

27.05.2021

Beschlussvorlage Nr.: 2021/112

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2020/198

**Bebauungsplan Nr. 373 C "Im Dahle - 3. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge.,
Stadtteil Eilvese**
- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor-schlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Eilvese	06.07.2021 -							
Umwelt- und Stadtentwicklungsaus-schuss	26.07.2021 -							
Verwaltungsausschuss	02.08.2021 -							

Beschlussvorschlag

1. Der Bebauungsplan Nr. 373 C "Im Dahle - 3. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese, wird einschließlich Begründung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt (Anlagen 1 und 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2021/112). Der Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Planes (Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2021/112).

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den Bebauungsplan Nr. 373 C "Im Dahle - 3. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden, indem der Plan auf die Dauer von 2 Wochen öffentlich ausgelegt wird.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sind die Schaffung neuer Wohnbaugrundstücke im Stadtteil Eilvese

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.

Anlass und Ziele

Ziele des Bebauungsplans sind:

- eine Wohnbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern (Einzel- und Doppelhäuser) auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen,
- die Eingrünung der geplanten Wohnbebauung nach Norden zur freien Landschaft und
- die verkehrliche Anbindung des bisherigen Entwicklungsbereiches „Im Dahle“ an die Straße „Zum Eisenberg“ (ggf. über den Buchfinkenweg).

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

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

Begründung

Das Plangebiet liegt am Nordrand der Ortslage von Eilvese, zwischen dem Baugebiet „Im Dahle, 2. Bauabschnitt“ und der Verlängerung der Straße „Zum Eisenberg“. Es wird im Süden vom Buchfinkenweg begrenzt und im Norden von dem Feldwirtschaftsweg. Es hat eine Größe von ca. 1,4 ha. Die Flächen im Plangebiet sind Privateigentum. Die Stadt plant, mit der Firma Friedrich Duensing GmbH einen städtebaulichen Vertrag über die Erschließung und Vermarktung der Grundstücke im Plangebiet zu schließen. Die Fa. Duensing wird dazu die Grundstücke im Plangebiet erwerben.

Der Beschluss, die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 373 C "Im Dahle - 3. Bauabschnitt" durch ein verbindliches Bauleitplanverfahren zu entwickeln, wurde durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. am 09.09.2020 gefasst.

Im Süden wird zur Herstellung der Straßenanbindung an den Buchfinkenweg eine Überplanung des Bebauungsplans Nr. 357 „Hestergarten-Osterfeld“ erforderlich. In diesem Bereich ersetzt der neue Bebauungsplan den alten. Eine Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 357 ist nicht erforderlich.

Insgesamt können im 3. Bauabschnitt nach dem Bebauungsvorschlag etwa 19 Einfamilienhausgrundstücke mit Größen zwischen ca. 450 m² und 800 m² entstehen. Es ist aber auch eine andere Aufteilung mit Doppel- und Reihenhäusern sowie Mehrfamilienhäusern vorstellbar.

Geplant sind Gebäude in offener Bauweise. Für sie wird grundsätzlich eine GRZ von 0,3 zugelassen. Das ermöglicht die geplanten Einfamilienhäuser. Durch die Begrenzung der Versiegelung durch Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen auf maximal 50 % der festgesetzten GRZ ergibt sich ein Versiegelungsgrad von maximal 45 % der Baugrundstücke. Am Ostrand entstehen aufgrund des Flächenzuschnitts relativ kleine Grundstücke. Hier wird eine etwas höhere GRZ von 0,35 zugelassen. Im zentralen Bereich des Plangebiets am Westrand wird eine höhere Ausnutzung mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Das dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, um die geplante Nutzung zu ermöglichen.

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Bahnstrecke Hannover - Bremen, die rd. 580 m vom Ostrand des Plangebiets verläuft. Für die Beurteilung der Emissionen der Bahnstrecke wird auf die schalltechnische Untersuchung zurückgegriffen, die für den 2. Bauabschnitt erstellt wurde. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen: Die bei städtebaulicher Planung zur Beurteilung von Verkehrslärm maßgeblichen Orientierungswerte für Allgemeine

Wohngebiete (55 dB(A)) werden am Tage auf Höhe der Außenwohnbereiche (2 m) eingehalten bzw. um 2 dB unterschritten. Nachts wird der entsprechende Orientierungswert (45 dB(A)), bedingt durch die Geräuschemissionen der Bahnstrecke, im gesamten Plangebiet überschritten. Die Überschreitungen können bei Beurteilungspegeln von 54 bis 55 dB(A) bis zu 10 dB betragen. Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen oder -wänden würden aufgrund des großen Abstandes zur Bahnstrecke nur eine geringe Wirksamkeit aufweisen. Sie müssten aufgrund der Höhe des zu schützenden Aufpunktes (ausgebautes Dachgeschoss über dem 2. OG) eine Höhe von mehr als 9 m aufweisen. Darüber hinaus müsste das Lärmschutzbauwerk nicht nur am Ostrand des Plangebiets, sondern auch noch an der Nord- und Südgrenze verlaufen. Die Stadt hat sich daher gegen diese Variante des Schallschutzes entschieden. Zum Schutz vor dem Verkehrslärm werden daher innerhalb des Plangebiets die sich aus der schalltechnischen Untersuchung ergebenden maßgeblichen Außengeräuschpegel von 69 dB im östlichen Teil des Plangebiets und 68 dB im westlichen Teil des Plangebiets als „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ festgesetzt.

Östlich des Plangebietes liegen die Sportplätze von Eilvese. Der geringste Abstand zum Trainingsplatz im Südosten beträgt rd. 15 m, der Abstand zum Sportplatz, der für Punktspiele genutzt wird, rd. 100 m. Negative Auswirkungen durch den Sportlärm sind aufgrund der Nutzungsintensität des Trainingsplatzes und des Abstandes zum Sportplatz nicht zu erwarten.

Von März bis Juni 2021 wird eine Erfassung der Brutvögel mittels Revierkartierung für den 3. Bauabschnitt von „Im Dahle“ durchgeführt, als wesentliche Datengrundlage für die artenschutzrechtliche Prüfung. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren in die artenschutzrechtliche Prüfung eingestellt.

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-, Doppel- und Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser 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. Die finanziellen Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung werden in den städtebaulichen Verträgen zu dem Bebauungsplan Nr. 373 C „Im Dahle - 3. Bauabschnitt“ geregelt werden.

So geht es weiter

Nach der Beschlussfassung werden die Öffentlichkeit und die betroffenen Behörden beteiligt. Die Stellungnahmen erhalten die Gremien zur Abwägung in der darauffolgenden Beschlussvorlage.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage 1 öff - Bebauungsplan Nr. 373 C "Im Dahle - 3. Bauabschnitt"

Anlage 2 öff - Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan

Anlage 2.1 öff - Schalltechnisches Gutachten 2020