

11.10.2021

Beschlussvorlage Nr.: 2021/245

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2021/219

Bebauungsplan Nr. 581 "Nördlich Meyerkampstraße", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Dudensen
- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor-schlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Mühlenfelder Land	03.11.2021 -							
Umwelt- und Stadtentwicklungsaus-schuss	22.11.2021 -							
Verwaltungsausschuss	29.11.2021 -							

Beschlussvorschlag

- Der Bebauungsplan Nr. 581 "Nördlich Meyerkampstraße", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Dudensen, wird einschließlich Begründung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt (Anlagen 1 und 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2021/245. Der Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Planes (Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2021/245).
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den Bebauungsplan Nr. 581 "Nördlich Meyerkampstraße", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Dudensen, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden, indem der Plan auf die Dauer von 2 Wochen öffentlich ausgelegt wird.
Allgemeine Zwecke und Ziele der Planung sind die Schaffung neuer Wohnbaugrundstücke zur Deckung des örtlichen Bedarfes an Wohnbauland im Stadtteil Dudensen.
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 Sicherung der Grünlandfläche im Plangebiet für ortsübliche Veranstaltungen wie das Schützenfest von Dudensen.

Die Planung hat den Zweck, den Bedarf an Wohngrundstücken im Stadtteil Dudensen zu decken. Die Planung ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von neuen Wohngrundstücken zu schaffen.

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

Begründung

Der Beschluss, die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 581 "Nördlich Meyerkampstraße", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Dudensen, durch ein verbindliches Bauleitplanverfahren zu entwickeln, wurde durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. am 16.09.2020 gefasst.

Das Plangebiet liegt am Nordostrand der Ortslage von Dudensen, zwischen der Landesstraße L 192 „In den Meyerhöfen“ und der Ortslage von Dudensen auf der Nordseite der Meyerkampstraße. Es hat eine Größe von rd. 1,3 ha. Es sollen Einfamilienhäuser entstehen. Am Nordrand der Grundstücke ist ein 5 m breiter Pflanzstreifen geplant, der den neuen Ortsrand zur Landschaft eingrünen soll. Der Pflanzstreifen dient auch dem Ausgleich der Beeinträchtigungen der Leitungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes, die durch die bauliche Nutzung des Plangebiets entstehen.

Immissionskonflikte mit der Pferdehaltung südlich des Plangebiets sind aufgrund des Abstandes von rd. 80 m nicht zu erwarten. Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen hat im Beteiligungsverfahren für die 41. Änderung des Flächennutzungsplans mitgeteilt, dass nach einer überschlägigen Abstandsberechnung die Immissionsgrenzwerte der GIRL (knapp) eingehalten werden.

Neben dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) wird das mit einer Scheune bebaute Grundstück am Westrand des Plangebiets als „Dorfgebiet“ (MD) ausgewiesen, da es Teil der dörflichen Nutzung innerhalb des Siedlungsbereichs von Dudensen ist. Am Westrand des Grundstücks verläuft ein Graben, der nördlich von Dudensen in die Alpe fließt. Zum Schutz des Gewässerrandes wird der Teil des Grundstücks zwischen Scheune und Graben als „Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ festgesetzt.

Bei den festgesetzten GRZ von 0,35 (MD) und 0,25 (WA) können max. 52,5 % bzw. 37,5 % der Grundstücke (einschließlich möglicher Nebenanlagen) versiegelt werden (gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). Das ergibt eine max. Versiegelung von rd. 4.500 m² innerhalb des Geltungsbereichs. Bei der Straßenfläche ändert sich im Vergleich zum Ist-Zustand nichts. Somit werden max. rund 3.000 m² neuversiegelt.

Durch Regelungen in der örtlichen Bauvorschrift des Bebauungsplanes zu den Einfriedungen soll erreicht werden, dass die Vorgartenbereiche der neuen Wohngrundstücke positiv zum Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraums beitragen. Dazu wird auf die Empfehlungen des Dorferneuerungsplanes Mühlenfelder Land zurückgegriffen. Zugelassen werden Hecken aus standort-

heimischen Laubgehölzen, Findlings-, Natur- und Ziegelsteinmauern, senkrecht gegliederte Holzzäune (Staketenzaun) und Metallzäune (Stabgittermatten ohne eingewebte Sichtschutzstreifen). Für die Mauern und Zäune wird zusätzlich eine Höhenbegrenzung aufgenommen, um die Vorgartenbereiche nicht von der Straße „abzuriegeln“.

Die Grünlandfläche zwischen der Scheune am Westrand des Plangebiets und dem Weg „Speckenwiesen“ soll aufgrund ihrer möglichen Funktion als Abflussbereich langfristig von Bebauung freigehalten werden. Sie wird daher als „private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Grünland und Dorfweise“ dargestellt. Damit wird außerdem sichergestellt, dass das derzeit dort stattfindende Schützenfest auch weiterhin zulässig bleibt. Die ortsüblichen Festveranstaltungen werden auf maximal drei Wochenenden (Freitag bis Sonntag) pro Jahr begrenzt. Diese dürfen außerdem nur an maximal zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden durchgeführt werden. Mit dieser Regelung ist sichergestellt, dass es sich um „seltene Ereignisse“ im Sinne der „Freizeitlärm-Richtlinie“ handelt. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für seltene Ereignisse ist im Rahmen der Durchführung der Planung sicherzustellen

Der Vergleich von Ist- und Planzustand zeigt, dass im Plangebiet ein Kompensationsdefizit von 6.061 Wertpunkten verbleibt, was durch externe Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs abzulösen ist. In ca. 1.200 m Entfernung soll nordwestlich des Geltungsbereichs bzw. nordwestlich von Dudensen auf einer Ackerfläche eine Hecke aus Bäumen und Sträuchern mit begleitenden Gras- und Staudensäumen angelegt werden. Die Bepflanzung erfolgt entlang der westlichen und nördlichen Flurgrenze auf einem 10 m bzw. 16 m breiten Streifen. Zur Bepflanzung werden Sträucher und Bäume gebietsheimischer Herkunft verwendet. In einem Abschnitt von ca. 25 m Breite dürfen unterhalb der Freileitung nur Sträucher gepflanzt werden.

Weitere Details zur Planung sind den Planunterlagen zu entnehmen.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Der vorgelegte Bebauungsplanvorentwurf dient dazu, die strategischen Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge. zu erreichen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 581 dient der Schaffung von neuem Wohnraum im Rahmen einer bedarfsgerechten Versorgung der örtlichen Bevölkerung in Dudensen.

Auswirkungen auf den Haushalt

Die Kosten für die Planung werden von den bevorteilten Grundstückseigentümern übernommen. Weitere finanzielle Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung entstehen nach jetzigem Stand nicht. Die Planung hat keine Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

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. 518 "Nördlich Meyerkampstraße"
Anlage 2 öff - Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan