

24.10.2022

Beschlussvorlage Nr.: 2022/225

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2019/187, 2021/245, 2022/107

Bebauungsplan Nr. 581 „Nördlich Meyerkampstraße“. Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Dudensen
- Beschluss zu den Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor-schlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Mühlenfelder Land	30.11.2022 -							
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	12.12.2022 -							
Verwaltungsausschuss	19.12.2022 -							
Rat	-							

Beschlussvorschlag

1. Den Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 581 wird, wie in der Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2022/225 ausgeführt, stattgegeben bzw. nicht gefolgt. Die Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2022/225 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Bebauungsplan Nr. (s.o.) wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Anlagen 1 bis 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2022/225). Die Begründung und die Zusammenfassende Erklärung haben in der Fassung der Anlagen 3 und 5 zur Beschlussvorlage Nr. 2022/225 an dieser Beschlussfassung teilgenommen.
3. Dem der Beschlussvorlage Nr. 2022/225 als Anlage 4 beigefügten Kompensationsvertrag zum Bebauungsplan Nr. 581, wird zugestimmt.
4. Die Hinweise der Fachverwaltung zum Ausbauerfordernis der Meyerkampstraße werden zur Kenntnis genommen. Auf einen Ausbau der Meyerkampstraße und einen entsprechenden Erschließungsvertrag, der eine Beteiligung der Planbeteiligten im Zuge des Be-

bauungsplans Nr. 581 an den Ausbaurkosten regelt, soll verzichtet 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: 2022			
Produkt/Investitionsnummer:			
		einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlungen		EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung		EUR	EUR
Saldo		EUR	EUR

Begründung

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 581 wurde durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. am 25.11.2021 gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 13.12.2021 bis zum 30.12.2021 statt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bis zum 21.01.2022 zur Abgabe ihrer Stellungnahme gebeten. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung erfolgte vom 19.08. bis 19.09.2022.

In beiden Beteiligungsverfahren sind Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit liegen nicht vor. Die Abwägungsvorschläge sind bitte der Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2022/225 zu entnehmen.

Die Region Hannover weist darauf hin, dass sich das Plangebiet gemäß RROP 2016 in einem Vorbehaltsgebiet Erholung befindet. Die Auswirkungen der Planung auf das randlich betroffene Vorbehaltsgebiet wurde bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans dargestellt und abgewogen. Dieser ist mittlerweile von der Region Hannover genehmigt und rechtswirksam.

Das Amt für regionale Landesentwicklung (ArL) begrüßt, dass im Entwurf der örtlichen Bauvorschriften für den Bereich des Bebauungsplans dorftypische Grundstückseinfriedungen vorgegeben werden sowie deren maximale Höhe. Der Anregung des ArL bei Dacheindeckungen möglichst einen roten Farbton zu verwenden, ist weitgehend berücksichtigt worden. In die örtliche Bauvorschrift werden Regelungen zur Dachgestaltung aufgenommen. Eine Begrenzung des Farbtons auf „rote Dächer“ ist insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Nutzung von Photovoltaikanlagen vorgeschrieben wird, nicht vertretbar. Neben rot bis braunen Dächern werden da-

her auch graue bis schwarze Dächer zugelassen.

Der NABU Neustadt kritisiert u.a. generell die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für Wohnbaugebiete. Die Stadt Neustadt a. Rbge. ist sich ihrer Verantwortung beim sparsamen Umgang mit Grund und Boden bewusst. Sie hat daher bereits 2014 Ziele zur Entwicklung von Wohnbauland beschlossen, die u. a. der Innenentwicklung den Vorzug vor der Außenentwicklung geben. Allerdings kann über die Innenentwicklung der Bedarf an Wohnungen nur eingeschränkt gedeckt werden. Baulücken stehen in Dudensen nach dem Baulückenkataster der Stadt für eine bauliche Nutzung praktisch nicht zur Verfügung. Von den 26 Baulücken, die in Dudensen erfasst wurden, wurde für keine Baulücke eine Verkaufsbereitschaft signalisiert. Bei 25 Baulücken besteht keine Verkaufsbereitschaft, bei einer Baulücke ist nicht bekannt, ob sie besteht. Daher ist für die Eigenentwicklung Dudensens die Ausweisung neuer Bauflächen erforderlich. Die geplanten Wohnbaugrundstücke umfassen rd. 0,73 ha. Die Größe der Fläche entspricht etwa der Hälfte des Entwicklungsspielraums, der Dudensen nach den Festlegungen des RROP als ländlich strukturierte Siedlung für die Geltungsdauer des RROP zusteht.

Für dieses Bauleitplanverfahren ist ein Kompensationsvertrag erforderlich, der abgeschlossen ist und die Umsetzung sowie Finanzierung der externen und internen Kompensationsmaßnahmen beinhaltet. Dieser ist der Beschlussvorlage Nr. 2022/225 als Anlage 4 beigefügt.

Auf die ursprünglich angedachte Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1a S. 2 BauGB als ergänzende Absicherung wird verzichtet, da diese - nach erneuter Rechtsprüfung - über den Kompensationsvertrag hinaus keine erweiterte Rechtssicherheit bietet.

Die Prüfung alternativer Energiekonzepte im Rahmen einer klimaeffizienten Bebauung sowie die Erarbeitung eines Erschließungsvertrages, der Regelungen zu einer verbindlichen Bauberatung, einer Bauverpflichtung und zu sozialem Wohnungsbau vorsieht, sind aufgrund der geringen Größe des Baugebietes nicht erforderlich.

Aufgrund einer optimal möglichen Südausrichtung der Wohngebäude sieht der Bebauungsplan eine Pflicht zur Installation von Solaranlagen und deren bestimmungsgemäßen Nutzung vor. Die Festsetzung orientiert sich dabei an einer Empfehlung der Klimaschutzagentur Hannover.

Im Hinblick auf das Ausbauerfordernis der Meyerkampstraße ist nach Auskunft der Fachverwaltung Folgendes festzuhalten: Das Straßenflurstück ist ca. 11,00 m breit. Die aktuell bestehende Fahrbahnbreite liegt jedoch bei nur ca. 3,50 m. Für Begegnungsverkehr reicht die Fahrbahnbreite daher nicht aus ohne in die Bankette auszuweichen. Für den ruhenden Verkehr stehen derzeit keine Flächen zur Verfügung, da die Grünstreifen keine Parkflächen sind. Der Grünstreifen dient der Entwässerung der Meyerkampstraße, damit das zurzeit anfallende Oberflächenwasser dort versickert. Das Straßenflurstück ist grundsätzlich ausreichend breit, um die Meyerkampstraße für den fließenden und ruhenden Verkehr auszubauen. Nach Einschätzung der Fachverwaltung ist es grundsätzlich erforderlich, die Meyerkampstraße auszubauen, um eine verkehrssichere Anbindung der Ortschaft Dudensen sowie der neuen Grundstücke an der Meyerkampstraße zu ermöglichen. Darüber hinaus existiert in der Meyerkampstraße keine ordnungsgemäße Straßenentwässerung, da kein Kanal oder eine Versickerungsanlage vorhanden ist. Das derzeit anfallende Oberflächenwasser versickert am Straßenrand. Der Versickerungsraum im Straßenseitenrand wird durch die Herstellung von den Grundstückszufahrten durch die neuen Baugrundstücke deutlich verringert werden. Aufgrund der geringen Fahrbahnbreite kann zurzeit nur im Seitenraum geparkt werden. Hierdurch wird der Seitenraum stark verdichtet und die Versickerung des Oberflächenwassers ist eingeschränkt.

Das Erfordernis für den Ausbau der Meyerkampstraße ist im Grunde auch heute schon ohne die Umsetzung des Bebauungsplans gegeben. Daher wird der Abschluss eines Erschließungsvertrages im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens als unverhältnismäßig bewertet.

Eine überschlägige Prüfung durch den Fachdienst Tiefbau der Stadt hat ergeben, dass die Abrechnung eines Ausbaus der Meyerkampstraße nach der städtischen Satzung über die Erhebung

von Erschließungsbeiträgen (EBS) vermutlich nicht möglich wäre. Nach allgemeiner Rechtsauffassung sind Straßen erstmalig hergestellt, wenn diese Wegeverbindungen vor 1960 bereits vorhanden waren und dem zu dieser Zeit üblichen Standard entsprochen haben. Die Meyerkampstraße existierte zu dieser Zeit bereits. Aus diesem Grund könnte eine Umlage von 90% der Herstellungskosten auf die bevorteilten Grundstückseigentümer nicht erfolgen. Zu prüfen wäre, ob die Straße dem damals geltenden Standard entsprochen hat (z.B. Entwässerung etc.).

Da die Straßenausbaubeitragssatzung in Neustadt nicht mehr herangezogen werden kann, ist eine Umlage im Rahmen der grundlegenden Erneuerung (40-60% je nach Einstufung der Straße) alternativ nicht mehr möglich. Sollte eine Abrechnung nach der EBS nicht möglich sein, müsste die Stadt Neustadt bei einem Ausbau der Meyerkampstraße demnach die gesamten Herstellungskosten tragen, die sich nach Schätzungen der Fachverwaltung auf voraussichtlich 1.100.000 EUR belaufen würden.

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“

Auswirkungen auf den Haushalt

Die Kosten für die Planung werden von der Entwicklungsgesellschaft übernommen. Weitere finanzielle Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung entstehen nach jetzigem Stand nicht.

Zusätzliche Unterhaltskosten fallen ohne einen Ausbau der Meyerkampstraße nicht an.

So geht es weiter

Nach der Beschlussfassung wird die Bebauungsplanänderung mit der Bekanntmachung in der Leine-Zeitung in Kraft treten.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage 1 öff - Abwägung und Stellungnahmen zum B-Plan 581

Anlage 2 öff - Satzung des B-Plan Nr. 581

Anlage 3 öff - Begründung mit Umweltbericht zum B-Plan 581

Anlage 4 öff - Kompensationsvertrag zum B-Plan Nr. 581

Anlage 5 öff - Zusammenfassende Erklärung B-Plan Nr. 581