

30.03.2015

**Beschlussvorlage Nr. 2015/052**

**öffentlich**

Bezugsvorlage Nr.

**Initiativantrag des Orsrates der Ortschaft Mardorf gemäß § 94 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes auf Aufstellung eines Bebauungsplans "Vorm Kastenbergr" für den Stadtteil Mardorf**

**Beschlussvorschlag**

Der Initiativantrag des Orsrates der Ortschaft Mardorf wird abgelehnt. Zunächst sollen für die Innenentwicklung geeignete Flächen einer Entwicklung für Wohnbauland zugeführt werden.

**Anlass und Ziele**

Der Ortsrat der Ortschaft Mardorf hat einen Initiativantrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans „Vorm Kastenbergr“ zur Bereitstellung von Wohnbauland gestellt. Das entspricht der vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. für den Stadtteil Mardorf zugewiesenen Aufgabe, als ländliches Kleinzentrum eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungsentwicklung anzubieten. Dies soll unter Beachtung der ebenfalls vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. beschlossenen Ziele zur Entwicklung von Wohnbauland erfolgen. Da noch andere, für die Wohnbaulandentwicklung besser geeignete Flächen im Stadtteil Mardorf vorhanden sind, wird vorgeschlagen, den Initiativantrag abzulehnen.

**Finanzielle Auswirkungen**

Betrag: einnalige Kosten: jährliche Folgekosten  
Haushaltsjahr: **keine**

Gremium	Sitzung am	Beschluss		Stimmen			
		Vor-schlag	abwei-chend	einst.	Ja	Nein	Enthal-tung
Umwelt- und Stadtent-wicklungsausschuss	20.04.2015						
Verwaltungsausschuss	27.04.2015						
Ortsrat der Ortschaft Mardorf							

**Begründung**

Auf Antrag der Grundstückseigentümer Rehburger Straße Nrn. 18 bis 20 A hat der Ortsrat der Ortschaft Mardorf in seiner Sitzung am 09.12.2014 einen Initiativantrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans „Vorm Kastenbergr“ gestellt. Die Zufahrt soll von der Rehburger Straße erfolgen, die Kosten des Verfahrens sollen die Antragsteller tragen.

Zweck des Antrages soll die Schaffung von Baurechten für die hinteren Bereiche der Grundstücke Rehburger Straße Nrn. 18 bis 20 A sein. Entlang der Rehburger Straße ist bereits jetzt auf Grundlage des § 34 BauGB eine Schließung der vorhandenen Baulücken möglich. Bei dem hinteren Bereich handelt es sich planungsrechtlich um Außenbereich.

Als Begründung für die gewünschte Entwicklung des Gebietes Vorm Kastenbergr wurde angeführt, dass das Baugebiet „Vor der Mühle“ bereits entwickelt sei, die Entwicklung der im Flächennutzungsplan als Wohnbauland dargestellten Fläche an der Jägerstraße noch nicht entwickelt sei und der Ortsrat keine Umsetzung dieser Planung wünsche.

Gemäß Ratsbeschluss vom 10.07.2014 (siehe Beschlussvorlage Nr. 2014/021/4) wurde der Stadtteil Mardorf aufgrund seiner Funktionen als touristischer Standort und Nahversorgungsstandort als ländliches Kleinzentrum bestimmt. Das beinhaltet die Aufgabe, eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungsentwicklung anzubieten. Der vorliegende Initiativantrag erfüllt daher grundsätzlich das vom Rat beschlossene Ziel zur maßvollen Bereitstellung von Wohnbauland im Stadtteil Mardorf. Das ebenfalls vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. beschlossene Entwicklungsziel, Innenentwicklungen den Vorzug vor Außenentwicklungen zu geben, wird hingegen nicht erfüllt.

Die den Initiativantrag betreffende Fläche Vorm Kastenbergr (siehe Anlage 1) befindet sich am westlichen Dorfrand. Es handelt sich dabei um Hinterliegergrundstücke in einer Gesamtgröße von ca. 0,55 ha, die im wirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt sind. Eine Aufweitung der Entwicklungsfläche nach Westen ist nicht möglich, weil der benachbarte Grundstückseigentümer kein Interesse an der Entwicklung seiner hinteren Grundstücksfläche hat. Die Wohnbaufläche liegt außerhalb des Siedlungszusammenhanges und erweitert den dortigen Siedlungsrand. Die Eignung der Fläche entspricht daher nicht den Vorgaben des Rates.

Im Stadtteil Mardorf sind mit ca. 70 vorhandenen Baulücken gegenwärtig ausreichend freie Baugrundstücke vorhanden. Daneben gibt es im Dorf zwei für die Innenentwicklung sehr gut geeignete, zusammenhängende Bereiche. Dabei handelt es sich um die Flächen um den Schützenweg in einer Gesamtgröße von ca. 2,01 ha sowie die rückwärtigen Grundstücksbereiche um Syrups Eichen in einer Gesamtgröße von ca. 1,39 ha. Beide Entwicklungsbereiche sind ausreichend, um den langfristigen Bedarf an Wohnbauland im Stadtteil Mardorf zu sichern und die Entwicklung dieser Flächen erfüllt den Grundsatz der vorrangigen Innenentwicklung.

Das Baulückenkataster für den Stadtteil Mardorf wurde erarbeitet und dem Ortsrat der Ortschaft Mardorf zur Kenntnis gegeben. Ab Ende April plant die Verwaltung die Veröffentlichung der Baulückenkataster mehrerer Stadtteile, darunter das des Stadtteils Mardorf. Insofern besteht kein akuter Zeitdruck für die Entwicklung von neuen Wohnbaugebieten. Bevor Flächen in der freien Landschaft zur Siedlungsentwicklung umgenutzt werden, ist den für die Innenentwicklung geeigneten Bereichen Schützenweg und Syrups Eichen der Vorzug zu geben. Aus diesen Gründen wird der Initiativantrag abgelehnt.

### **Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.**

Die für die Innenentwicklung geeigneten Entwicklungspotentiale des Stadtteils Mardorf sollen durch die bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauland gezielt aktiviert werden. Insbesondere können dadurch die Funktionen des Stadtteils als touristischer Standort und als Nahversorgungsstandort gesichert und gestärkt werden. Das dient dem strategischen Ziel „Wohnumfeld attraktiv gestalten“.

Indem einer Innenentwicklung der Vorrang vor möglichen Außenentwicklungen gegeben wird, kann der Außenbereich als attraktiver naturnaher ländlicher Raum, der zum Aufenthalt einladen soll, gesichert werden. Das dient dem strategischen Ziel „Neustädter Land Familienland“.

### **So geht es weiter**

Im Stadtteil Mardorf stehen noch etliche freie und bebaubare Grundstücke zur Verfügung. Daher ist kein akuter Zeitdruck für die Entwicklung von neuem Wohnbauland vorhanden. Sollte ein städtebaulicher Vertrag über die Entwicklung der Innenbereiche am Schützenweg oder an Syrups Eichen geschlossen werden können, kann mit den Vorbereitungen zur maßvollen Entwicklung der jeweiligen Fläche begonnen werden.

Fachdienst 60 - Planung und Bauordnung -

### **Anlage**

Luftbild mit markierten Entwicklungsflächen