

02.08.2024

Beschlussvorlage Nr.: 2024/138

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2022/202, 2023/052, 2024/021

Bebauungsplan Nr. 513 B "Vor dem Linnenbalken - 2. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen
- Beschluss zu den Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor-schlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Mühlenfelder Land	21.08.2024 -							
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	28.10.2024 -							
Verwaltungsausschuss	04.11.2024 -							
Rat	07.11.2024 -							

Beschlussvorschlag

1. Den Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 513 B "Vor dem Linnenbalken - 2. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen, wird, wie in der Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2024/138 ausgeführt, stattgegeben bzw. nicht gefolgt. Die Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2024/138 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
Der Anregung des Amtes für Regionalentwicklung für Putzfassaden (Vermeidung von grellen Farbtönen und Vorgaben dezenter Farbtöne) und für massive Fassaden (nur roter Backstein) soll nicht gefolgt werden.
2. Der Bebauungsplan Nr. 513 B "Vor dem Linnenbalken - 2. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen, wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Anlagen 1 und 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2024/138). Die Begründung und die Zusammenfassende Erklärung haben in der Fassung der Anlagen 3 und 8 zur Beschlussvorlage Nr. 2024/138 an dieser Beschlussfassung teilgenommen.
3. Dem der Beschlussvorlage Nr. 2024/138 als Anlage 7 beigefügten Kompensationsvertrag

zum Bebauungsplan Nr. 513 B "Vor dem Linnenbalken - 2. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen, wird zugestimmt.

Anlass und Ziele

Ziele des Bebauungsplans sind eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser), die Erweiterung der Spielplatzfläche aus dem 1. BA, eine Sickerfläche an der südöstlichen Ecke des Plangebiets zur Sicherung der Oberflächenentwässerung sowie die Sicherung der Erschließung des westlich angrenzenden, geplanten 3. BA.

Die Planung hat den Zweck, den Bedarf an Wohngrundstücken im Stadtteil Hagen zu decken. Die Planung ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von neuen Wohngrundstücken zu schaffen.

Finanzielle Auswirkungen		
Haushaltsjahr:		
Produkt/Investitionsnummer:		
	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlungen	EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung	EUR	44.900 EUR
Saldo	EUR	44.900 EUR

Begründung

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 513 B "Vor dem Linnenbalken – 2. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen, wurde durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. am 18.09.2023 gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Oktober/November 2023 statt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bis zum 24.11.2023 zur Abgabe ihrer Stellungnahme gebeten. Die korrigierten und überarbeiteten Pläne wurden am 02.04.2024 zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand vom 22.04. bis zum 24.05.2024 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bis zum 24.05.2024 zur Abgabe ihrer Stellungnahme aufgefordert.

In beiden Beteiligungsverfahren sind Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Während der Öffentlichkeitsbeteiligung sind ebenfalls Stellungnahme eingegangen. Die Abwägungsvorschläge sind bitte der Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2024/138 zu entnehmen.

Die untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover hat u.a. die Empfehlung ausgesprochen, zur Bewertung des Schutzgutes Boden eine feldbodenkundliche Bodenuntersuchung und die Erfassung und Bewertung durch einen bodenkundlichen Fachgutachter zu beauftragen. Aus Sicht der Stadt genügt es, die vorhandenen Daten des NIBIS Kartenservers und die Ergebnisse des Bodengutachtens zugrunde zu legen. Wie schon die Rechtsprechung zum Artenschutz zeigt, ist in Bezug auf Bestandserfassungen eine am Maßstab praktischer Vernunft ausgerichtete Untersuchung ausreichend (vgl. BVerwG, Urteil vom 19.03.2009, Az. 9 A 39/07). Dieser Grundsatz würde verfehlt, wenn Anforderungen an die Bestandsaufnahme gestellt würden, die keinen für die Planungsentscheidung wesentlichen Erkenntnisgewinn versprechen und außerhalb jedes vernünftigen Verhältnisses zu dem damit erreichbaren Gewinn für Natur und Umwelt stehen würden

(OVG NRW, Urteil vom 30.01.2009, Az. 7 D 11/08.NE).

