

06.01.2022

Beschlussvorlage Nr.: 2021/314

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2020/198, 2021/112

**Bebauungsplan Nr. 373 C "Im Dahle", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese
- Beschluss zu den Stellungnahmen
- Auslegungsbeschluss**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vorschlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Eilvese	21.01.2022 -							
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	24.01.2022 -							
Verwaltungsausschuss	31.01.2022 -							

Beschlussvorschlag

1. Den Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 373 C "Im Dahle", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese, wird, wie in der Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2021/314 ausgeführt, stattgegeben bzw. nicht gefolgt. Die Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2021/314 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 373 C "Im Dahle", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese, einschließlich Begründung mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
3. Die ursprünglich im 2. Bauabschnitt (Bebauungsplan Nr. 373 B) zu realisierenden Sozialwohnungen sollen stattdessen in diesem 3. Bauabschnitt (Bebauungsplan Nr. 373 C) realisiert werden. Dies ist in dem städtebaulichen Vertrag zum 3. Bauabschnitt entsprechend zu berücksichtigen.

Anlass und Ziele

Ziele des Bebauungsplans sind

- eine Wohnbebauung mit
 - überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern (Einzel- und Doppelhäuser) auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen,
 - Mehrfamilienhäusern an städtebaulich geeigneter Fläche auf mindestens 20 % des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans,
- die Eingrünung der geplanten Wohnbebauung nach Norden zur freien Landschaft und
- die Sicherung der Erschließung der östlich angrenzenden, im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen.

Die Planung hat den Zweck, den Bedarf an Wohngrundstücken im Stadtteil Eilvese zu decken.

Die Planung ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von neuen Wohngrundstücken zu schaffen.

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. 373 C "Im Dahle", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese, wurde durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. am 02.08.2021 gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 24.08. bis zum 07.09.2021 statt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bis zum 24.09.2021 zur Abgabe ihrer Stellungnahme gebeten.

Es sind abwägungsrelevante Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht worden. Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein. Die Abwägungsvorschläge zu diesen Stellungnahmen und Hinweisen sind als Anlage 1 beigefügt.

Die Region Hannover hat auf mögliche Immissionen durch den östlich an das Plangebiet angrenzenden Sportplatz hingewiesen. Wie in der Begründung bereits ausgeführt, sind aufgrund des Abstandes zu den Sportplätzen und der Nutzungsintensität keine Immissionskonflikte zu erwarten. Nach überschlägiger Einschätzung der GTA - Gesellschaft für Technische Akustik mbH, Hannover, werden die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung für ein „Allgemeines Wohngebiet“ bei dem Trainingsplatz südöstlich des Plangebiets in einem Abstand von rd. 40 m vom Mittelpunkt des Spielfeldes eingehalten (vgl. den nebenstehenden Kartenausschnitt). Bei dem Sportplatz östlich des Plangebiets, der für Punktspiele genutzt wird, ist zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte ein Abstand von 100 m vom Mittelpunkt des Spielfeldes erforderlich. Diese Abstände werden zum Rand des Plangebiets deutlich überschritten. Die Ausarbeitung eines detaillierten schalltechnischen Gutachtens zur Beurteilung des Sportlärms ist daher aus der Sicht der Stadt nicht erforderlich.

Darüber hinaus hat die Region Hannover ferner angeregt, im Plangebiet hinsichtlich der baulichen Dichte einen Orientierungswert von 26 Wohneinheiten/ha Bruttobauland anzusetzen. So würden für die rund 1,4 ha Bruttobauland rund 37 Wohneinheiten, davon 15 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern und 22 Wohneinheiten in EZFH-Bauweise entstehen können. Die dem Wohnraumversorgungskonzept der Region zugrunde gelegten Dichtekennwerte, insbesondere

für den Siedungstyp Ergänzungsstandorte, werden seitens der Stadt kritisch und i. d. R. als viel zu hoch angesehen. Entstanden sind sie aus Vergleichswerten der Region Stuttgart und dem Wunsch der Region, möglichst viele WE nachzuweisen. Die Werte können als anzustrebendes Ziel der Region betrachtet werden; die Entscheidung, welche Dichte in den einzelnen Plangebieten der Siedlungsstruktur angemessen sind (auch unter Berücksichtigung der Aus- bzw. Überlastung der sozialen Infrastrukturen) obliegt abschließend der Stadt im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit. Der „Angebots“-Bebauungsplan Nr. 373 C ermöglicht aufgrund der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise ein breites Spektrum hinsichtlich der zulässigen Wohneinheiten im Plangebiet. Im Bebauungsplan kann jedoch keine Regelung getroffen werden, die die zu errichtenden Wohneinheiten verbindlich vorschreibt. Die Stadt wird daher mit dem Erschließungsträger einen städtebaulichen Vertrag schließen, der die Errichtung von Mehrfamilienhäusern und den Anteil des sozialen Wohnungsbaus bezogen auf den gesamten Entwicklungsbereich „Im Dahle“ regelt. Darüber hinausgehende Regelungen sind aus der Sicht der Stadt nicht erforderlich. Die von der Region gewünschte Anzahl an Wohneinheiten entsprechen nicht dem städtebaulichen Konzept für das Baugebiet „Im Dahle“. Sie widersprechen aus der Sicht der Stadt dem dörflichen Charakter von Eilvese. Der Vorschlag wird daher nicht berücksichtigt.

