

22.09.2025

Beschlussvorlage Nr.: 2025/156

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2024/123; 2025/088

Bebauungsplan Nr. 872 "Feuerwehrgerätehaus Scharrel / Metel", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Scharrel
- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vorschlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Otternhagen	01.10.2025 -							
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	20.10.2025 -							
Verwaltungsausschuss	27.10.2025 -							

Beschlussvorschlag

- Der Bebauungsplan Nr. 872 „Feuerwehrgerätehaus Scharrel / Metel“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Scharrel, wird **einschließlich Begründung** gem. § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt (Anlage 1 bis 4 zur Beschlussvorlage Nr. 2025/156). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung (Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2025/156).
- Die **frühzeitige** Beteiligung der **Öffentlichkeit** für den Bebauungsplan Nr. 872 „Feuerwehrgerätehaus Scharrel / Metel“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Scharrel, **gemäß** § 3 Abs. 1 BauGB soll **durchgeführt** werden, indem der Plan auf die Dauer von 2 Wochen **öffentlich ausgelegt** wird.
- Die **frühzeitige** Beteiligung der **Behörden** und sonstigen Träger **öffentlicher Belange gemäß** § 4 Abs. 1 BauGB soll **durchgeführt** werden.

4. Das allgemeine Ziel und Zweck der Planung ist die Realisierung eines gemeinsamen **Feuerwehrgerätehauses für die Stadtteile Scharrel und Metel.**

Anlass und Ziele

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

Im Zuge der Feuerwehrbedarfsplanung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in der Sitzung am 08.08.2024 das Zukunftskonzept Feuerwehr Neustadt a. Rbge. beschlossen. Gegenstand des Zukunftskonzeptes ist die Zusammenlegung von Feuerwehrstandorten, darunter die Standorte in Scharrel und Metel (vgl. Beschlussvorlage Nr. 2024/123).

Das allgemeine Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für den Bau eines gemeinsamen **Feuerwehrgerätehauses** für die Ortsteile Scharrel und Metel. Der Bau des neuen **Feuerwehrgerätehauses** erfüllt den Zweck der Daseinsvorsorge, des **Brandschutzes** und dient der **Sicherheit der Neustädter Bevölkerung.**

Begründung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 872 „**Feuerwehrgerätehaus Scharrel / Metel**“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Scharrel, wird die planungsrechtliche Voraussetzung für den Bau eines **Feuerwehrgerätehauses** in der Gemarkung Scharrel für die beiden Stadtteile Scharrel und Metel geschaffen.

Die derzeitigen Standorte in den Gemarkungen Scharrel (Anschrift: Zum Imbusch 6a) und Metel (Anschrift: **Kapellenstraße 6**) können, aufgrund der Anforderungen an **Kapazitäten** und gestiegener Dimensionierung der Einsatzfahrzeuge nicht erweitert und langfristig weiterbetrieben werden. Im Zuge der Feuerwehrbedarfsplanung wurde die Anzahl der **Feuerwehrgerätehäuser** im gesamten Stadtgebiet insbesondere aus **Gründen** der Unterhaltungskosten reduziert, woraus sich für **Scharrel und Metel eine Zusammenführung der Standorte angeboten hat.**

Für die Standortentscheidung standen Kriterien wie **Grundstückgröße**, verkehrliche Anbindung, **Siedlungsnähe**, naturschutzrechtliche Situation sowie die planungsrechtliche Eignung. Der **gewählte** Standort befindet sich am Nordrand der Ortslage von Scharrel. **Nördlich** und westlich grenzt der **Änderungsbereich** an eine landwirtschaftlich genutzte **Fläche**. Im Osten grenzt er an die Kastanienallee (K 315) und im **Süden** an die Wohnbebauung Scharrels. Bei dem zu

beplanenden Bereich handelt es sich um den **südlichen** Teil des **Flurstücks** 312/7, Flur 1, Gemarkung Scharrel mit einer **Fläche** von ca. 0,65 ha. Bei der Entscheidung dieses Standortes war die **verkehrliche Anbindung an die beiden Stadtteile Scharrel und Metel maßgebend**.

Planungsrechtlich handelt es sich bei dem zu beplanenden **Teilflurstück** um eine **Außenbereichsfläche** gem. § 35 BauGB. Für die Schaffung von Baurechten muss **hierfür** ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Ferner ist der Bereich im rechtswirksamen **Flächennutzungsplan** der Stadt Neustadt a. Rbge. als „**Fläche für die Landwirtschaft**“ dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, muss der vorbereitende Bauleitplan in eine **Gemeinbedarfsfläche geändert** werden. Die entsprechende **Flächennutzungsplanänderung** Nr. 54 wurde bereits in einem separaten Verfahren eingeleitet (vgl. hierzu Beschlussvorlage Nr. 2025/088).

