

22.06.2022

Beschlussvorlage Nr.: 2021/316/2

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2018/314, 2021/316, 2021/316/1

**Bebauungsplan Nr. 315 "Rampshope", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Schneeren  
- Aufstellungsbeschluss  
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

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

### Beschlussvorschlag

1. Der Bebauungsplan Nr. 315 „Rampshope“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Schneeren wird einschließlich Begründung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt (Anlagen 1 bis 3 zur Beschlussvorlage Nr. 2021/316/2). Der Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Planes (Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2021/316/2).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den Bebauungsplan Nr. 315 „Rampshope“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Schneeren 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 im Stadtteil Schneeren.

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

## Anlass und Ziele

Die Planung ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von neuen Wohnbaugrundstücken zu schaffen. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans wird zugleich ein Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 312 „Dorfgebiet Schneeren Teilbereich A“ geändert.

Ziele des Bebauungsplans sind:

- die Sicherung des kurz- bis mittelfristigen örtlichen Bedarfs an Wohnbaugrundstücken durch Entwicklung eines Wohngebietes mit freistehenden Einfamilienhäusern (Einzel- und Doppelhäuser),
- die Eingrünung der geplanten Wohnbebauung nach Osten zur freien Landschaft,
- die Sicherung und Auslastung der vorhandenen sozialen Infrastruktureinrichtungen,
- die Entwicklung des Baugebietes in 2 Bauabschnitten zur Vermeidung von Überlastungen der sozialen Infrastruktureinrichtungen.

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

## Begründung

Der Ortsrat der Ortschaft Schneeren hat in seiner Sitzung am 21.04.2022 die Beschlussvorlagen Nrn. 2021/316 und 2021/316/1 beraten und folgenden abweichenden Beschluss gefasst:

3. *Der Ortsrat Schneeren spricht sich dafür aus, die Anwendung alternativer Energiekonzepte für das neue Baugebiet nachdrücklich anzustreben und möglichst umzusetzen. (Anlage 5 zur Beschlussvorlage Nr. 2021/316/2).*

*Der Ortsrat Schneeren spricht sich weiter dafür aus, dass Teil B „Örtliche Bauvorschriften (Bauordnungsrecht)“ der Anlage 1 wie folgt angepasst werden soll:*

- a) § 2 Abs. 2: „Auch Solardachziegel sind zulässig.“*
- b) § 3 und § 4: Ergänzung um Abs. 3 → „Gebäudeteile zur Gewinnung regenerativer Energien sind von den vorgenannten Regelungen ausgenommen.“*
- c) Zum Bebauungsplan Nr. 315 „Rampshope“: Es soll eine Umplanung von der Ringstraße auf einen 2. Wendehammer in Bauabschnitt 2 erfolgen.*
- d) Zudem soll die Verwaltung prüfen, ob eine Verkleinerung der Grundstücke möglich ist.*

Den Wünschen des Ortsrates wird entsprochen und die Unterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 315 „Rampshope“ (Anlagen 1 - 3 zur BV 2021/316/2) und die Naturschutzfachliche Ersteinschätzung (Anlage 4 zur BV 2021/316/2) wurden entsprechend überarbeitet und aktualisiert.

Im Folgenden werden die im Bebauungsplanvorentwurf vorgenommenen Änderungen erläutert:

zu 3)

Bezüglich alternativer Energiekonzepte hat der Erschließungsträger bereits durch die Stadtwerke Neustadt a. Rbge. GmbH die Nutzung eines des Kalt-/Nahwärmenetzes (wie im Baugebiet Hüttingelände, Kernstadt) prüfen lassen. Die Stadtwerke Neustadt sind dabei zu dem Ergebnis gekommen, dass eine solche Erschließung auf Grund der geringen Größe nicht wirtschaftlich umsetzbar ist und außerdem nicht genügend Fläche für notwendige Erdkollektoren vorhanden ist. Parallel läuft eine Anfrage bei Gelsenwasser Energienetze GmbH.

Eine Nachfrage bei der Klimaschutzagentur Region Hannover GmbH hat ergeben, dass nach deren Erkenntnisstand eine leitungsgebundene Wärmeversorgung (Nahwärme und auch Erdgas) in Einfamilienhausgebieten aufgrund der geringen Wärmedichte und der heute marktgängigen Effizienzklassen KfW40/Passivhaus für einen Netzbetreiber nicht wirklich wirtschaftlich darstellbar ist. Zudem gibt es eine breite Palette an klimaschutz- und umweltschutzkonformen Versorgungslösungen, so dass für die Bauherren keine wirkliche Einschränkung besteht. Die Erstellung einer Machbarkeitsstudie kommunale Wärmeplanung wird in Anbetracht des oben angeführten zu erwartenden Ergebnisses als nicht sinnvoll anwendbar eingeschätzt. Eine endgültige Stellungnahme der Klimaschutzagentur erfolgt nach Vorliegen der Antwort von Gelsenwasser Energienetze GmbH und soll als Grundlage für das weitere Vorgehen der diesbezüglichen Klimaschutzvorgaben des Rates der Stadt Neustadt a. Rbge. dienen.

zu 3 a und b)

Die Zulässigkeit von Solardachziegeln ist in den Örtlichen Bauvorschriften § 2 Abs. 2 (Anlage 2 zur Beschlussvorlage 2021/316/2) aufgenommen worden. Diese sind aufgrund der Lage am Ortsrand zum Schutz des Ortsbildes nur in Rot oder Orangerot zulässig.

