

11.05.2016

Beschlussvorlage Nr. 2016/048/1

öffentlich

Bezugsvorlage Nr. 2016/048

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.
Umwelt- und Stadtent-wicklungsausschuss	23.05.2016 -							
Verwaltungsausschuss	30.05.2016 -							
Ortsrat der Ortschaft Eilvese	nachrichtlich							
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.

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

Begründung

Der Ortsrat der Ortschaft Eilvese hat in seiner Sitzung am 13.04.2016 seinen Initiativantrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans östlich der Hestergartenstraße noch einmal beraten.

Der Beschlussvorschlag der Verwaltung wurde um Punkt 4

"Die neuzugründende Planungsgesellschaft wird verpflichtet, gleichzeitig mit der Entwicklung des Baugebietes ein Gutachten über alternsgerechte Dorfentwicklung vorzulegen (s. Modell)."

erweitert.

Ein Gutachten, das Aussagen darüber trifft, welche Auswirkungen neue Wohngebietsausweisungen auf die Bestandsimmobilien im Stadtteil selbst oder in benachbarten Stadtteilen haben und wie mit diesen Bestandsimmobilien im Zweifel umgegangen werden kann, hätte auch aus Sicht der Verwaltung einen großen Nutzen für die sachgerechte Folgenabschätzung neuer Wohnbaugesbietsausweisungen in den Neustädter Stadtteilen.

Eine Fixierung des Ortsratswunsches durch einen städtebaulichen Vertrag ist jedoch voraussichtlich nicht möglich, da auch für städtebauliche Verträge die Grundrechtsbindung der öffentlichen Verwaltung gilt. Danach liegt in der Abhängigkeit für die Ausweisung eines Wohngebietes und der Beauftragung (Finanzierung) eines Gutachtens für die Bestandsentwicklung des gesamten Stadtteils eine unzulässige Kopplung vor, die strafbar wäre. Es steht der neu zu gründenden Planungsgesellschaft bzw. den Eigentümern der Entwicklungsfläche selbstverständlich frei, ein derartiges Gutachten freiwillig zu beauftragen und die Ergebnisse der Stadt zur Verfügung zu stellen.

Darüber hinaus hat der Ortsrat einen modifizierten Vorschlag für die aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmenden Flächen erarbeitet, der so von der Verwaltung mitgetragen wird (s. Anlage).

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 25.04.2016 den Tagesordnungspunkt kurz beraten und dann vertagt, um erst die Realisierungsmöglichkeit der Ortsratforderung durch die Verwaltung klären zu lassen.

Ferner wurde in der Sitzung des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses eine Aussage darüber gewünscht, wieviel Prozent Wohnbaufläche das neue Entwicklungsgebiet an der Gesamtsiedlungsfläche Eilveses ausmacht. Die gesamte Entwicklungsfläche hat etwa eine Größe von 4,7 ha. Das entspricht rd. 6,1 % der Siedlungsfläche Eilveses.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Die geeigneten Entwicklungspotentiale des Stadtteils Eilvese sollen durch die bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauland 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 -

Anlage

Vorschlag für die aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmenden Flächen