

23.10.2023

Beschlussvorlage Nr.: 2023/156

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2022/223; 2023/155

Bebauungsplan Nr. 613 „Steinhagen, 1. Bauabschnitt,, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Amedorf
- Beschluss zu den Stellungnahmen
- Veröffentlichungsbeschluss

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor-schlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Mandelsloh	23.11.2023 -							
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	27.11.2023 -							
Verwaltungsausschuss	04.12.2023 -							

Beschlussvorschlag

1. Den Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 613 „Steinhagen, 1. Bauabschnitt“ wird, wie in der Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2023/156 ausgeführt, stattgegeben bzw. nicht gefolgt. Die Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2023/156 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Die Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 613 „Steinhagen, 1. Bauabschnitt“, einschließlich Begründung mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen im Internet, ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Anlass und Ziele

Ziel des Bebauungsplans ist es, eine Wohnbebauung mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im Stadtteil Amedorf zu realisieren. Die Planung hat den Zweck, den Bedarf an Wohngrundstücken im Stadtteil Amedorf zu decken. Die Planung ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von neuen Wohngrundstücken zu schaffen. Der 1. Bauabschnitt soll als erster Entwicklungsschritt für den ca. 5 ha großen Bereich in der Gemarkung Amedorf dienen.

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

Begründung

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 613 „Steinhagen, 1. Bauabschnitt“, wurde durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. am 01.11.2022 gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 18.11.2022 bis zum 02.12.2022 und die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden bis zum 19.12.2022 zur Abgabe ihrer Stellungnahmen gebeten.

Es sind abwägungsrelevante Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht worden. Diese haben zur Ergänzung der textlichen Festsetzungen und der Ergänzung der Begründung sowie des Umweltberichts geführt. Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Zu den wesentlichen Änderungen in der Planzeichnung und Begründung gehören:

- Aktualisierung der Ergebnisse der Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (LGLN).
- Aufnahme des Hinweises der unteren Denkmalschutzbehörde über die erforderlichen Genehmigungen bei geplanten Erdarbeiten.
- Aktualisierung der textlichen Festsetzungen zu den Bepflanzungen im Plangebiet.
- Eintragung der Sichtdreiecke zur Kreisstraße 309 (Steinhagen).
- Aufnahme der Hinweise für die Löschwasserversorgung in die Begründung.
- Anpassung der Größenordnung des Versickerungsbeckens.
- Aktualisierung der Erforderlichkeit hinsichtlich des Brandschutzes.

Die Abwägungsvorschläge zu diesen Stellungnahmen und Hinweisen sind als Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2023/156 beigefügt.

Des Weiteren wurde der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans Nr. 613 „Steinhagen, 1. Bauabschnitt“, gegenüber dem Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und zur Trägerbeteiligung (siehe Beschlussvorlage Nr. 2022/223), grundlegend angepasst und optimiert. Die Anpassung bezieht sich in erster Linie auf die Verkehrsführung innerhalb des Baugebietes. Es sind nun zwei anstatt wie bisher drei Planstraßen und eine Wendeanlage vorgesehen, wodurch die Verkehrsfläche zugunsten der Wohngrundstücke reduziert wurde. Die Änderung des Querschnittes des Geltungsbereiches (Erweiterung in Richtung Norden; Reduktion im östlichen Bereich), führt nun dazu, dass das Baugebiet lediglich an einer Stelle von der Straße Steinhagen erschlossen werden kann und die im Vorentwurf vorgesehene öffentliche Grünfläche nicht mehr in dem vorliegenden Bauabschnitt liegt. Zudem ist es im Plangebiet vorgesehen, zwei öffentliche Parkflächen festzusetzen, um den Bedarf an Besucherstellflächen zu decken.

Im Sinne einer besseren Ausnutzung der Baugrundstücke im Baugebiet wurde für das Allgemeine Wohngebiet 1 (WA 1) eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgesetzt. Zudem wurden die

Ergebnisse des erstellten Schallgutachtens in die textliche Festsetzung sowie in die Begründung eingearbeitet. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass durch den Verkehrslärm der maßgebliche Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete am Tage teilweise und in der Nacht fast großflächig im Plangebiet überschritten wird. Daher wird der bauliche Schallschutz, eine entsprechende Anordnung von Außenwohnbereichen zur lärmabgewandten Seite sowie ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern für Schlafräume in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Auf der Fläche des Versickerungsbeckens wird im östlichen Randbereich zur Planstraße B die Festsetzung getroffen, mindestens ein Laubbaum anzupflanzen, um die Verschattung der versiegelten Flächen zu begünstigen.

