

01.11.2022

Beschlussvorlage Nr.: 2022/240

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2020/188, 2020/188/1

Bebauungsplan Nr. 520 A "Östlich Bruchlandsweg - 1. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge.; Stadtteil Borstel
- 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	30.11.2022 -							
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	12.12.2022 -							
Verwaltungsausschuss	19.12.2022 -							

Beschlussvorschlag

1. Der Bebauungsplan Nr. 520 A wird einschließlich Begründung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt (Anlagen 1 und 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2022/240). Der Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Planes (Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2022/240).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den Bebauungsplan Nr. 520 A 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 Borstel.

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

Anlass und Ziele

Die Planung hat den Zweck, den Bedarf an Wohngrundstücken im Stadtteil Borstel 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 Beschluss, die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 520 A durch ein verbindliches Bauleitplanverfahren zu entwickeln, wurde durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. am 01.02.2021 gefasst.

Das Plangebiet liegt am Nordostrand der Ortslage von Borstel. Es schließt unmittelbar an die südlich und westlich gelegene Wohnbebauung innerhalb des Siedlungsbereichs von Borstel an und grenzt nördlich an die im Stadtteil Nöpke gelegene Wohnbebauung an. Das Planungsgebiet hat eine Größe von rd. 7.420 m².

Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen im Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dar. Aus dieser Darstellung wird der Bebauungsplan entwickelt.

Borstel gehört gemäß. Regionalem Raumordnungsprogramm 2016 (RROP) der Region Hannover zu den „Ländlich strukturierten Siedlungen“ der Kategorie „Eigenentwicklung“. Das RROP legt für diese Stadtteile quantitative Obergrenze der zulässigen Siedlungsentwicklung innerhalb des 10-jährigen Geltungszeitraums des RROP fest. Die geplante Entwicklung von Wohnbaugrundstücken auf einer Fläche von rd. 7.420 m² liegt deutlich unter dem Basiszuschlag von 5 % der Siedlungsfläche, der für die Eigenentwicklung zur Verfügung steht und der bei 2,2874 ha liegt.

Das Plangebiet wird im Wesentlichen durch den Bruchlandsweg erschlossen. Zur Sicherung der Erschließung der östlich angrenzenden Erweiterungsflächen wird eine Bautiefe vom Nordrand des Plangebiets eine Straße in östlicher Richtung vorgesehen, die in einer Aufweitung endet. Hier können öffentliche Stellplätze angelegt und ein großkroniger Straßenbaum gepflanzt werden. Im Süden ist aufgrund der vorhandenen Bushaltestelle am Bruchlandsweg die Erschließung eines Grundstücks vom Kleieweg aus vorgesehen. Insgesamt können nach dem Bebauungsvorschlag etwa 7 Einfamilienhausgrundstücke mit Größen zwischen ca. 750 m und 1.100 m² entstehen.

Die Wohnhäuser im Plangebiet sollen die Ortslage von Borstel harmonisch erweitern. Um dies sicherzustellen, werden auf der Grundlage der Ergebnisse des „Dorferneuerungsplans Mühlenfelder Land“ Regelungen für die Gestaltung der Dächer und das Erscheinungsbild der Einfriedungen getroffen, die für das Ortsbild von wesentlicher Bedeutung sind. Das sind die in Borstel üblichen, geneigten rot und braunen Sattel- oder Walm- und Krüppelwalmdächer. Insbesondere vor dem Hintergrund der Verwendung von Photovoltaikerelementen auf den Dachflächen werden auch grau bis schwarze Farbtöne zugelassen.

Nördlich des Plangebiets steht am Südrand des Feldwirtschaftswegs eine Eiche in der Nähe der Grundstücksgrenze. Zum Schutz der Eiche wird am Nordrand ein 3 m tiefer „Baumschutzbereich“ als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Um eine Durchgrünung des Straßenraums zu erreichen, wird im Bereich der Platzaufweitung der neuen Erschließungsstraße ein Standort für das Anpflanzen eines Laubbaums 2. Ordnung festgesetzt.

Der Vergleich von Ist- und Planzustand zeigt, dass im Plangebiet ein Kompensationsdefizit von 6.242 Wertpunkten verbleibt, was durch eine externe Kompensationsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs abzulösen ist. Die Ermittlung einer geeigneten Ausgleichsfläche und die Ausgleichsplanung erfolgt mit weiterem Planungsfortschritt zur Entwurfsphase.

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 im Grunde aufgrund der geringen Größe des 1. BA nicht erforderlich. Da jedoch das gesamte Baugebiet mit allen Bauabschnitten zu betrachten ist, könnte die politisch beschlossene Baugebietsgröße am Ende der Gesamtentwicklung des im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsbereiches erreicht werden. Die Regelungen befinden sich derzeit jedoch erneut in der politisch-fachlichen Überarbeitung und sollen zunächst abgewartet werden. Die neuen Regelungen finden dann im weiteren Planverfahren Berücksichtigung.

Erarbeitung eines Erschließungsvertrages, der u.a. Regelungen zum Ausbau der Planstraße enthalten wird, ist erforderlich und wird im weiteren Verlauf des Planverfahrens abgestimmt.

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. 520 A dient der Schaffung von neuem Wohnraum im Rahmen einer bedarfsgerechten Versorgung der örtlichen Bevölkerung in Borstel.

Auswirkungen auf den Haushalt

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

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. 520 A "Östlich Bruchlandsweg - 1. BA"
Anlage 2 öff - Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 520 A