Gebäudeteile zur Gewinnung von Energie sind gem. § 2 Abs. 3 und § 4 Abs. 2 Örtliche Bauvorschriften generell zulässig.

zu 3 c)

Die ehemals im Baugebiet geplante Ringstraße wurde auf Wunsch des Ortsrates der Ortschaft Schneeren in eine Sackgasse mit einem zweiten Wendehammer umgeplant. Dabei ist jedoch zu beachten, dass bei jeglichen Arbeiten in der Planstraße nach den heutigen Regeln für die Arbeitssicherheit an Baustellen (RSA 21 - Richtlinien zur verkehrsrechtlichen Sicherung von Arbeitsstellen an Straßen) aufgrund der geringen Straßenbreite die gesamte Straße gesperrt werden muss und kein Durchgangsverkehr mehr möglich sein wird. Das bedeutet, dass bei der in Form einer Sackgasse geplanten Anliegerstraße alle hinter jeder etwaigen Baustelle liegenden Grundstücke temporär nicht mehr angefahren werden können. Die betroffenen Anwohner müssen dann außerhalb des Baugebietes parken.

Bei Verzicht auf die 2. Ausfahrt der Planstraße muss das Flurstück 99/29 nicht für die Planung in Anspruch genommen und das dort kartierte Zauneidechsen-Habitat nicht angetastet werden. Die Aktualisierung der naturschutzfachlichen Ersteinschätzung ist erfolgt (Anlage 4 zur Beschlussvorlage 2021/316/2). Die Aktualisierung des faunistischen Gutachtens (Anlagen 4 zur Drucksache 2021/316) ist voraussichtlich nicht erforderlich, weil nun weniger Flächen überplant werden. Die im Nordwesten des vorliegenden Bebauungsplanvorentwurfes festgesetzte Grünfläche muss daher nicht mehr als CEF-Maßnahmenfläche für ein neu anzulegendes Zauneidechsenhabitat zur Verfügung stehen. Künftig soll die Fläche zum einen als waldderechtlich erforderliche Abstandsfläche zum angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet und gleichzeitig zur Realisierung von Teilen der naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen dienen.

zu 3 d)

Im bestehenden städtebaulichen Konzept (vgl. Abb. S. 8 der Begründung, Anlage 3 zur Beschlussvorlage 2021/316/2) werden überwiegend Einzelhausgrundstücke in einer Größe von 600 - 700 m<sup>2</sup> dargestellt. Die Grundstückszuschnitte sind an die Wünsche der Bauwilligen auf der In-

teressentenliste angepasst. Von ca. 70 % der Anfragen werden Bedarfe für Grundstücksgrößen von 600 - 700 qm und bei ca. 30 % von 800 - 1100 qm angegeben. Die angedeutete Parzellierung entspricht dem überwiegenden Bedarf und soll beibehalten werden.

Die Parzellierung im städtebaulichen Konzept hat keine verbindliche Wirkung, sondern dient der Veranschaulichung und Information. Kleinere Grundstücke als die geplanten sind im ländlichen Raum eher untypisch und werden in der Regel nicht so stark nachgefragt. Prinzipiell besteht die Möglichkeit im Bebauungsplan Mindestgrößen oder Maximalgrößen für Baugrundstücke festzusetzen. Zum einen soll generell der Anspruch nach flächensparenden Bauen erfüllt werden, was eher für kleinere Grundstückszuschnitte spräche. Andererseits wird hier im ländlichen Raum am Siedlungsrand geplant, wo die Baustruktur eine für den ländlichen Raum typische, also nicht so hohe Dichte aufweisen sollte. Damit können gleichzeitig positive Wirkungen für das Dorf- und Landschaftsbild und auch für das Kleinklima usw. gesichert werden. Aus diesem Grund wird auf die Festsetzung von Mindest- und Maximalgrundstücksgrößen verzichtet. Das bestehende Gestaltungskonzept stellt für die Erreichung der städtebaulichen Ziele einen guten Kompromiss dar und die Grundstücksaufteilungen können dem Bedarf der künftigen Käufer angepasst werden.

