

17.06.2021

Beschlussvorlage Nr.: 2021/144

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.:

**Bebauungsplan Nr. 965 A "Questhorst - 2. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge.,
Stadtteil Bordenau
- Grundsatzbeschluss**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor- schlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Bordenau	13.07.2021 -							
Umwelt- und Stadtentwicklungsaus- schuss	26.07.2021 -							
Verwaltungsausschuss	02.08.2021 -							

Beschlussvorschlag

- Der Bebauungsplan Nr. 965 A "Questhorst - 2. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau, soll aufgestellt werden. Der voraussichtliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Darstellung der Anlage 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2021/144.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sind die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbauflächen zur bedarfsgerechten Entwicklung des Stadtteiles Bordenau unter Berücksichtigung der Nutzung vorhandener Infrastruktur.

- Der Bebauungsplan Nr. 965 A "Questhorst - 2. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau, ist im Auftrag und auf Kosten der Grundstückseigentümerin/Entwicklungsgesellschaft zu erstellen und das zugehörige Verfahren und die Planung durch ein externes Planungsbüro durchzuführen.

Anlass und Ziele

Der Stadt liegt der Initiativantrag des Orsrates Bordenau auf Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 965 A "Questhorst - 2. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau, vom September 2020 (Anlage 1) vor. Der Bebauungsplan Nr. 965 A "Questhorst - 1. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau, ist am 03.04.2021 rechtskräftig geworden. Erste Grundstücke wurden bereits veräußert. Um nunmehr das Bauleitplanverfahren für den 2. Bauabschnitt

einzuweisen und der weiterhin vorhandenen Nachfrage nach Bauplätzen in Bordenau gerecht zu werden, soll zunächst der Grundsatzbeschluss gefasst werden. Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnbauflächen zur bedarfsgerechten Entwicklung des Stadtteiles 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.

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

Begründung

Für den 1. Bauabschnitt des Plangebietes „Questhorst“ wurde der Bebauungsplan Nr. 965 A 1. Bauabschnitt am 03.04.2021 rechtskräftig. Der Bebauungsplan umfasst ein Plangebiet von ca. 3,5 ha. Der hier nunmehr vorgesehene zweite Bauabschnitt beinhaltet die Erweiterung bis zum Horster Bruchgraben und umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha. Der Ortsrat Bordenau hat den Beschluss zur Stellung des Initiativantrages zur Entwicklung des 2. Bauabschnittes des Bebauungsplans Nr. 965 A „Questhorst“ am 01.09.2020 gefasst.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für die Region Hannover ist die Stadt Neustadt a. Rbge. als Mittelzentrum mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ dargestellt. Bordenau selbst ist darüber hinaus als ländlich strukturierte Siedlung mit der Ergänzungsfunktion „Wohnen“ dargestellt. Die mit dieser Planung angedachte wohnbauliche Entwicklung steht somit im Einklang mit den Zielsetzungen der Regionalplanung. Bordenau wird zudem als Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung/Nahversorgungsschwerpunkt definiert. Dies unterstreicht die Bedeutung des Stadtteils Bordenau als ländliches Kleinzentrum gemäß den Wohnbaulandentwicklungsleitlinien der Stadt Neustadt a. Rbge. und als Wohnstandort.

Gemäß Darstellung des gültigen Flächennutzungsplans der Stadt Neustadt a. Rbge. liegen am südöstlichen Rand der Ortslage von Bordenau umfangreiche Wohnbauflächen bis an die Frielinger Straße (K 335) heran, von denen dieser Bebauungsplan einen zweiten Entwicklungsabschnitt umfasst. Er steht somit im Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans und entspricht so dem Ziel des Baugesetzbuches, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Zwar gibt es innerörtlich auch Flächenalternativen für eine Entwicklung von Wohnbauland. Da diese Fläche jedoch in ein Rahmenkonzept eingebunden, im Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. als Wohnbaufläche dargestellt ist und sehr günstig zu den Infrastruktureinrichtungen (Grundschule, Sportplatz, Dorfgemeinschaftshaus) liegt, soll sie vorrangig entwickelt 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. Die Stadt Neustadt a. Rbge. erfasst fortlaufend die Baulücken nach § 30 und 34 BauGB. Für den Stadtteil Bordenau sind gemäß dem Baulückenplan

vom 31.08.2020 83 Baulücken erfasst; in einem Fall besteht definitiv keine Verkaufsbereitschaft, in den übrigen Fällen ist sie nicht bekannt. Es bleibt zu berücksichtigen, dass seitens der Eigentümer in vielen Fällen keine Verkaufsbereitschaft besteht, somit das Potenzial an Baulücken wohl rechnerisch, aber nicht faktisch zur Verfügung steht. Demgemäß ist die Entwicklung eines kleineren Baugebietes im Rahmen eines 2. Bauabschnittes in Bordenau als erforderlich anzusehen.

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. Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) werden dabei im Rahmen des 1. Bauabschnittes z. T. überschritten. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen daher passive Schallschutzmaßnahmen im Baugebiet vorgesehen werden. Das erarbeitete Schallgutachten aus dem Jahre 2008 bzw. 2020 ist mit Blick hierauf entsprechend auszuweiten und zu aktualisieren.

Der Grundsatzbeschluss kann aus Sicht der Stadt gefasst werden, da bekannt ist, dass für den Stadtteil Bordenau eine sehr hohe Nachfrage nach Bauland besteht und bereits erste Grundstücke des 1. Bauabschnittes verkauft wurden. Zudem kann der Beschluss vor dem Hintergrund, dass noch vertragliche Abstimmungen durchzuführen sind und das Bauleitplanverfahren auch eine Dauer von 1 - 2 Jahren in Anspruch nehmen kann, gefasst werden, um hier eine zeitliche Entwicklungspause zu vermeiden.

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) sind zu berücksichtigen. Zudem wird in den ländlichen Kleinzentren zwar eine Auslastung aber keine Überlastung der sozialen Infrastrukturen wie Grundschule und Kindertagesstätten angestrebt. Daher soll eine angepasste Siedlungsentwicklung erfolgen. Die Kapazitäten der Infrastrukturen sind somit im Bauleitplanverfahren zu prüfen und ebenso zu berücksichtigen.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient in vielfältiger Weise dazu, die strategischen Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge. zu erreichen.

Der Geltungsbereich befindet sich in fußläufiger Nähe zu den dörflichen Infrastrukturen wie Schule und Kindergarten. Somit ist die Unterstützung des Konzepts "Neustädter Land - Familienland" gewährleistet. Die Planung schafft die Voraussetzungen für ein attraktives Wohnumfeld mit kurzen Wegen zu den örtlichen Infrastrukturen.

Die Thematik Klimaschutz und Nutzung regenerativer Energien wird ebenso durch die städtebaulich integrierte Lage und die Nähe zu den dörflichen Infrastrukturen und der Anbindung an den ÖPNV 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 Grundstückseigentümerin zu erstellen. Es entsteht aufgrund der verwaltungsseitigen Betreuung des Verfahrens ein entsprechender personeller Aufwand für die Verwaltung.

So geht es weiter

Nach der Beschlussfassung werden der Ortsrat und der Grundstückseigentümer 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. Hierzu müssen zunächst auch die Rahmenbedingungen und die Auftragsvergabe an ein externes Büro im Rahmen eines Kostenübernahmevertrages abgestimmt bzw. erfolgt sein.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage 1 öff - Initiativantrag 2. Bauabschnitt "Questhorst"

Anlage 2 öff - Voraussichtlicher Geltungsbereich BPL 965 A, 2. Bauabschnitt