

20.04.2021

Beschlussvorlage Nr.: 2021/094

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2018/216 und 2019/116

Bebauungsplan Nr. 128 K "Gewerbegebiet Ost - Die langen Äcker", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt
- Beschluss zu den Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor-schlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Neustadt a. Rbge.	05.05.2021 -							
Umwelt- und Stadtentwicklungsaus-schuss	31.05.2021 -							
Verwaltungsausschuss	07.06.2021 -							
Rat	-							

Beschlussvorschlag

1. Den Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 128 K "Gewerbegebiet Ost - Die langen Äcker", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, wird, wie in der Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2020/026 ausgeführt, stattgegeben bzw. nicht gefolgt. Die Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2020/026 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Bebauungsplan Nr. 128 K "Gewerbegebiet Ost - Die langen Äcker", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Anlage 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2020/026). Die Begründung und die Zusammenfassende Erklärung haben in der Fassung der Anlagen 3 und 4 zur Beschlussvorlage Nr. 2020/026 an dieser Beschlussfassung teilgenommen.

Anlass und Ziele

Die Stadt Neustadt a. Rbge. verfolgt im Wesentlichen folgende städtebauliche Ziele:

- Schaffung städtischer gewerblicher Baufläche
- Sicherung der Innenstadt und der übrigen wohnortnahen Versorgungsstandorte durch Verhinderung schädlicher städtebaulicher Auswirkungen
- Vorhaltung der Flächen für Gewerbebetriebe, insbesondere Produktions- und Handwerksbetriebe
- Erhaltung schützenswerter Grünstrukturen

Finanzielle Auswirkungen		
Produkt/Investitionsnummer: 5110610.4291120		
	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlung	EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung		
Haushaltsjahr: 2017	ca. 3.000 EUR	EUR
Haushaltsjahr: 2018	ca. 6.500 EUR	
Haushaltsjahr: 2019	ca. 14.000 EUR	
Saldo	ca. 23.500 EUR	EUR

Begründung

Der Beschluss, die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 128 K "Gewerbegebiet Ost - Die langen Äcker", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, durch ein verbindliches Bauleitplanverfahren zu entwickeln, wurde durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. am 13.03.2017 gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 12.11. bis zum 26.11.2018 statt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe ihrer Stellungnahme bis zum 12.12.2018 gebeten. Die korrigierten und überarbeiteten Pläne wurden am 22.07.2019 zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand vom 05.08 bis zum 05.09 statt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bis zum 05.09.2019 zur Abgabe ihrer Stellungnahme aufgefordert.

In beiden Teilnahmeverfahren sind Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Während der öffentlichen Auslegung ist eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen. Die Abwägungsvorschläge sind bitte der Anlage 1 zu entnehmen.

Der Region Hannover ging es im Wesentlichen um den Einzelhandel, den Umweltbericht und die Eingriffsbilanzierung sowie die Belange des Artenschutzes. Als Folge der Anregungen und Hinweise wurden insbesondere die Angaben zur Eingriffsbilanzierung präzisiert, die Ausführungen im Umweltbericht ausführlicher dargestellt und der Vorschlag für den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben berücksichtigt.

Die Ausführungen des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie zu den Verdichtungsempfindlichkeiten des Bodens und der Erdfallgefahr im Plangebiet wurden in Kap. 4.3.5.1 der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Der Hinweis auf eine Gasleitung im Plangebiet war bereits durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt.

Der Hinweis der Stadtnetze Neustadt a. Rbge. GmbH zum Löschwasserverfügbarkeit wurde in der Begründung ergänzt.

