2020/147/1 (Klimaschutz in Bebauungsplänen, sozialer Wohnungsbau) werden aufgrund der lan-  
gen Verfahrensdauer dieses Bebauungsplanes (Aufstellungsbeschluss im Jahr 2013) und dem  
seit längerem abgeschlossenem städtebaulichen Vertrag dazu, nicht angewandt. Somit kann der  
Satzungsbeschluss gefasst werden.

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

Die vorgelegte Fassung zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplan Nr. 965 A "Questhorst -  
1. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau, dient in vielfältiger Weise dazu, die  
strategischen Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge. zu erreichen.

Der Geltungsbereich befindet sich in räumlicher Nähe zu den Schul- und Sportanlagen sowie  
dem Kindergarten Bordenau. Somit ist die Unterstützung des Konzepts "Neustädter Land - Fami-  
lienland" gewährleistet. Zudem machen die zentrale Lage und die damit verbundenen kurzen  
Wege das Gebiet auch für Senioren geeignet. Die Planung schafft die Voraussetzungen für ein  
attraktives Wohnumfeld mit kurzen Wegen zu den örtlichen Infrastrukturen.

Die Thematik Klimaschutz und Nutzung regenerativer Energien wird insbesondere durch die städ-  
tebaulich integrierte Lage und die Nähe zu den Versorgungseinrichtungen aufgegriffen.

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

## **Auswirkungen auf den Haushalt**

Der Bebauungsplan ist auf Kosten der Grundstückseigentümer/Investoren zu erstellen. Es entsteht aufgrund der verwaltungsseitigen Betreuung des Verfahrens ein entsprechender personeller Aufwand für die Verwaltung. Zu den weiteren Kosten, die durch die Umsetzung der Planung entstehen werden (Erschließung des Plangebietes), wird zu einem späteren Zeitpunkt eine entsprechende Projektfeststellung den politischen Gremien zum Beschluss vorgelegt.

## **So geht es weiter**

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

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

### **Anlage/n**

- öff Anlage 1 Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen
- öff Anlage 2 Bebauungsplan Nr. 965 A, 1. BA, zeichnerische Festsetzungen
- öff Anlage 3 Bebauungsplan Nr. 965A, 1. BA, textliche Festsetzungen, Hinweise, ÖBV
- öff Anlage 4 Begründung zum Bebauungsplan Nr. 965 A, 1. BA, und Umweltbericht
- öff Anlage 5 Bodengutachten
- öff Anlage 5a Ergänzungen zum Bodengutachten
- öff Anlage 6 Brutvogelkartierung
- öff Anlage 7 Schallgutachten 2008
- öff Anlage 7a Ergänzungen zum Schallgutachten 2020
- öff Anlage 8 Kompensationsvertrag
- öff Anlage 9 Zusammenfassende Erklärung