

01.06.2022

Beschlussvorlage Nr.: 2022/091

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2020/198, 2021/112, 2021/314

**Bebauungsplan Nr. 373 C "Im Dahle - 3. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge.,  
Stadtteil Eilvese  
- Beschluss zu den Stellungnahmen  
- Satzungsbeschluss**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor-schlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Eilvese	29.06.2022 -							
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	04.07.2022 -							
Verwaltungsausschuss	11.07.2022 -							
Rat	14.07.2022 -							

### Beschlussvorschlag

1. Den Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 373 C "Im Dahle - 3. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese, wird, wie in der Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2022/091 ausgeführt, stattgegeben bzw. nicht gefolgt. Die Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2022/091 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Bebauungsplan Nr. 373 C "Im Dahle - 3. Bauabschnitt ", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese, wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Anlage 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2022/091). Die Begründung hat in der Fassung der Anlage 3 zur Beschlussvorlage Nr. 2022/091 an dieser Beschlussfassung teilgenommen.
3. Dem der Beschlussvorlage Nr. 2022/091 als Anlage 6 beigefügten Kompensationsvertrag zum Bebauungsplan Nr. 373 C "Im Dahle - 3. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese, wird zugestimmt.

## Anlass und Ziele

Ziele des Bebauungsplans sind

- eine Wohnbebauung mit
  - überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern (Einzel- und Doppelhäuser) auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen,
  - Mehrfamilienhäuser 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.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>		
Haushaltsjahr:	2022	
Produkt/Investitionsnummer:		
	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlungen	EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung	EUR	EUR
<b>Saldo</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>

## 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 24.08.2021 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.

Die öffentliche Auslegung fand vom 18.02.2022 bis zum 21.03.2022 statt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bis zum 21.03.2022 zur Abgabe ihrer Stellungnahme aufgefordert.

Es sind abwägungsrelevante Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht worden. Die Abwägungsvorschläge zu diesen Stellungnahmen und Hinweisen sind als Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2022/091 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 rund 40 m vom Mittelpunkt des Spielfeldes eingehalten (vgl. den nebenstehenden Kartenausschnitt). Bei dem Sportplatz östlich des Plangebiets, der für Punktspiele genutzt wird, ist zur Ein-

haltung 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 Siedlungstyp 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. Darüberhinausgehende 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 zwei- bis dreigeschossigem 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. Die 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.

Der Naturschutzbeauftragte westlich der Leine hat darauf hingewiesen, dass die Grundlagen zur Umsetzung des Kompensationsbedarfs für die Feldlerche in der Region Hannover nicht unterschritten werden darf. Außerdem sollte der südliche Teil der CEF Maßnahme eingezäunt werden, damit die Fläche nicht - auch nicht von Hunden - betreten werden kann. Auch dürfen Fahrzeuge, besonders bei Sportveranstaltungen, nicht abgestellt werden. Das Ersatzgebiet als CEF Maßnahme, nicht nur für Feldlerche und Schafstelze, würde seinen Zweck verfehlen. Es wird in der Abwägung klargestellt, dass das Feldlerchenpapier der Region beachtet wird. Die Anforderungen der Region Hannover an den Kompensationsbedarf für die Feldlerche werden 1:1 umgesetzt. Für die Beeinträchtigung von zwei Brutrevieren sind 2 x 2.000 m<sup>2</sup> Maßnahmenfläche vorgesehen oder 1 x 5.000 m<sup>2</sup> bei einer zusammenhängenden Fläche. Im vorliegenden Fall hat sich die Stadt für die Herstellung einer 5.000 m<sup>2</sup> großen CEF-Fläche entschieden. Die Maßnahmenfläche liegt mitten im Acker. Daher wird nicht damit gerechnet, dass die Fläche von Menschen aufgesucht wird. Hunde sind in der Brut- und Setzzeit anzuleinen, daher ist ein Aufsuchen der Fläche ebenfalls nicht zu erwarten, jedenfalls ist dies nicht zulässig. Eine Einzäunung der CEF-Maßnahmenfläche - zusätzlich zu der Abgrenzung durch Eichenspaltpfähle, könnte von den Feldlerchen allerdings als Hindernis wahrgenommen werden, so dass die Flächen gemieden und der Maßnahmenzweck dadurch in Frage gestellt werden würde. Eine Nutzung der CEF-Fläche mitten im Acker als Parkplatz für Sportveranstaltungen ist nicht zulässig. Außerdem wird die Maßnah-