In der Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Städtebau, Feuerschutz und Ordnung am 02.05.2022 wurde der Tagesordnungspunkt zu dieser Bebauungsplanaufstellung abgesetzt. Dennoch wurden dazu Fragen zu den unten aufgeführten Themenkomplexen gestellt:

- 1) Ergänzung der Ausführungen zum Klimaschutz im Umweltbericht
- 2) Energiekonzept
- 3) Aussagen zum sozialen/bezahlbaren Wohnungsbau

#### Stellungnahme zu 1)

Am 03.02.2022 hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. der Beschlussvorlage Nr. 2021/313 „Klimaschutzziele schneller erreichen - Neustadt bereits 2035 klimaneutral“ zugestimmt: *„Der Rat beschließt, dass die Stadt Neustadt bereits zum Jahr 2035 bei den Treibhausgasemissionen Klimaneutralität erreicht.“*

Auf dieses Ziel wird im Kapitel „Klimaschutz“ auf Seite 21 der Begründung eingegangen. Zum nächsten Verfahrensschritt wird der Umweltbericht ergänzt, in dem weitere Ausführungen zum Klimaschutz erfolgen werden.

#### Stellungnahme zu 2)

Auch die aus den Beschlussvorlagen Nrn. 2020/147 und 2020/147/1 „Klimaschutz in der Bauleitplanung“ am 18.03.2021 beschlossenen Inhalte werden im weiteren Verfahren berücksichtigt. Zurzeit bemüht sich der Erschließungsträger darum, ein alternatives Energiekonzept für das Baugebiet zu erarbeiten (s.o.). Sofern das wirtschaftlich nicht darstellbar ist, wird alternativ - wie im Beschluss Nr. 2 der o.g. Beschlussvorlagen beschlossen - im städtebaulichen Vertrag vereinbart, dass mindestens 30 % der Wohnbaugrundstücke verpflichtend mit Wohngebäuden im KfW 40 Standard zu errichten sind.

#### Stellungnahme zu 3)

Zur Anwendung des Ratsbeschlusses vom 05.04.2018, in allen geeigneten Wohngebieten sozialen/bezahlbaren Wohnungsbau auszuweisen, wurde bereits in der Beschlussvorlage Nr. 2018/314 zur Fassung des Grundsatzbeschlusses folgende Ausführung mitbeschlossen:

*„Zur Schaffung von öffentlich gefördertem bzw. bezahlbarem Wohnraum hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 05.04.2018 beschlossen, in allen geeigneten Bebauungsplänen Flächen für den sozialen Wohnungsbau auszuweisen. Aus städtebaulichen Gründen wird empfohlen, diese Vorgabe im künftigen Baugebiet 2. Bauabschnitt „Rötzberg-Ost“ nicht anzuwenden. Dafür sind folgende städtebauliche Gründe zu nennen: - In der Ortsrandlage ist mit*

*Rücksicht auf das Landschaftsbild nur eine 1-geschossige Bebauung verträglich. Das ist für die Realisierung von sozialem Wohnungsbau nicht wirtschaftlich. - Das Baugebiet hat eine extrem dezentrale Lage im Stadtteil, sodass sämtliche vorhandenen Infrastruktureinrichtungen nur sehr unkomfortabel erreichbar sind. - Die nächste Bushaltestelle ist mit ca. 1.000 m Entfernung ebenfalls sehr unkomfortabel weit entfernt. - Der Stadtteil Schneeren ist im Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 als ländliche strukturierte Siedlung ohne zentralörtliche Funktion festgelegt. Diese soll als Teil der gewachsenen Siedlungsstruktur gesichert werden und zusätzlicher Wohnraum nur im Rahmen des örtlichen Bedarfs bereitgestellt werden. Daher wird der Seite 3 von 3 Stadtteil Schneeren voraussichtlich auch nach dem noch in der Abstimmung befindlichen Regionalen Wohnraumversorgungskonzept nicht als geeigneter Standort für die Bereitstellung von sozialem Wohnungsbau eingestuft werden. (Anmerkung: Das inzwischen vorliegende Wohnraumversorgungskonzept stuft den Stadtteil Schneeren nicht als geeigneten Standort für die Bereitstellung von sozialem Wohnungsbau ein.)*

*Für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern gibt es Fördermöglichkeiten für Bauwillige, die bestimmte Einkommensgrenzen nicht übersteigen, die in diesem Baugebiet bei Bedarf zur Anwendung kommen könnten.“*

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

**Anlage/n**

öff Anlage 1 - Planzeichnung Vorentwurf 2022-06-16

öff Anlage 2 - Textliche Festsetzungen+ÖBV\_2022-06-16

öff Anlage 3 - Begründung Vorentwurf 2022-06-16

öff Anlage 4 - Ersteinschätzung Umweltzustand Eingriff Stand 220617

öff Anlage 5 - Vorschlag CDU-Fraktion im OR Schneeren