

16.02.2016

**Beschlussvorlage Nr. 2016/048**

**öffentlich**

Bezugsvorlage Nr.

**Initiativantrag des Orsrates der Ortschaft Eilvese gemäß § 94 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) auf Aufstellung eines Bebauungsplans "Östlich Hestergartenstraße" sowie eine Änderung des Flächennutzungsplans für den Stadtteil Eilvese**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor-schlag	abwei-chend	einst.	Ja	Nein	Enth.
Ortsrat der Ortschaft Eilvese	24.02.2016 -							
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	21.03.2016 -							
Verwaltungsausschuss	04.04.2016 -							
Ortsrat der Ortschaft Mühlenfelder Land	nachrichtlich							

**Beschlussvorschlag**

1. Für eine etwa 1 ha große Fläche soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Die notwendige Flächennutzungsplanänderung soll bereits alle Bauabschnitte des zukünftigen etwa 4,6 ha großen Entwicklungsgebietes "Östlich Hestergartenstraße / Westlich Zum Eisenberg" berücksichtigen.
2. Die Bauleitplanung ist im Auftrag und auf Kosten der Grundstückseigentümer zu erstellen und die zugehörigen Verfahren und die Planung durch ein externes Planungsbüro durchzuführen.
3. Die derzeit im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauentwicklungsflächen „Am Hestergarten“ und „Nördlich Buchfinkenweg“ in Eilvese sollen, wie in der Anlage 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2016/048 wiedergegeben, im Flächennutzungsplan nicht mehr als Wohnbaufläche dargestellt werden. Ein entsprechendes Änderungsverfahren für den vorbereitenden Bauleitplan ist zusammen mit der Änderung für die Aufnahme der Wohnbaufläche im Bereich "Östlich Hestergartenstraße / Westlich Zum Eisenberg" durchzuführen.

**Anlass und Ziele**

Der Ortsrat der Ortschaft Eilvese hat einen Initiativantrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans "Östlich Hestergartenstraße" zur Bereitstellung von Wohnbauland gestellt. Das entspricht der vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. gemeinsam für die Stadtteile Eilvese und

Hagen zugewiesenen Aufgabe, als kooperierendes 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. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist ebenfalls erforderlich. Diese sollte bereits alle Bauabschnitte des zukünftigen Entwicklungsgebietes "Östlich Hestergartenstraße / Westlich Zum Eisenberg" berücksichtigen.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>		
Haushaltsjahr:		
Produkt/Investitionsnummer:		
	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlung	keine	keine
Aufwand/Auszahlung	keine	keine
Saldo		

### **Begründung**

Der Ortsrat der Ortschaft Eilvese hat in seiner Sitzung am 04.11.2015 einen Initiativantrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans östlich der Hestergartenstraße gestellt. Nach Rücksprache mit der Ortsbürgermeisterin hat diese erklärt, dass der Ortsrat Eilvese noch einmal über diesen Antrag beraten möchte. Aus diesem Grund ist die Beschlussvorlage dieses Initiativantrages auch für den Ortsrat Eilvese ausgewiesen.

Bei der beantragten Fläche östlich der Hestergartenstraße handelt es sich planungsrechtlich um Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Für in unmittelbarer Nähe nördlich und östlich gelegene Flächen westlich der Straße Zum Eisenberg wurde bereits im Jahr 2012 ein Antrag für die Realisierung eines seniorengerechten Wohngebietes gestellt. Dieser wurde in Abstimmung mit der Politik bis zum Beschluss über das städtische Seniorenkonzept zunächst zurückgestellt.

Der vorliegende Initiativantrag erfüllt grundsätzlich das vom Rat beschlossene Ziel zur maßvollen Bereitstellung von Wohnbauland in den ländlichen Kleinzentren. Gemäß Ratsbeschluss vom 10.07.2014 (siehe Beschlussvorlage Nr. 2014/021/4) wurde der Stadtteil Eilvese als ländliches Kleinzentrum definiert. Zusammen mit dem Stadtteil Hagen bildet Eilvese einen kooperierenden Dorfverbund. Das beinhaltet zwar die Aufgabe, eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungsentwicklung anzubieten. Andererseits ist das Verhältnis der Grundda-seinsfunktionen Versorgen und Wohnen in den kooperierenden ländlichen Kleinzentren konzeptionell aufeinander abzustimmen.

In den Stadtteilen Eilvese und Hagen sind jeweils aktuell ca. 50 Baulücken vorhanden. Insgesamt haben in Eilvese 25 Grundstückseigentümer erklärt, dass ihre Baulücken derzeit nicht für einen Verkauf zur Verfügung stehen. Für vier Baulücken wurde eine Verkaufsbereitschaft explizit angegeben. Vor diesem Hintergrund kann nach Auffassung der Fachverwaltung zusätzlich eine maßvolle Entwicklung von Wohnbauland in Eilvese erfolgen. Unter „maßvoll“ ist dabei eine dem örtlichen Bedarf für die nächsten rund 5 Jahre angepasste Entwicklung zu verstehen. Eine zusammenhängende Wohnbauentwicklungsfläche sollte daher etwa in der Größe des letzten Baugebietes „Eichengrund“ (Bebauungsplan Nr. 370 "Mühlenkamp", 2. BA) bereitgestellt werden. Eine derartige Entwicklungsgröße von etwa 1 ha ist auch im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung in beiden Stadtteilen für Eilvese derzeit auskömmlich.

Wie schon in vergleichbaren Fällen ist es auch in diesem Fall erforderlich, für die Laufzeit des Flächennutzungsplans den Umfang der Wohnbauentwicklungsflächen etwa um die Größe der neuen Entwicklungsfläche zu reduzieren. Der gesamte Entwicklungsbereich hat eine Bruttogröße von ca. 4,6 ha. Durch die Herausnahme der östlichen Flächen „Am Hestergarten“ und „Nördlich Buchfinkenweg“ könnte die Aufnahme des neuen Gebietes ausgeglichen werden.

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

Die geeigneten Entwicklungspotentiale des Stadtteils Eilvese sollen durch die bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbau land gezielt aktiviert werden. Das dient dem strategischen Ziel „Wohnumfeld attraktiv gestalten“.

### **Auswirkungen auf den Haushalt**

keine

### **So geht es weiter**

Sollte ein städtebaulicher Vertrag über die Entwicklung der Flächen „Östlich Hestergartenstraße / Westlich Zum Eisenberg“ geschlossen werden können, kann mit den Vorbereitungen zur maßvollen Entwicklung der jeweiligen Fläche begonnen werden.

Fachdienst 60 - Planung und Bauordnung -

### **Anlagen**

1. Entwicklungsgebiet "Östlich Hestergartenstraße / Westlich Zum Eisenberg"
2. Vorschlag für die aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmenden Flächen