

29.05.2024

Beschlussvorlage Nr.: 2024/087

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2024/084

**Bebauungsplan Nr. 613 "Steinhagen, 1. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge.,  
Stadtteil Amedorf**  
- Beschluss zu en Stellungnahmen  
- Satzungsbeschluss

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor-schlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Mandelsloh	13.06.2024 -							
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwick- lung, Feuerschutz und allg. Ord- nungsangelegenheiten	24.06.2024 -							
Verwaltungsausschuss	05.08.2024 -							
Rat	08.08.2024 -							

### Beschlussvorschlag

1. Den Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 613 „Steinhagen, 1. Bauabschnitt“ wird, wie in der Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2024/087 ausgeführt, stattgegeben bzw. nicht gefolgt. Die Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2024/087 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Bebauungsplan Nr. 613 „Steinhagen, 1. Bauabschnitt“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Amedorf, wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Anlage 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2024/087). Die Begründung und die Zusammenfassende Erklärung haben in der Fassung der Anlagen 3 und 5 zur Beschlussvorlage Nr. 2024/087 an dieser Beschlussfassung teilgenommen.

### Anlass und Ziele

Ziel des Bebauungsplans ist es, eine Wohnbebauung mit freistehenden Einzel- und Doppelhäu-

ern 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.

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

### **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.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgten in dem Zeitraum vom 05.02.2024 bis zum 06.03.2024. Es sind abwägungsrelevante Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht worden, die nicht zu einer Planänderung geführt haben. Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen teilte mit, dass die Untersuchung der Geräuschemissionen durch einen ansässigen Betrieb nachgereicht werden muss. Dies wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung geprüft und es sind keine Lärmimmissionen zu erwarten. Des Weiteren wurde empfohlen, die Kompensation am Eingriffsort umzusetzen, was jedoch nicht möglich war. Stattdessen wurde an einem anderen Ort im Stadtgebiet kompensiert.

Die Untere Naturschutzbehörde weist in Ihrer Stellungnahme auf die Erforderlichkeit zur Prüfung des Biotoptyps hin. Eine Biotoptypenkartierung wurde durchgeführt und es sind keine geschützten Biotoptypen festgestellt worden.

Das Team Gewässerschutz der Region Hannover weist auf die erforderliche Oberflächenentwässerung hin. Dieser Anregung wird Rechnung getragen, indem das Oberflächenwasser aus den öffentlichen Flächen in einem Versickerungsbecken im Südwesten des Plangebiets zugeführt wird. Die den einzelnen Baugrundstücken wird das Oberflächenwasser zur Versickerung gebracht.

Die Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde, die das Thema Bodenfunktionalität behandelt, wurde hinsichtlich der Erforderlichkeit der Planung und Eignung des Standortes als Wohngebiet argumentativ abgewogen. Die Hinweise zum Umgang mit der Kompensationsfläche wurden zur Kenntnis genommen.

Die Abwägungsvorschläge zu diesen Stellungnahmen und Hinweisen sind als Anlage 1 zur Be-

schlussvorlage Nr. 2024/087 beigefügt.

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 04.04.2024 die zuvor beschlossene Verpflichtung des KfW-Effizienzstandard 40 für alle beheizten oder klimatisierten Gebäude aufgehoben. Im Zuge der Bauleitplanung werden jedoch Möglichkeiten durch geeignete Festsetzungen wie z. B. Gebäudehöhe und Geschossigkeit, Möglichkeiten geschaffen, Solarenergie zu nutzen.

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 (vgl. Anlage 7 zur Beschlussvorlage Nr. 2024/087).

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 wird.

### **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**

Die durch die Planung und die Erstellung von Gutachten entstehende Kosten werden von der Grundstücksentwicklungsgesellschaft Neustadt a. Rbge. mbH sowie von der Hannoverschen Volksbank Projektentwicklung übernommen.

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 durch den Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. wird der Antrag auf Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 53 (Beschlussvorlage Nr. 2024/084) bei der höheren Verwaltungsbehörde, der Region Hannover, gestellt. Ist die Genehmigung erteilt, kann daraufhin der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung in der Leine-Zeitung in Kraft treten.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

- Anlage 1 öff - Abwägungsvorschlag BP 613 1 BA
- Anlage 2 öff - Planzeichnung - Bebauungsplan 613 1 BA
- Anlage 3 öff - Begründung - Bebauungsplan 613 1 BA
- Anlage 5 öff - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag BP 613 1 BA
- Anlage 6 öff - Geotechnischer Bericht Baugrundbeurteilung BP 613 1BA
- Anlage 7 öff - Schalltechnische Untersuchung BP 613 1 BA
- Anlage 8 öff - Kompensationsvertrag BP 613 1 BA