Dem Vorschlag des Realverbandes der Gemarkung Neustadt a. Rbge. hinsichtlich der Ableitung des Niederschlagswassers in Bezug auf die Nutzung der vorhandenen Gräben als „öffentliche Grünfläche“ ist gefolgt worden. Dem Vorschlag zusätzlich Ausgleichsfläche zu berücksichtigen, die als Wildeinstand genutzt werden kann, ist nicht gefolgt worden, da durch die Anlage eines 10 m bzw. 13 m breiten Gehölzstreifens im Osten des Plangebietes als Teil der naturschutzrechtlichen Kompensation, in unmittelbarer Nähe des Eingriffs in Natur und Landschaft neue Flächen geschaffen werden, die auch als zukünftige neue Wildeinstände dienen können. Darüber hinaus wird die geplante externe Kompensationsfläche letztlich auch eine Habitatqualität aufweisen, die dem Wild als Einstand zur Verfügung stehen wird. Ein darüberhinausgehender Ausgleich, der allein dem Wild als Einstandsgebiet dienen soll, ist naturschutzrechtlich nicht erforderlich.

Die Vorschläge des NABU, Ortsverein Neustadt zur Grünflächengestaltung wurden vor allem aus Kostengründen und aus Gründen des erheblichen Mehraufwandes nicht berücksichtigt.

Aus der Öffentlichkeit ist die Repräsentativität der Verkehrsuntersuchung in Frage gestellt worden. Die Zählungen wurden an vier Knotenpunkten durchgeführt. Der gewählte Zählzeitraum von 06.00 bis 10.00 und 15.00 bis 19.00 Uhr ist gemäß Richtlinien jedoch üblich und damit „Stand der Technik“. Aufgrund der Zählwerte sowie der bekannten und geplanten Nutzungen im Umfeld lässt sich hieraus mit sehr großer Genauigkeit der tägliche Werktagsverkehr bestimmen (sogenannter Normalwerktag). Zudem wurden weitere vorliegenden Verkehrsdaten im Rahmen älterer Untersuchungen sowie die im Umfeld vorhandenen Daten der allgemeinen Straßenverkehrszählung (SVZ) ausgewertet.

Weitere Details sind den Planunterlagen zu entnehmen.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen die ortsansässigen Gewerbebetriebe in ihrem Bestand gesichert und auch die damit verbundenen Arbeitsplätze bewahrt bzw. neue geschaffen werden.

Auswirkungen auf den Haushalt

Es sind bislang folgende Kosten angefallen:

- 3.034,50 EUR Schalltechnische Untersuchung Büro GTA GmbH (2017)
- 2.130,39 EUR Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Büro Abia GmbH (2018)
- 4.450,60 EUR Baugrunduntersuchung Büro Rode Umweltschutz GmbH (2018)
- 6.517,63 EUR Flurstückszerlegung (Umringvermessung) ÖbVI Hermes & Ansorge (2019)
- 1.069,25 EUR Übernahme der Flurstückszerlegung in das Liegenschaftskataster LGLN (2019)
- 203,49 EUR Luftbildauswertung Kampfmittel LGLN (2019)
- 6.188,00 EUR Verkehrsuntersuchung Büro Zacharias Verkehrsplanung (2019)

Die vom Verwaltungsausschuss der Stadt am 25.06.2018 beschlossene notwendige archäologische Prospektion wurde im Jahr 2020 beauftragt, aber noch nicht durchgeführt.

Zu den weiteren Kosten, die durch die Umsetzung der Planung entstehen werden bzw. mittlerweile entstanden sind (z. B. Erschließungskosten, Grunderwerbskosten etc.) wird zu gegebener Zeit eine gesonderte Vorlage für die politischen Gremien erstellt werden bzw. ist bereits erstellt worden.

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 von Behörden und sonstigen Trägern

Anlage 2 öff - Planzeichnung, Legende und Textliche Festsetzungen

Anlage 3 öff - Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 128 K

Anlage 3.1 öff - Anlage 1 zur Begründung - Boden- und Baugrunduntersuchung

Anlage 3.2 öff - Anlage 2 zur Begründung - Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes

Anlage 3.3 öff - Anlage 3 zur Begründung - Schalltechnische Untersuchung

Anlage 3.4 öff - Anlage 4 zur Begründung - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Anlage 3.5 öff - Anlage 5 zur Begründung - Verkehrsuntersuchung 2019

Anlage 4 öff - Zusammenfassende Erklärung