

24.10.2024

Beschlussvorlage Nr.: 2024/187

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2024/084; 2024/087; 2024/103

**Bebauungsplan Nr. 613 „Steinhagen, 1. Bauabschnitt“, Stadt Neustadt a. Rbge.,
Stadtteil Amedorf
-Einstellung des Bauleitplanverfahrens**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vorschlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Mandelsloh	21.11.2024 -							
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	25.11.2024 -							
Verwaltungsausschuss	02.12.2024 -							
Rat	05.12.2024 -							

Beschlussvorschlag

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 613 „Steinhagen, 1. Bauabschnitt“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Amedorf, wird eingestellt.

Anlass und Ziele

Aufgrund der erhöhten Kosten für die Erschließung und archäologische Untersuchungen des Bebauungsplans Nr. 613 „Steinhagen, 1. Bauabschnitt“, Stadtteil Amedorf, haben sich die Grundstücksentwicklungs GmbH Neustadt a. Rbge. (GEG) und die Hannoversche Volksbank Projektentwicklungs GmbH (HVP) als Vorhabenträger dazu entschlossen, die Entwicklung des Bereiches gänzlich einzustellen. Aus diesem Grund stellt die Stadt Neustadt a. Rbge. mit der vorliegenden Beschlussvorlage das Bauleitplanverfahren ein.

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

Begründung

Die beiden Entwicklungsgesellschaften Grundstücksentwicklungs GmbH Neustadt a. Rbge (GEG) und die Hannoversche Volksbank Projektentwicklungs GmbH (HVP) haben aufgrund der gestiegenen Kosten für die Erschließung und dem unerwarteten finanziellen Aufwand für die erforderliche archäologische Untersuchungen, ihre Absicht kundgetan, die Entwicklung des Plangebietes in Amedorf einzustellen.

Im Zuge einer ersten archäologischen Untersuchung wurden Bodenverfärbungen sowie Funde entdeckt. Die zuständige Denkmalschutzbehörde forderte diesbezüglich weitere Untersuchungen, wodurch die Kosten für die Vorhabenträger wesentlich steigen würden.

Das Einstellen des Verfahrens wird mit der Unwirtschaftlichkeit, welche zu erhöhten Kosten je Quadratmeter im Plangebiet führen würde, begründet. Dies könnte dann eine mangelnde Nachfrage nach überbewerteten Baugrundstücken zur Folge haben.

Für das entsprechende Bauleitplanverfahren wurde der Satzungsbeschluss am 08.08.2024 durch den Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. gefasst. Eine Bekanntmachung in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung, die den Bebauungsplan zur Rechtskraft bringen würde, wurde bisher nicht veröffentlicht.

Der zwischen den beiden Vorhabenträgern und der Stadt Neustadt a. Rbge. geschlossene naturschutzrechtliche Kompensationsvertrag wurde bisher noch nicht wirksam, da die sog. formelle Planreife gem. § 33 BauGB nicht eingetreten ist.

Des Weiteren ist der vor dem Satzungsbeschluss geschlossene Erschließungsvertrag aufgrund der nicht eingetretenen Rechtskraft des Bebauungsplans ebenfalls nicht rechtswirksam.

Die am 06.09.2024 seitens der Region Hannover erteilte Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 53 für den zu entwickelnden Bereich des 1. Bauabschnittes, soll bekanntgemacht und somit rechtswirksam werden. Dadurch, dass die Flächennutzungsplanänderung keine unmittelbare Rechtswirkung für Vorhabenträger und somit keine Rechtsansprüche hervorruft, kann sie rechtswirksam gemacht werden. Dies hat den Vorteil,

dass bei einer künftigen Entwicklung, der vorbereitende Bauleitplan bereits an das Ziel der Wohnbaulandentwicklung angepasst ist.

Alternativ zur Einstellung des Bauleitplanverfahrens ist es denkbar, das Verfahren ruhen zu lassen. Dies hätte zur Folge, dass eine Wiederaufnahme, sofern sie kurzfristig erfolgt, keine Wiederholungen der Schritte des Bauleitplanverfahrens mit sich bringen würde. Hierbei ist jedoch fraglich, ob in naher Zukunft, die Erschließungskosten sowie die Kosten für die archäologischen Untersuchungen fallen werden und die Baugrundstücke zu moderaten Preisen veräußert werden würden. Ferner müssten sich die aktuellen Vorhabenträger für die Wiederaufnahme entscheiden oder aber neue Entwickler gefunden werden.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes würde nicht zu einer Deckung des örtlichen Bedarfes an Wohnbauland führen, da der zu erwartende Baulandpreis fast doppelt so hoch wie der Richtwert von Mandelsloh ausfallen wird. Ziel ist die Ausweisung von bezahlbarem Wohnbauland. Dies sollte an einem anderen geeigneten Standort erfolgen.

Auswirkungen auf den Haushalt

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

Durch die Einstellung des Bauleitplanverfahrens werden keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt Neustadt a. Rbge. entstehen.

So geht es weiter

Nach der Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. wird das Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung eingestellt. Die bereits von der Genehmigungsbehörde genehmigte Flächennutzungsplanänderung Nr. 53, wird bekanntgemacht und erlangt somit Rechtswirksamkeit.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -