

05.08.2015

**Beschlussvorlage Nr. 2015/209**

**öffentlich**

Bezugsvorlage Nr. -

<b>Innenentwicklung "Mandelsloher Straße/In der Wiek/Enge Straße" - Grundsatzentscheidung</b>
---

**Beschlussvorschlag**

1. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB soll für den Bereich "Mandelsloher Straße/In der Wiek/Enge Straße" aufgestellt werden.
2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sind die Nachverdichtung des Innenbereichs auch mit Wohnbebauung sowie die Konfliktbewältigung durch Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Betriebe.
3. Die Kosten der Bauleitplanung, der erforderlichen Gutachten sowie die entstehenden Folgekosten sind von dem Antragsteller zu übernehmen.

**Anlass und Ziele**

Diese Planung leistet einen Beitrag zur Vermeidung eines unnötigen Flächenverbrauchs. Aufgrund der Veränderung der Immissionssituation durch die landwirtschaftlichen Betriebe kann jetzt eine Nachverdichtung im Innenbereich unter Berücksichtigung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen realisiert werden.

**Finanzielle Auswirkungen**

Betrag: einmalige Kosten: jährliche Folgekosten  
Haushaltsjahr: 2015 **keine**

Gremium	Sitzung am	Beschluss		Stimmen			
		Vor-schlag	abwei-chend	einst.	Ja	Nein	Enthal-tung
Ortsrat der Ortschaft Mandelsloh	16.09.2015						
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	21.09.2015						
Verwaltungsausschuss	28.09.2015						

**Begründung**

Als wichtiger Grundsatz der Stadtentwicklung soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden und dabei die Möglichkeiten der Innenentwicklung genutzt werden. Auch in dem Aktionsprogramm Klimaschutz und Siedlungsentwicklung sowie den Wohnbaulandentwicklungsleitlinien der Stadt Neustadt a. Rbge. ist der Vorzug der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung verankert.

Das Plangebiet "Mandelsloher Straße/In der Wiek/Enge Straße" befindet sich in zentraler Lage im Stadtteil von Mandelsloh. Es liegt in unmittelbarer fußläufiger Entfernung zu den sozialen Infrastruktureinrichtungen Kirche, Gemeindehaus, Grundschule, Kindergarten, Sporthalle, Friedhof sowie zum Nahversorgungszentrum. Die Erschließung ist durch die Landesstraße 191 "Mandelsloher Straße", L 383 "In der Wiek" sowie durch die gewidmeten Gemeindestraßen "Enge Straße" und "St.-Osdag-Straße" gegeben. Die Entwässerung über Schmutz- und Regenwasserkanäle ist vorhanden.

Die Fläche befindet sich planungsrechtlich betrachtet im Innenbereich; eine rückwärtige Bebauung mit Hauptnutzungen fügt sich jedoch gemäß § 34 BauGB nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Das "Blockinnere" der Flurstücke 3/12, 3/20, 3/22 und 497/3, Flur 3, Gemarkung Mandelsloh, ist als Grünfläche nicht intensiv genutzt. Eine bauliche Nachverdichtung ist zur besseren Ausnutzung des Lagevorteils und der technischen Infrastruktureinrichtungen städtebaulich sinnvoll.

Aufgrund der sechs benachbarten landwirtschaftlichen Hofstellen wurde bisher keine Bauleitplanung eingeleitet. Die Veränderungen in den Strukturen der landwirtschaftlichen Betriebe mit einhergehender Reduzierung der Tierzahlen in der Dorflage ermöglicht jetzt eine weitere bauliche Nutzung unter Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft und der gesunden Wohnverhältnisse.

In einem Geruchsgutachten des Ing.-Büros Barth & Bitter vom 08.07.2015 wird dargelegt, dass auf den potentiellen Baugrundstücken eine maximale Geruchswahrnehmungshäufigkeit von 14 % der Jahresstunden liegt. Das unterschreitet die Immissionswerte der Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL) für Dorfgebiete von 15 %. Für Wohngebiete ist ein Immissionswert von 10 % festgelegt.

Es wird empfohlen, unter dem Aspekt der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung den Belangen Klima-, Umwelt- und Naturschutz ein entsprechendes Gewicht beizumessen, um hier auch eine Nachverdichtung mit Wohngebäuden zu ermöglichen. Dem Belang der Landwirtschaft wird ebenfalls ausreichend Rechnung beigemessen, indem eine näher heranrückende Wohnbebauung an die konkreten Emissionsorte ausgeschlossen werden soll.

Der genaue Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie die inhaltlichen Regelungen sind noch zu erarbeiten. Der Antragsteller und Grundstückseigentümer ist bereit, die durch die Planung entstehenden Kosten zu übernehmen.

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

Unsere Stadt soll sich attraktiv, zukunftsfähig und lebenswert entwickeln. Dabei wird sorgsam mit den Ressourcen Boden und vorhandenen technischen Infrastrukturen umgegangen.

## **So geht es weiter**

Nach der Beschlussfassung durch den Verwaltungsausschuss will der Antragsteller ein Planungsbüro mit der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs beauftragen. Auf dieser Grundlage kann der Aufstellungsbeschluss gefasst und die öffentliche Auslegung durchgeführt werden.

Fachdienst 60 - Planung und Bauordnung -

## **Anlagen**

1. Lageplan mit Luftbild (M = 1 : 1.500)
2. Auszug aus dem Flächennutzungsplan
3. Gutachterliche Stellungnahme des Ing.-Büros Bart & Bitter vom 08.07.2015  
Abb. 3: Geruchsimmissionen