Der zu entwickelnde Bereich wird als **Fläche für den Gemeinbedarf** festgesetzt. Die Festsetzung solcher **Flächen** soll dem **öffentlichen** und sozialen Zweck dienen. Diese **Flächen** stehen **grundsätzlich** der Allgemeinheit zur **Verfügung** und **schließen** **grundsätzlich** Nutzungen zu privaten Zwecken aus. Die Festsetzung wird um die Zweckbestimmung „**Feuerwehr**“ konkretisiert, **um die städtische Nutzungsabsichten für diese Fläche zu konkretisieren**.

Das **Gebäude** soll neben einer Fahrzeughalle, weitere **Räume** für die Einsatzabwicklung, Aufenthalt und Verwaltung beinhalten. Zudem ist zur K 315 hin ein Alarmhof vorgesehen. Im Falle **künftiger** Erweiterungsabsichten des **Feuerwehrgerätehauses** soll ein Bereich **nördlich** des **Gebäudes** vorgesehen werden. Für die Realisierung von **Stellplätzen** und weiteren Nebenanlagen wurde die **überbaubare Grundstücksfläche großzügig** bemessen. Es wird **grundsätzlich** eine GRZ von 0,3 zugelassen. Durch die Begrenzung der Versiegelung durch **Stellplätze**, Zufahrten und Nebenanlagen auf maximal 50 % der festgesetzten GRZ, ergibt sich ein Versiegelungsgrad des **Grundstücks** von maximal 45 %. Somit wird der Versiegelungsgrad angemessen begrenzt. Des Weiteren werden im Hinblick auf die **Möglichkeit, künftig Aufstockungen der Gebäudeteile vorzunehmen, höchstens zwei Vollgeschosse** zugelassen.

Im **nördlichen** und **südlichen** Geltungsbereich entlang der gesamten **Grundstückbreite** werden 5 Meter breite private **Grünflächen** als **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** festgesetzt. Der **südliche** Streifen dient der Abgrenzung zur benachbarten Wohnnutzung. Der **nördliche Grünstreifen** soll als **Übergang** zwischen der Siedlung und der freien Landschaft fungieren. Sie sind als geschlossene **Gehölzpflanzungen** anzulegen. Diese fungieren als interne Kompensation für den Eingriff in Natur und Landschaft. **Darüber** hinaus soll noch eine externe Kompensation auf dem **Flurstück** 269, Flur 1, Gemarkung Scharrel erfolgen. Es ist vorgesehen, **eine Grünlandbrache zu einer artenreichen Mähwiese zu extensivieren**.

Die **Erschließung** des Plangebietes erfolgt **über** die Kastanienallee (K 315). Der zu **erschließende** Bereich liegt jedoch **außerhalb** der Ortsdurchfahrt gem. § 4 NStrG, sodass ihre Festlegung durch die Region Hannover erfolgen muss. Hierbei muss **zunächst** der Bebauungsplan **rechtskräftig** werden, damit auf dieser Grundlage die neue Ortsdurchfahrt festgesetzt werden kann.

Aufgrund des fehlenden Regenwasserkanals muss das **Oberflächenwasser** zur Versickerung gebracht werden. Die ausreichende **Durchlässigkeit** des Bodens konnte nur in einigen Bereichen nachgewiesen werden. Daher soll das Niederschlagswasser dezentral **über** Versickerungsmulden **versickert** werden. Die **genaue Lage und Ausführung der Mulden obliegt der Projektfeststellung**.

Weitere Einzelheiten zu den Festsetzungen sind den Planunterlagen zu entnehmen.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Der Bau des neuen **Feuerwehrgerätehauses** dient in erster Linie der Daseinsvorsorge, dem Brandschutz und somit der Sicherheit der **Neustädter Bevölkerung** und ihres Eigentums. Das Feuerwehrwesen **unterstützt** und **fördert** die Jugend- und die kameradschaftliche Zusammenarbeit.

Auswirkungen auf den Haushalt

Im Zuge der Bauleitplanung sind der Stadt Neustadt a. Rbge. Kosten für Gutachten entstanden. Hierzu **gehört** die Untersuchung der **Brutvögel**, die Baugrunduntersuchung sowie die Erstellung des schalltechnischen Gutachtens (siehe Anlagen 3 bis 5 zur Beschlussvorlage Nr. 2025/156). Die bisherigen Gesamtkosten belaufen sich auf etwa 12.500 EUR.

So geht es weiter

Nach der Beschlussfassung werden die **Öffentlichkeit** und die betroffenen **Behörden** beteiligt. Die **Stellungnahmen** erhalten die Gremien zur Abwägung in der darauffolgenden Beschlussvorlage.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage 1 öff - Vorentwurf Planzeichnung und TF BP 872

Anlage 2 öff - Vorentwurf der Begründung mit Umweltbericht BP 872

Anlage 3 öff - Geotechnischer Bericht zum BP 872

Anlage 4 öff - Untersuchung der Brutvögel BP 872

Anlage 5 öff - Schalltechnisches Gutachten BP 872