

08.11.2022

Beschlussvorlage Nr.: 2022/245

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2020/254

Bebauungsplan Nr. 114 "Garten-, Wiesenstraße" 6. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge.; Kernstadt
- Aufstellungsbeschluss
- Auslegungsbeschluss

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor-schlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Neustadt a. Rbge.	07.12.2022 -							
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	12.12.2022 -							
Verwaltungsausschuss	19.12.2022 -							

Beschlussvorschlag

1. Der Bebauungsplan Nr. 114 "Garten-, Wiesenstraße" 6. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, wird einschließlich Begründung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt (Anlagen 1 bis 4 zur Beschlussvorlage Nr. 2022/245. Der Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Planes (Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2022/245.
2. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung wird abgesehen. Die Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung erfolgt, indem der Plan auf die Dauer von einer Woche unmittelbar vor der öffentlichen Auslegung ausgehängen wird. Allgemeine Zwecke und Ziele der Planung sind die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zur Nachverdichtung der Grundstücke im rückwärtigen Bereich.
3. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 114, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, einschließlich Begründung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behörden wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Anlass und Ziele

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sind die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachverdichtung der Grundstücke im rückwärtigen Bereich und zur Förderung der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan sieht derzeit nur kleine Baufenster mit lediglich sehr geringen Bautiefen (9 m bis 12 m) vor. Eine Nachverdichtung auf den rückwärtigen Grundstücksteilen ist daher planungsrechtlich nicht möglich. Um dies zu gewährleisten, müssen die Baufenster im Rahmen einer Bebauungsplanänderung vergrößert werden. Ziel der Planung ist es daher die Bau- und Planungsrechte für die bestehende Bebauung aufrecht zu erhalten und für die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke eine angemessene Bauweise zu definieren, die auch dem Nachbarschutz gerecht wird.

Finanzielle Auswirkungen		
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. 114 durch ein verbindliches Bauleitplanverfahren zu entwickeln, wurde durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. am 12.04.2021 gefasst.

Die Grundstücke, für die im rückwärtigen Bereich neue Baurechte geschaffen werden sollen, liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 114 „Garten-/Wiesenstraße“, Kernstadt, Neustadt a. Rbge, der seit dem Jahr 1972 rechtskräftig ist. Der Bebauungsplan sieht derzeit nur kleine Baufenster mit lediglich sehr geringen Bautiefen (9 bis 12 m) vor. Eine Nachverdichtung auf den rückwärtigen Grundstücksteilen ist daher planungsrechtlich nicht möglich. Um dies zu gewährleisten, müssten die Baufenster im Rahmen einer Bebauungsplanänderung vergrößert werden.

Mit der Novelle des Baugesetzbuches 2013 wurde der Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung als allgemeines Ziel der Bauleitplanung formuliert. Damit ist die städtebauliche Nachverdichtung ein wichtiger Baustein der Innentwicklung. Die nachträgliche Verdichtung bietet Potenziale für Klimaschutz durch Ressourcen- und Flächeneffizienz. Vor dem Hintergrund des aktuell hohen Bedarfs an zusätzlichem Wohnraum in städtisch-integrierten Lagen rückt dieser Grundsatz besonders in den Blickpunkt.

Das Plangebiet ist von Verkehrslärm der nahegelegenen Bundesstraße 6 betroffen und wird daher vollständig mit der zeichnerischen Signatur für Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes umgrenzt. Mit der Erweiterung der Baugrenzen in dem bestehenden Allgemeinen Wohngebiet ergibt sich das Erfordernis für den Änderungsbereich die Lärmsituation durch die prognostizierten Verkehrsgeräusche (im Jahr 2030) zu ermitteln und zu beurteilen. Hierfür liegt eine schalltechnische Untersuchung des Büros GTA vor. Das Lärmgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der schalltechnische Orientierungswert des Beiblatts 1 zur DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete im gesamten Plangebiet während der Tageszeit um bis zu rund 10 dB

