

18.02.2021

Beschlussvorlage Nr.: 2021/035

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2021/034

**Bebauungsplan Nr. 227 "Schützenweg", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mardorf
- Beschluss zu den Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor-schlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Mardorf	18.03.2021 -							
Umwelt- und Stadtentwicklungsaus-schuss	22.03.2021 -							
Verwaltungsausschuss	12.04.2021 -							
Rat	15.04.2021 -							

Beschlussvorschlag

1. Den Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 227 „Schützenweg“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mardorf, wird, wie in der Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2021/035 ausgeführt, stattgegeben bzw. nicht gefolgt. Die Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2021/035 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Bebauungsplan Nr. 227 „Schützenweg“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mardorf, wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Anlage 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2021/035). Die Begründung und die Zusammenfassende Erklärung haben in der Fassung der Anlagen 3 und 5 zur Beschlussvorlage Nr. 2021/035 an dieser Beschlussfassung teilgenommen.
3. Dem der Beschlussvorlage Nr. 2021/035 als Anlage 4 beigefügten Kompensationsvertrag zum Bebauungsplan Nr. 227 „Schützenweg“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mardorf, wird zugestimmt.

Anlass und Ziele

Das Ziel des Bebauungsplans ist es, neues Wohnbauland zu entwickeln und eine Nachverdichtung im Stadtteil Mardorf zu ermöglichen, um den aktuellen Baulandbedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu decken. Die angestrebte Bebauung soll zu einer besseren Ausschöpfung der vorhandenen Infrastruktur beitragen und sich städtebaulich in die örtliche Struktur einbinden. Dabei sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern.

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

Begründung

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 227 „Schützenweg“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mardorf, wurde durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. am 18.03.2019 gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 03.04.2019 bis zum 26.04.2019 statt und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde vom 01.04.2019 bis zum 07.05.2019 durchgeführt. Der überarbeitete Plan wurde am 14.05.2020 zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Diese öffentliche Auslegung fand vom 24.06.2020 bis zum 10.08.2020 statt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bis zum 10.08.2020 zur Abgabe ihrer Stellungnahme aufgefordert.

Es sind abwägungsrelevante Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Die Abwägungsvorschläge, die nicht zu einer Planänderung geführt haben, sind der Anlage 1 zu entnehmen. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.

Die Planung und die dazugehörige Begründung wurden an einigen Stellen redaktionell und klarstellend überarbeitet. Hierzu gehört insbesondere die richtige Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen zu den Kompensationsflächen unter den Hinweisen im Bebauungsplan.

Durch die Anregung der Region Hannover wurde eine Stellungnahme zu den Geruchsemissionen eines benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes beauftragt (Anlage 3.3). Aus den Ergebnissen geht hervor, dass der für Wohngebiete anzunehmende Immissionswert von 10 % der Jahrestunden gemäß der Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL) eingehalten wird und somit keine Geruchsbelastung im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu erwarten ist.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein Kompensationsvertrag mit der Entwicklungsgesellschaft S+N Immobilien GmbH geschlossen. Dieser regelt die Ausgleichspflicht des Eingriffs in Natur und Landschaft. Der Vertrag ist der Anlage 4 dieser Beschlussdrucksache zu entnehmen.

Des Weiteren wurde ein Erschließungsvertrag mit der Entwicklungsgesellschaft S+N Immobilien GmbH geschlossen. Die wesentlichen Kernpunkte des Erschließungsvertrages umfassen:

- Die Planung und Herstellung der zur Planverwirklichung notwendigen Erschließungsanlagen durch die Firma S+N Immobilien GmbH

- Die Übernahme der fertiggestellten Erschließungsanlagen durch die Stadt Neustadt am Rübenberge
- Die Veranlassung des Baus aller erforderlichen Versorgungsanlagen (z.B. Gas, Wasser, Elektrizität, Datenübertragung) durch den Träger.
- Regelungen über die Sicherheitsleistungen und die Rückgaben von Sicherheitsleistungen durch eine Bürgschaft.

Der vom Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt am Rübenberge am 14.12.2020 gefasste Beschluss im Rahmen der Beschlussvorlage Nr. 2020/068 über die Bauverpflichtung in neuen Baugebieten wird aufgrund des bereits zuvor abgeschlossenen Erschließungsvertrages (am 23.11.2020) nicht mehr angewandt.

Das Thema des sozialen Wohnungsbaus (Beschlussvorlage Nr. 2020/147) findet im vorliegenden Bebauungsplan keine Berücksichtigung, da zum einen das regionale Wohnraumversorgungskonzept den Stadtteil Mardorf als einen Sonderstandort für touristische Entwicklung deklariert und zum anderen die Anzahl der künftigen Wohneinheiten mit ca. 16 deutlich unter den beschlossenen 25 Wohneinheiten liegt. Zudem sieht die Bauleitplanung keine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vor.

Ferner wird der Ratsbeschluss vom 03.09.2020 (Beschlussvorlage Nr. 2020/147/1) hinsichtlich der Verpflichtung der Bauentwicklungsträger, die Grundstücke an Käufer zu veräußern, die an einer Beratung zur klimaeffizienten Bebauung teilgenommen haben, nicht umgesetzt, da die Aufstellung des Bebauungsplans bereits seit fast zwei Jahren beschlossen ist (siehe Punkt 5 des Antrags der Fraktionen CDU, Bündnis 90/Die Grünen, Die Linke, UWG zur Beschlussvorlage Nr. 2020/147). Somit kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Umsetzung der strategischen Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge. Durch die Bereitstellung von Wohnbauland wird das Ziel „Neustädter Land - Familienland“ verfolgt.

Auswirkungen auf den Haushalt

Die durch die Planung und die Erstellung von Gutachten entstehenden Kosten werden von der Erschließungsgesellschaft S+N Immobilien GmbH aus Mardorf übernommen.

Die Kostenschätzung für die Abschreibung und Unterhaltung der Verkehrsflächen sowie der Straßenentwässerung liegen bei ca. 28.059 EUR pro Jahr.

So geht es weiter

Nach der Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. wird der Antrag auf Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 44 (Beschlussvorlage Nr. 2021/034) bei der höheren Verwaltungsbehörde, der Region Hannover, gestellt, die binnen drei Monaten zu entscheiden hat. Ist die Genehmigung erteilt, kann daraufhin der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung in der Leine-Zeitung in Kraft treten.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage 1 öff - Abwägungstabelle zum Bebauungsplan Nr. 227

Anlage 2 öff - Bebauungsplan Nr. 227 Schützenweg

Anlage 3 öff - Begründung zum Bebauungsplan Nr. 227

Anlage 3.1 öff - Bodenuntersuchung zum BP Nr. 227

Anlage 3.2 öff - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum BP Nr. 227
Anlage 3.3 öff - Stellungnahme zu den Geruchsemissionen zum BP Nr. 227
Anlage 4 öff - Kompensationsvertrag zum BP Nr. 227
Anlage 5 öff - Zusammenfassende Erklärung zum BP Nr. 227