

06.01.2016

Beschlussvorlage Nr. 2014/021/4

öffentlich

Bezugsvorlagen: 2014/21 bis 2014/21/3

Finanzielle Auswirkungen	
	Haushaltsjahr: 2015
Produktkonto: 5110610.4291120	
einmalige Kosten: 40.000 EUR	
jährliche Folgekosten (Sachkosten, Personalkosten, Zinsen, Abschreibungen):	

Ziele zur Entwicklung von Wohnbauland in Neustadt a. Rbge. - ländliche Kleinzentren - Innenentwicklung

Gremium	Sitzung am	TOP	Stimmen			
			einst.	Ja	Nein	Enthal- tung
Verwaltungsausschuss	30.06.2014 -					
Rat	10.07.2014 -					
Umwelt- und Stadtent- wicklungsausschuss	nachrichtlich					
Ortsrat der Ortschaft Bevensen	nachrichtlich					
Ortsrat der Ortschaft Bordenau	nachrichtlich					
Ortsrat der Ortschaft Eilvese	nachrichtlich					
Ortsrat der Ortschaft Helstorf	nachrichtlich					
Ortsrat der Ortschaft Mandelsloh	nachrichtlich					
Ortsrat der Ortschaft Mardorf	nachrichtlich					
Ortsrat der Ortschaft Mariensee	24.07.2014 nachrichtlich					
Ortsrat der Ortschaft Mühlenfelder Land	nachrichtlich					

Ortsrat der Ortschaft Neustadt a. Rbge.	nachrichtlich					
Ortsrat der Ortschaft Otternhagen	nachrichtlich					
Ortsrat der Ortschaft Poggenhagen	nachrichtlich					
Ortsrat der Ortschaft Schneeren	nachrichtlich					
Ortsrat der Ortschaft Suttorf	nachrichtlich					

Beschlussvorschlag:

1. Die Entwicklung von Wohnbauland in der Stadt Neustadt a. Rbge. wird zukünftig unter Einhaltung der nachfolgenden städtebaulichen Zielsetzungen vorgenommen:
 - 1.1 Analog zu den Vorgaben der Landesplanung und Raumordnung (Zentrale Orte Prinzip) ist das Neustädter dreistufige Gliederungssystem als Grundlage für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Neustadt a. Rbge. weiterhin bindend.
 - 1.2 Die Kernstadt Neustadt a. Rbge. soll als Siedlungsschwerpunkt vorrangig Wohnentwicklungsstandort sein. Die Stadtteile, die gesicherte ländliche Kleinzentren sind, sollen bedarfsgerecht eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungsentwicklung anbieten. In den übrigen Dörfern, die keine Versorgungsschwerpunkte sind, wird neues Wohnbauland in einem Umfang von 2 % der Siedlungsfläche vorgehalten, um den Bedarf Bauwilliger zu decken. Baulücken und Bestandsimmobilien sind bevorzugt zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht möglich ist, kann im Einzelfall eine Nachverdichtung über Satzungen gemäß dem BauGB erfolgen.
Folgende Stadtteile sind ländliche bzw. kooperierende ländliche Kleinzentren:
 - Hagen / Eilvese
 - Mandelsloh / Helstorf
 - Mardorf
 - Bordenau
Das Verhältnis der Grunddaseinsfunktionen Versorgen und Wohnen in den kooperierenden ländlichen Kleinzentren ist konzeptionell aufeinander abzustimmen.
 - 1.3 Der Innenentwicklung wird Vorzug vor der Außenentwicklung gegeben. Dies soll als wesentlicher ökologischer sowie ökonomischer und sozialer Aspekt der gesamtäumlichen Stadtentwicklung gelten. Eine Innenentwicklung die dem historisch gewachsenen und landwirtschaftlich geprägten Ortscharakter widerspricht, muss ausgeschlossen werden.
 - 1.4 Mit der Ausweisung von Wohnbauland muss sparsam und vorausschauend umgegangen werden. Zur Vermeidung von Überangeboten und zur Sicherung der langfristigen Nutzung vorhandener Gebäudesubstanz muss Wohnbauland bedarfsgerecht entwickelt werden.
 - 1.5 Die Flächen zur Wohnbaulandentwicklung sind so zu wählen, dass die Immissionsbelastungen für die Fläche und deren zukünftigen Bewohner möglichst gering sind.
 - 1.6 Ökologisch sensible Bereiche sind von der Wohnbaulandentwicklung ausgeschlossen.
 - 1.7 Wohnbaulandentwicklungsflächen sollen optimal an den ÖPNV angebunden sein und einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der Mobilität, insbesondere in Bezug auf die Stärkung des Umweltverbundes (ÖPNV, Rad- und Fußgängerverkehr), leisten.

- 1.8 Die technische Infrastruktur zur Erschließung von Wohnbaulandflächen soll möglichst bereits vorhanden sein und die Bebauung der Fläche zu einer optimalen Auslastung der Infrastruktur führen. Dies steht auch im Kontext der Minimierung von Infrastrukturfolgekosten.

Die Leitsätze sind mit den Zielen des Klimaschutzes (Aktionsprogramm Klimaschutz und Siedlungsentwicklung Neustadt a. Rbge.) abgestimmt und sind durch regelmäßige Kontrolle und Aktualisierung raumrelevanten Entwicklungen anzupassen.

2. Der Bürgermeister wird beauftragt, auf der Grundlage der Leitsätze und im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten, Baulandbevorratung zu betreiben.
3. Städtische Flächen, die im Rahmen des Spiel- und Bolzplatzkonzeptes (siehe hierzu Drucksache Nr. 205/2012) zukünftig für die Wohnbebauung seitens der Stadt vermarktet werden sollen, sind bevorzugt an junge Familien mit Kindern und geringem Einkommen zu veräußern. Es sind geeignete Vergabeinstrumentarien zu entwickeln.
4. Der Bürgermeister wird gebeten, ein Gutachten für die Erfassung und Analyse raumrelevanter Daten, welches Rückschlüsse und Aussagen über die ländlichen Kleinzentren und die Zukunftsfähigkeit der Stadtteile im Stadtgebiet Neustadt a. Rbge. gibt, im Haushaltsjahr 2015 zu beauftragen. Dementsprechende Haushaltsmittel sind einzustellen.

Begründung:

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 23.06.2014 folgenden ergänzenden empfehlenden Beschluss gefasst:

In Ziffer 1.2 wird Satz 3 wie folgt gefasst:

In den übrigen Dörfern, die keine Versorgungsschwerpunkte sind, wird neues Wohnbauland in einem Umfang von 2 % der Siedlungsfläche vorgehalten, um den Bedarf Bauwilliger zu decken. Baulücken und Bestandsimmobilien sind bevorzugt zu nutzen.

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussvorschlag zu Punkt 1.2 zu folgen. Dabei sind die im RROP der Region Hannover 2005 aufgeführten Siedlungsflächen maßgebend. Für die Stadtteile Mariensee, Otternhagen und Poggenhagen sind die Siedlungsflächen nachträglich zu ermitteln. Die Angabe 2 % bezieht sich auf 10 Jahre.

In Ziffer 1.3 wird folgender Satz 3 eingefügt:

Eine Innenentwicklung die dem historisch gewachsenen und landwirtschaftlich geprägten Ortscharakter widerspricht, muss ausgeschlossen werden.

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussvorschlag zu Punkt 1.3 zu folgen.

Sachgebiet 610 - Stadtplanung -
Sachbearbeitung: Herr Schmidt, Tel.-Nr.: 05032 84-270