

21.01.2025

Beschlussvorlage Nr.: 2025/007

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2024/152

Bebauungsplan Nr. 958 "Westlicher Bueskamp, vereinfachte 5. Änderung", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau
- Beschluss zu den Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vorschlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Bordenau	11.02.2025 -							
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	24.02.2025 -							
Verwaltungsausschuss	03.03.2025 -							
Rat	06.03.2025 -							

Beschlussvorschlag

1. Den Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 958 "Westlicher Bueskamp", vereinfachte 5. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau, wird, wie in der Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2025/007 ausgeführt, stattgegeben bzw. nicht gefolgt. Die Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2025/007 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Bebauungsplan Nr. 958 "Westlicher Bueskamp", vereinfachte 5. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau, wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Anlage 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2025/007). Die Begründung hat in der Fassung der Anlage 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2025/007 an dieser Beschlussfassung teilgenommen.

Anlass und Ziele

Der Stadt wurde ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 958 „Westlicher Bueskamp“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau, seitens der Grundstückseigentümerin vom 01.03.2021 vorgelegt. Auf dem Parkplatz des ehemaligen Lebensmittelhansversorgers an der Bordenauer Straße ist geplant, in Ergänzung zu einer aktuellen Baumaßnahme für 5 Reihenhäuser, welche im Bereich des ehemaligen Supermarktgebäudes errichtet werden, Baurechte für zwei Doppelhäuser zu schaffen. In diesem Bereich trifft der Bebauungsplan lediglich die Festsetzung „Mischgebiet“. Die Fläche ist jedoch derzeit nicht überbaubar, daher soll die überbaubare Grundstücksfläche erweitert werden.

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

Begründung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 07.06.2021 den Grundsatzbeschluss für die vereinfachte 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 958 „Westlicher Bueskamp“ im Stadtteil Bordenau gefasst.

Daraufhin hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 07.10.2024 den Aufstellungsbeschluss für die vereinfachte 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 958 „Westlicher Bueskamp“ im Stadtteil Bordenau gefasst. Die Information der Öffentlichkeit über allgemeine Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 11.11. bis 18.11.2024 durchgeführt. Der Entwurf der Begründung wurde auf Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Neustadt a. Rbge. vom 07.10.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und hat zusätzlich in der Zeit vom 19.11. bis einschließlich 20.12.2024 zusammen mit dem Entwurf der Bebauungsplanänderung öffentlich ausgelegen und die die Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt.

Von der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 und 4, jeweils Abs. 1 BauGB wurde im vereinfachten Verfahren abgesehen. Zu der Information der Öffentlichkeit über allgemeine Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB liegen keine Äußerungen vor. Auch im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahme von privater Seite vorgetragen. Zu der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind mehrere Stellungnahmen eingegangen, in denen zum überwiegenden Teil keine Bedenken oder Anregungen zur Planung vorgetragen werden. Die sonstigen inhaltlichen Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Der Hinweis der Deutschen Telekom Technik GmbH auf das Abstimmungserfordernis der Erschließungsbaumaßnahmen wird in die Begründung aufgenommen. Die Ausführungen der Region Hannover zum Bodenschutz werden in die Begründung eingefügt. Zudem wird ein ergänzender Hinweis auf die Bodenschutzbestimmungen in die Planzeichnung aufgenommen. Auch die Hinweise der Region Hannover zum Anschluss an die Kreisstraße K 335 und zur Abstimmung und Kostenübernahme

der Ausbaumaßnahme werden ergänzend in die Begründung aufgenommen. Weitere Hinweise und Anregungen verschiedener Träger öffentlicher Belange waren bereits im Planentwurf berücksichtigt.

Das Thema des sozialen Wohnungsbaus findet im vorliegenden Bebauungsplan keine Berücksichtigung, da die Anzahl der künftigen Wohneinheiten deutlich unter den beschlossenen 25 Wohneinheiten liegt. Zudem sieht die Bauleitplanung keine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vor. Aufgrund der geringen Anzahl an Wohneinheiten und der geringen Flächengröße besteht ebenso keine Notwendigkeit zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages hinsichtlich einer Bauverpflichtung. Zudem ist laut Ratsbeschluss vom 04.05.2023 i.V.m. einem Beschluss vom 04.04.2024 vorgesehen, dass in Baugebieten, die überwiegend für Mehrfamilien- und Reihenhäuser vorgesehen sind, seitens der Erschließungsträger alternative, regenerative Energiekonzepte geprüft und umgesetzt werden sollen. Von der Anforderung wird im vorliegenden Fall abgesehen, da das hier geplante Reihenhaus wie in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben, bereits nach altem Planrecht genehmigt werden konnte und somit im Änderungsbereich lediglich zwei neue Doppelhäuser vorgesehen sind. Im Übrigen sei darauf hingewiesen, dass mit der Bebauungsplanänderung keine Verschärfung der klimatischen Situation herbeigeführt wird. Im Gegenteil: Die geplante Bebauung mit kleinteiligen Freiflächenstrukturen ersetzt den Baukörper des ehemaligen Verbrauchermarktes und die weitgehend befestigte Stellplatzanlage. Insoweit berücksichtigt die vorliegende Planung die Erfordernisse des Klimaschutzes im positiven Sinne.

Somit kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Die Änderung des Bebauungsplans dient in vielfältiger Weise dazu, die strategischen Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge. zu erreichen. Der Geltungsbereich befindet sich in fußläufiger Nähe zu den dörflichen Infrastrukturen wie Schule und Kindergarten. Somit ist die Unterstützung des Konzepts "Neustädter Land - Familienland" gewährleistet. Die Planung schafft die Voraussetzungen für ein attraktives Wohnumfeld mit kurzen Wegen zu den örtlichen Infrastrukturen. Die Thematik Klimaschutz und Nutzung regenerativer Energien wird ebenso durch die städtebaulich integrierte Lage und die Nähe zu den dörflichen Infrastrukturen und der Anbindung an den ÖPNV aufgegriffen. Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens wird die Information der Öffentlichkeit und die öffentliche Auslegung der Planungen die Beteiligung der Bürger sicherstellen.

Auswirkungen auf den Haushalt

Der Bebauungsplan ist auf Kosten der Grundstückseigentümerin zu erstellen. Es entsteht aufgrund der verwaltungsseitigen Betreuung des Verfahrens ein entsprechender personeller Aufwand für die Verwaltung.

So geht es weiter

Nach der Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. kann der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung in der Hannoverschen Allgemeine Zeitung (HAZ) in Kraft treten.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage 1 Ö - Abwägungstabelle

Anlage 2 Ö - Planzeichnung/Begründung zum Bebauungsplan Nr. 958 "Westlicher Bueskamp, vereinfachte 5. Änderung, Bordenau,,

Anlage 3 Ö - Verkehrserhebung zum Bebauungsplan Nr. 958 "Westlicher Bueskamp, vereinfachte 5. Änderung Bordenau“

Anlage 4 Ö - Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 958 "Westlicher Bueskamp, vereinfachte 5. Änderung Bordenau,,

Anlage 5 Ö - Bodengutachten zum Bebauungsplan Nr. 958 "Westlicher Bueskamp, vereinfachte 5. Änderung Bordenau“