Der NABU Neustadt regt u. a. ebenfalls an, die Festsetzung z. B. von Reihenhausbebauung oder 2- bis 3-geschossigem Wohnungsbau zu ermöglichen, damit auch jungen Familien mit Kindern, die nicht das Geld für ein Baugrundstück mit Einfamilienhaus haben, die Möglichkeit eröffnet wird, Eigentum zu erwerben und in Eilvese zu wohnen. Der Möglichkeit, im Plangebiet Reihenhäuser zuzulassen, besteht bereits aufgrund der festgesetzten, offenen Bauweise. Auch Geschosswohnungen sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplans möglich. Im Plangebiet sind in den zentralen Bereichen zwei Vollgeschosse plus ausgebautes Dachgeschoss zulässig. Das ermöglicht eine Ausnutzung, die im ländlichen Raum gerade noch vertretbar ist. Eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen ist dorfuntypisch und fügt sich nicht mehr in die Umgebung ein. Am Rand des Plangebiets zur freien Landschaft nach Norden und Osten wurde nur ein Vollgeschoss zugelassen, um einen gestaffelten, harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu erreichen.

Weitere Stellungnahmen sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Die ursprünglich im 2. Bauabschnitt (Bebauungsplan Nr. 373 B) zu realisierenden Sozialwohnungen sollen stattdessen nun in diesem 3. Bauabschnitt (Bebauungsplan Nr. 373 C) realisiert werden. Dies wird im Erschließungsvertrag zum 3. Bauabschnitt entsprechend berücksichtigt.

Die CEF-Flächen der beeinträchtigten Feldlerchenreviere sollen zusammengelegt werden und entsprechend des Feldlerchenpapiers der Region Hannover insgesamt eine Flächengröße von 5.000 m² aufweisen. Die Fläche soll weiterhin auf dem Flurstück 51, Flur 2, Gemarkung Eilvese, liegen. Da sich gezeigt hat, dass auf dem Feldweg nördlich des Flurstücks viele Hundehalter aus Eilvese spazieren gehen (und Hunde dem Zweck der CEF-Fläche entgegenstehen), soll die Fläche so verlegt werden, dass sie etwa genauso weit von der Nord- wie von der Südgrenze des Flurstücks entfernt ist. Die meisten Vorgaben zur Pflege der bisherigen CEF-Fläche sollen weiterhin gelten, z. B. jährlich Umbruch je einer Hälfte der Fläche. Aber die jährliche Mahd zwischen 15.08. und 28./ 29.02. des Folgejahres mit Abtransport des Mähguts von der Fläche soll nun verpflichtend auf der gesamten CEF-Fläche durchgeführt werden, um der Fläche Nährstoffe zu entziehen.

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- und Reihenhäuser 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.

Finanzielle Auswirkungen entstehen im Zuge der Umsetzung der Planung durch die anfallenden Unterhaltungskosten (Straßen und Abwasser) der Stadt, die sich auf jährlich ca. 21.000 EUR belaufen werden.

Die jährlichen Pflegekosten für die auf öffentlicher Verkehrsfläche festgesetzten Baumbeteile belaufen sich inkl. Pflege der Bäume auf etwa 320 EUR pro Jahr.

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/n

öff Anlage 1 - Abwägungsvorschläge und Stellungnahmen von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit, die während der frühzeitigen Beteiligung eingegangen sind

öff Anlage 2 - Entwurf BP 373 C Im Dahle 3 BA

öff Anlage 3 - Begründung BP 373 C Im Dahle 3 BA Entwurf

öff Anlage 4.1 - Schalltechnische Untersuchung der Gesellschaft für Technische Akustik mbH (GTA)

öff Anlage 4.2 - Karte des maßgeblichen Außengeräuschepegels für den Bebauungsplan Nr. 373 C, 3. Bauabschnitt

öff Anlage 5 - Untersuchung der Brutvögel