Die Untere Immissionsschutzbehörde der Region Hannover weist darauf hin, dass nach ihrer Einschätzung die Anwendung geltender Regelwerke zu einer Verdopplung der Immissionen des Straßenverkehrs führen wird. Abgesehen von dieser Unterschätzung in der Ursprungsfassung wird diese Steigerung um 3 dB und die besondere Betroffenheit im Nachtzeitraum als abwägungserheblich angesehen. Es wird angeregt, die Untersuchung insbesondere in Bezug auf die zeichnerischen Darstellungen zur Übernahme in die Planzeichnung anzupassen. Nach Rücksprache mit dem beauftragten Lärmgutachter kommt dieser zu der Einschätzung, dass die Kreisstraße nur im Nahbereich außerhalb des Plangebiets einen deutlichen Einfluss auf die Immissionsbelastung hat. Die geringste Entfernung der Flächen im Plangebiet zur Kreisstraße beträgt rd. 35 m. Die 3 dB rechnerische Pegelerhöhung durch die Teilquelle „Straße“ werden aufgrund des überwiegenden Einflusses des Bahnlärms nach Aussagen des Schallgutachters den Summenpegel auf den Bauflächen im Bereich des 2. Bauabschnitts rechnerisch nicht verändern. Der Einschätzung der Region zur Abwägungserheblichkeit der rechnerischen Steigerung der Teilschallquelle um 3 dB wird daher nicht gefolgt.

Das Amt für regionale Landesentwicklung Leine-Weser (ArL) hat angeregt, die Vorgaben für eine orts- und dorftypische Bauweise aus dem Dorfentwicklungsplan insoweit zu berücksichtigen, dass für Putzfassaden grelle Farbtöne vermieden und dezente Farbtöne vorgegeben werden (etwa Grautöne). Für massive Fassaden wurde angeregt, roten Backstein als Richtschnur vorzugeben, weil die Gebäude in der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereiches überwiegend derartige Fassaden, teils mit, teils ohne Fachwerk aufweisen. Hinsichtlich der Dacheindeckung wurde die Beschränkung auf rote Dachziegel (möglichst Tonziegel) angeregt. Aus Sicht der Fachverwaltung wäre der Vorschlag zur Fassadengestaltung allein bezogen auf die historische Ortslage von Hagen nachvollziehbar. Am äußersten Rand des historischen Dorfes jedoch, das in diesem Bereich bereits ein heterogeneres Erscheinungsbild aufweist, zwingt sich die vorgeschlagene Regelung nicht unmittelbar auf. Die erhoffte Wirkung ginge vermutlich auch unter Berücksichtigung der neuen Bebauung im 1. Bauabschnitt unter. Eine Begrenzung auf rote Dachziegel hält die Stadt aufgrund der Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen nicht für vertretbar. Es ist bei der Abwägung allerdings zu berücksichtigen, dass der 2. BA näher an die historische Ortslage heranrückt und damit gleichsam als „Übergangsbauabschnitt“ zwischen historischem Dorf und gestalterisch eher zurückhaltend geregeltem 1. BA vermitteln könnte. Insofern hält die Fachverwaltung die Anregung des ArL auch im Hinblick auf die Dorferneuerung in Hagen durchaus für diskussionswürdig, da sich zeigt, dass das Erscheinungsbild der neu entstandenen Gebäude im 1. BA deutlich von dem des historischen Dorfes abweicht. Im beigefügten Abwägungsvorschlag wurde im Wesentlichen nun zunächst die Argumentation aus dem 1. BA übernommen. Eine Berücksichtigung der ArL-Vorschläge würde dazu führen, dass eine erneute Offenlegung (Auslegung) der Unterlagen durchgeführt werden müsste, da es sich um eine wesentliche Änderung des Bebauungsplans handeln würde.

Für dieses Bauleitplanverfahren ist ein Kompensationsvertrag erforderlich, der bereits abgeschlossen ist und die Umsetzung und Finanzierung der externen und internen Kompensationsmaßnahmen beinhaltet. Dieser ist der Beschlussvorlage als Anlage 7 zur Beschlussvorlage Nr. 2024/138 beigefügt.

Für die Planung und den Bau der öffentlichen Verkehrsflächen mit den erforderlichen Einrichtungen der Oberflächenentwässerung, der Beleuchtung, der Straßenbenennungsschilder, der Straßenverkehrsschilder und des Begleitgrüns (gemäß Projektfeststellungsunterlagen) sowie der erstmaligen Herstellung der Pflanzstreifen mit Bäumen und Sträuchern im Geltungsbereich des Plangebietes wird ein Erschließungsvertrag abgeschlossen. Dieser beinhaltet folgende Eckpunkte:

- Für die innere Erschließung sind öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Vom Südostende der Ringstraße ist eine 4 m breite „öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg“ festgesetzt, über die eine Anbindung an den Feldwirtschaftsweg südlich des Plangebiets erfolgt.