Weitere Festsetzungen und die dazugehörige Begründung sind den Planunterlagen (Anlage 2 bis 3 zur Beschlussvorlage Nr. 2023/156) zu entnehmen.

Der durch die Planung verursachte Kompensationsbedarf wird auf einer externen Fläche in der Gemarkung Metel, (Teilflurstück 45/12, Flur 1) gedeckt. Dort soll eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche zu einer artenreichen Mähwiese umgewandelt werden. Ein hierfür erforderlicher Kompensationsvertrag befindet sich derzeit in Abstimmung und Ausarbeitung. Mit der Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB (ehemals öffentliche Auslegung) wird erst nach Abschluss des Kompensationsvertrages und mit der Erfüllung der damit einhergehenden Voraussetzungen begonnen. Durch diese Vorgehensweise soll eine materielle Planreife des Bebauungsplans gem. § 33 BauGB ohne eine vertraglich geregelte Kompensation verhindert werden. Sofern es zu gravierenden Änderungen im Rahmen der Kompensation kommen sollte, werden die politischen Gremien ggf. erneut beteiligt.

Weitere Festsetzungen und die dazugehörige Begründung sind den Planunterlagen (Anlage 2 bis 3 zur Beschlussvorlage Nr. 2023/156) zu entnehmen.

Rahmenbedingungen für die Baulandausweisung in Neustadt am Rübenberge

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 04.05.2023 beschlossen, dass im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne, die Verpflichtung des KfW-Effizienzstandard 40 für alle beheizten oder klimatisierten Gebäude über städtebauliche Verträge geschlossen werden muss (Beschlussvorlage Nr. 2022/298 und 2022/298/1).

Des Weiteren wurde im Zuge des o. g. Ratsbeschlusses beschlossen, dass eine Beratung der Bauherren hinsichtlich des klimaeffizienten Bauens von der Stadt Neustadt a. Rbge. angeboten werden muss.

Mit dem Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 14.12.2020 wurde festgelegt, dass bei Baugebieten mit mehr als 10 Wohnbaugebäude ein städtebaulicher Vertrag mit den Entwicklungsgesellschaften abzuschließen ist, in dem verbindlich geregelt wird, dass bei der Veräußerung der Baugrundstücke, den Käufern eine Bauverpflichtung innerhalb von 3 Jahren ab der Herstellung der gesicherten Erschließung auferlegt wird.

All die drei genannten Rahmenbedingungen sollen für das vorliegende Baugebiet gelten.

Das Thema des sozialen Wohnungsbaus soll aufgrund der geringen Größe des Baugebietes nicht aufgegriffen werden.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Die geeigneten Entwicklungspotenziale des Stadtteils Amedorf sollen durch eine bedarfsgerechte Entwicklung von Wohnbauland gezielt genutzt werden. Durch die Bereitstellung von Wohnbauland wird das strategische Ziel „Neustädter Land - Familienland“ verfolgt.

Auswirkungen auf den Haushalt

Finanzielle Auswirkungen entstehen im Zuge der Umsetzung der Planung durch die anfallenden Unterhaltungskosten (Straßen und Abwasser) der Stadt, die sich auf jährlich ca. 22.904 EUR belaufen werden.

So geht es weiter

Nach der Beschlussfassung und dem Abschluss des Kompensationsvertrages und der damit einhergehenden Voraussetzungen, werden die Öffentlichkeit und die betroffenen Behörden beteiligt. Die Planungsunterlagen werden für die Einsichtnahme sowohl im Internet veröffentlicht als auch im Verwaltungsgebäude öffentlich ausgelegt. Näheres dazu erfolgt in der entsprechenden Bekanntmachung. Die dann eingegangenen Stellungnahmen erhalten die Gremien zur Abwägung in der darauffolgenden Beschlussvorlage zum Satzungsbeschluss.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

- Anlage 1 öff - Abwägungsvorschlag B-Plan 613 1 BA
- Anlage 2 öff - Planzeichnung Entwurf B-Plan 613 1 BA
- Anlage 3 öff - Begründung zum Entwurf B-Plan 613 1 BA
- Anlage 4 öff - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Anlage 5 öff - Geotechnischer Bericht - Baugrundbeurteilung
- Anlage 6 öff - Schaltechnische Untersuchung