menfläche durch Eichenspaltpfähle zur angrenzenden Ackernutzung abgepflockt und damit deutlich abgegrenzt.

Weitere Inhalte der Stellungnahmen sind der Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2022/091 zu entnehmen.

Für dieses Bauleitplanverfahren ist ein Kompensationsvertrag erforderlich, der bereits abgeschlossen ist und die Umsetzung und Finanzierung der Kompensationsmaßnahmen beinhaltet. Dieser ist der Beschlussvorlage als Anlage 6 beigelegt.

Für die Planung und den Bau der öffentlichen Verkehrsflächen mit den erforderlichen Einrichtungen der Oberflächenentwässerung, der Beleuchtung, der Straßenbenennungsschilder, der Straßenverkehrsschilder und des Begleitgrüns (gemäß Projektfeststellungsunterlagen) im Geltungsbereich des Plangebietes wird ein Erschließungsvertrag abgeschlossen. Der Erschließungsvertrag ist mit den Beteiligten abgestimmt.

Bei größeren Baugebieten sind durch die städtischen/örtlichen Energieversorgen alternative Energiekonzepte zu prüfen und wenn wirtschaftlich darstellbar umzusetzen.

Nach Aussage des Bauentwicklungsträgers ist eine Umsetzung hier wirtschaftlich nicht darstellbar, daher sind 30 % der Wohnbaugrundstücke verpflichtend mit Wohngebäuden im KfW 40 Standard zu errichten.

Ab 10 Bauplätzen verpflichtet sich der Bauentwicklungsträger, die Grundstücke an den Käufer zu veräußern, die die Teilnahme an der Beratung nachweisen können.

Mit der Entwicklungsgesellschaft ist ein Städtebausicherungsvertrag abzuschließen, in dem verbindlich geregelt wird, dass bei der Veräußerung des Baugrundstücks den Käufern eine Bauverpflichtung innerhalb von 3 Jahren auferlegt wird. 20 % der Wohneinheiten müssen als sozialer Wohnungsbau realisiert werden. Da auch der soziale Wohnungsbau aus dem 2. Bauabschnitt im 3. Bauabschnitt verwirklicht werden soll, müssen mindestens 8 Wohneinheiten für den sozialen Wohnungsbau entstehen. Diese Regelungen sind Bestandteil des abgestimmten Erschließungsvertrages.

Der Satzungsbeschluss kann gefasst werden.

### **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“.

### **Finanzielle Auswirkungen**

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 Baumbeete belaufen sich inkl. Pflege der Bäume auf etwa 320 EUR pro Jahr.

## So geht es weiter

Nach Beschluss des Rates wird der Bebauungsplan bekannt gemacht und ist damit dann rechtsverbindlich.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage 1 öff - Abwägungsvorschläge und Stellungnahmen

Anlage 2 öff - Bebauungsplan Nr. 373 C "Im Dahle - 3. BA"

Anlage 3 öff - Begründung BP 373 C "Im Dahle - 3. BA"

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

Anlage 4.2 öff - Karte des maßgeblichen Außengeräuschepegels für den Bebauungsplan Nr. 373 C "Im Dahle - 3. BA"

Anlage 5 öff - Untersuchung der Brutvögel

Anlage 6 öff - Kompensationsvertrag

Anlage 7 öff- Zusammenfassende Erklärung