(Dezibel) und in der Nacht um bis zu 14 dB überschritten wird. Daraus ergeben sich Anforderungen an den baulichen Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärm gemäß DIN 4109-2:2018:01. Zudem ist für Schlafräume im gesamten Plangebiet ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Aufgrund der Überschreitungen des Orientierungswerts am Tage besteht ein Immissionskonflikt in Bezug auf die Anordnung von Außenwohnbereichen. Legt man der Abwägung aufgrund der innerstädtischen Lage und Exposition zur Bundesstraße ein von der Gebietsnutzung unabhängiges Schutzniveau zugrunde, ist das Erfordernis von Maßnahmen zum Schutz von Außenwohnbereichen prinzipiell einer Abwägung zugänglich. Mit Beschluss über die Bauleitplanung folgt die Stadt der Abwägung dahingehend, dass die mit der aktiven Schallschutzmaßnahme verbundenen Kosten den wirtschaftlichen Rahmen des hier angestrebten Planvorhabens deutlich übersteigt. Insofern werden die passiven Schallschutzmaßnahmen mit der textlichen Festsetzung, gemäß dem Vorschlag der schalltechnischen Untersuchung, verbindlich festgesetzt. Die passiven Schallschutzmaßnahmen umfassen entsprechende bauliche Schutzmaßnahmen von Außenbauteilen ergänzt durch eine Raumbelüftung für einen ausreichenden Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern (z.B. in Schlafräumen). Für unterschiedliche Arten von Aufenthaltsräumen werden in der Festsetzung zur Ermittlung der erforderlichen Bau-Schalldämm-Maße, einschließlich eines Sicherheitsbeiwertes von 2 db, Angaben gemacht, bei denen auch die anteiligen Fensterflächen berücksichtigt werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden ergänzend die Isophonlinien für den maßgeblichen Außengeräuschpegel dargestellt, die bei freier Schallausbreitung auf die Grundstücke einwirken. Diese sind insbesondere für die Aufenthaltsqualität im Freien maßgeblich. Hier wird empfohlen, nach dem Prinzip der „architektonischen Selbsthilfe“ Außenwohnbereiche so anzuordnen, dass durch die Eigenabschirmung der Baukörper Pegelminderungen von bis zu 5 dB erreicht werden können. Im Ergebnis werden die maßgeblichen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB (A) am Tag und von 45 dB (A) in der Nacht im gesamten Geltungsbereich der 6. Änderung deutlich überschritten. Mit den maximal ermittelten Beurteilungspegeln (65 db(A) tags, 59 db (A) nachts) wird jedoch die sog. „Schwelle zur Gesundheitsgefahr“ (70 db(A) tags, 60 db (A) nachts) nicht erreicht.

Die NLSTBV Nienburg plant derzeit den Ausbau der Bundesstraße 6 (Umsetzung voraussichtlich ab 2026). Bestandteil dieser Planung ist auch die Lärmsanierung des ausgebauten Abschnitts. Konkrete Planungen konnten leider im Lärmgutachten noch nicht berücksichtigt werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass mit der geplanten Lärmsanierung an der B6 auch eine Reduzierung der Lärmimmissionen im Plangebiet verbunden sein wird.

Die Grundstücke östlich der Suttorfer Straße liegen mit ihren bereits bebauten Flurstücksteilen im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet (HQ 100) der Leine. Die beantragten rückwärtigen Grundstücksteile liegen jedoch außerhalb dieses Bereiches. Seit dem Jahr 2018 sind die Regelungen des Artikels 1 des Hochwasserschutzgesetz II in Kraft getreten. Neben Regelungen zur Beschleunigung von Hochwasserschutzanlagen erweitert das Gesetz auch die Anforderungen an die Bauleitplanung und das Bauen in Überschwemmungs- (HQ100) und Risikogebieten (HQ200). Es wird klargestellt, dass das Ausweisen neuer Baugebiete lediglich im Außenbereich verboten ist. Da es sich bei der Bebauungsplanfläche nicht um eine Außenbereichsfläche handelt, ist diese daher grundsätzlich überplanbar. Die Belange des Hochwasserschutzes sind bei der Aufstellung des Planes aber grundsätzlich zu berücksichtigen.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird die Planänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a BauGB durchgeführt. Das beschleunigte Verfahren kann bei Bebauungsplänen für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung angewendet werden. Dies ist bei der vorliegenden Planänderung der Fall.

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. 114, 6. Änderung dient der Schaffung von neuem Wohnraum im Rahmen einer bedarfsgerechten Versorgung der örtlichen Bevölkerung.

Auswirkungen auf den Haushalt

Die Kosten für die Planung werden vom Antragssteller übernommen. Weitere finanzielle Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung entstehen nach jetzigem Stand nicht. Die Planung hat keine Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

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 - Entwurf Bebauungsplan

öff. Anlage 2 - Entwurf Begründung

öff. Anlage 3 - Artenschutzrechtliches Gutachten

öff. Anlage 4 - Schalltechnische Untersuchung