- Die Oberflächenentwässerung der Straßen erfolgt über Regenwasserkanal.
- Am Südostrand des Plangebiets ist eine Sickerfläche (896 m²) vorgesehen. Hier soll das Oberflächenwasser der Straßen aller drei BA zur Versickerung gebracht werden.
- Am Nordrand des 2. BA ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt, die unmittelbar an den öffentlichen Kinderspielplatz angrenzt, der am Südrand des 1. BA realisiert wurde. Diese wird mit dem 2. Bauabschnitt auf insgesamt 960 m² vergrößert
- Im westlichen Straßenabschnitt der Haupterschließungsstraße und im nördlichen Teil der Ringstraße sind Aufweitungen der Straßenparzelle auf 12 m / 14 m vorgesehen, die für eine Durchgrünung (fünf Schatten spendenden Laubbäume standortheimischer Arten) und die Herstellung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum genutzt werden sollen. Durch textliche Festsetzung werden die vorgesehenen Baumpflanzungen konkretisiert.
- Am Südrand des Plangebiets ist ein 3 m breiter Streifen zum Anpflanzen von Sträuchern auf privaten Flächen festgesetzt.
- Städtebaulicher Vertrag zum Klimaschutz: Ein alternatives Energiekonzept (kalte Nahwärme oder Nutzung der Biogasanlage) wird nicht verfolgt
- Städtebaulicher Vertrag zu sozialem Wohnungsbau: Der Verwaltungsausschuss hat am 02.04.2024 beschlossen, dass die bereits für den 1. Bauabschnitt vorgesehenen und vertraglich abgestimmten insgesamt 12 Wohneinheiten für den sozialen Wohnungsbau für den gesamten Entwicklungsbereich „Vor dem Linnenbalken“ in Hagen (Bauabschnitt 1 bis 3) als auskömmlich angesehen werden.
- KfW 40 Ansprüche und Bauberatung entfallen zurzeit.

Der erforderliche Erschließungsvertrag wird derzeit erarbeitet. Dieser muss in der Regel vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans unterzeichnet sein. Eine Beratung im Ortsrat Mühlentfelder Land soll jedoch bereits jetzt schon erfolgen, damit der Satzungsbeschluss in den nachfolgenden Gremien zeitnah nach Abschluss des Vertrages beraten werden kann. Die weitere Sitzungsfolge ist beginnend mit dem Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allgemeine Ordnungsangelegenheiten daher erst für Oktober terminiert. Die Ratssitzung im November kann jedoch erst durchgeführt werden, wenn der Erschließungsvertrag tatsächlich abgeschlossen ist.

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-, Doppel- 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. Die finanziellen Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung werden in den städtebaulichen Verträgen zu dem Bebauungsplan Nr. 513 B "Vor dem Linnenbalken – 2. Bauabschnitt" geregelt werden.

Nach Ausbau und Übergabe der Infrastruktur (Straßen, Entwässerungsflächen etc.) an die Stadt werden jährliche Unterhaltungskosten von ca. 38.400 EUR anfallen. Für die Unterhaltung der Grünanlagen fallen jährliche Kosten in Höhe von ca. 6.500 EUR an.

So geht es weiter

Nach der Beschlussfassung wird der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung in der Leine-

Zeitung in Kraft treten.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage 1 Ö - Abwägung

Anlage 2 Ö - Bebauungsplan mit Planzeichenerläuterung, textlichen Festsetzungen und örtlicher Bauvorschrift

Anlage 3 Ö - Begründung mit Umweltbericht

Anlage 4a Ö - artenschutzrechtliches Gutachten (Textteil)

Anlage 4b Ö - artenschutzrechtliches Gutachten (Kartenteil)

Anlage 5 Ö - Bodengutachten

Anlage 6a Ö - Lärmgutachten GTA

Anlage 6b Ö - Lärmgutachten AMT

Anlage 7 Ö - Kompensationsvertrag

Anlage 8 Ö - Zusammenfassende Erklärung