

08.08.2016

Beschlussvorlage Nr. 2016/240

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.

Bebauungsplan Nr. 908 "Im Eichenbrink", 1. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Poggenhagen - Grundsatzentscheidung

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vorschlag	abweichend	einst.	Ja	Nein	Enth.
Ortsrat der Ortschaft Poggenhagen	14.09.2016 -							
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	19.09.2016 -							
Verwaltungsausschuss	26.09.2016 -							

Beschlussvorschlag

1. Der Bebauungsplan Nr. 908 „Im Eichenbrink“ wird geändert.

Der nicht ausgebaute Spielplatz wird als Bauland ausgewiesen, wobei die wichtige Fuß- und Radwegeverbindung am Rande des Grundstücks erhalten bleiben soll.

2. Die bisher größtenteils verpachteten öffentlichen Grünflächen werden unter der Voraussetzung, dass die Anwohner diese nach der Bebauungsplanänderung käuflich erwerben, als private Grünflächen festgesetzt. Sollte diesbezüglich keine Einigung hergestellt werden, bleiben die Flächen als öffentliche Grünflächen erhalten und die bestehenden Pachtverträge werden gekündigt.

Die Kosten der Bauleitplanung trägt die Stadt Neustadt a. Rbge.

Anlass und Ziele

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sind die Umsetzung des Konzeptes zur Neustrukturierung des öffentlichen Spiel- und Bolzflächenangebots in Neustadt am Rübenberge. Demnach ist für den nicht ausgebauten Spielplatz im Bebauungsplan Nr. 908 „Im Eichenbrink“ ein Aufstellungsverfahren für eine Bebauungsplanänderung einzuleiten. Die vorhandene Wegebeziehung und der vorhandene Baumbestand sind durch die Planung zu sichern.

Des Weiteren sollen die als öffentliche Grünflächen festgesetzten Flächen in private Grünflächen umgewandelt werden, sofern die Anwohner der Flächen nach dem Grundsatzbeschluss notarielle Kaufangebote abgeben. Anderenfalls werden die Flächen als öffentliche Grünflächen erhalten bleiben und die Pachtverträge gekündigt.

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

Begründung

Es liegen zwei voneinander unabhängige Anlässe vor, die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 908 "Im Eichenbrink" im Stadtteil Poggenhagen einzuleiten.

Zum einen haben einige Grundstückseigentümer „Am Poggenmoor“ den Antrag gestellt, die an ihre Grundstücke angrenzende öffentliche Grünfläche zu kaufen; zum anderen hat der Verwaltungsausschuss am 18.02.2013 beschlossen, zur Umnutzung des nicht ausgebauten Spielplatzes ein Aufstellungsverfahren für eine Bebauungsplanänderung einzuleiten.

Kinderspielplatz

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 18.02.2013 beschlossen, für den Bebauungsplan Nr. 908 „Im Eichenbrink“ im Stadtteil Poggenhagen zur Umnutzung des nicht ausgebauten Spielplatzes ein Aufstellungsverfahren für eine Bebauungsplanänderung einzuleiten.

Aufgrund dessen soll der betreffende Bereich nun als Wohnbauland ausgewiesen werden.

Das etwa 1.160 m² große Flurstück 1/405, Flur 1, Gemarkung Poggenhagen, ist in dem Bebauungsplan Nr. 908 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt. Die Fläche ist mit einem Wall modelliert, jedoch nicht als Spielplatz ausgebaut. Ein ausgeprägter Trampelpfad weist auf eine wichtige innerörtliche Fuß- und Radwegeverbindung hin.

Das Niedersächsische Kinderspielplatzgesetz wurde formal im Dezember 2008 aufgehoben. Die inhaltlichen Belange sind jedoch im Rahmen der Bauleitplanung weiterhin in die Abwägung einzustellen und unterliegen somit der Planungshoheit der Gemeinde.

Durch den Beschluss des Verwaltungsausschusses kann das Grundstück nun als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Die wichtige Wegebeziehung für Fußgänger und Radfahrer soll am Rande des Baugrundstücks erhalten und ausgebaut werden. Hierfür werden Ausbaurkosten anfallen. Auch der vorhandene Baumbestand ist in der Planung zu sichern.

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage / Private Grünfläche

Im Bebauungsplan sind zudem zwischen den privaten Baugrundstücken und dem Weg „Im Eichenbrink“ sowie dem Fuß- und Radweg „Friedrich-Butterbrot-Straße“ öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Ziel dieser Planung ist die Eingrünung der Wegebeziehung und die Wahrung des einheitlichen Erscheinungsbildes des Naturraums.

Die Eigentümer der Grundstücke „Am Poggenmoor 4, 6, 8, 9 und 11“ haben mit Schreiben vom 20.06.2010 den Antrag gestellt, die an ihre Grundstücke angrenzenden Teile der öffentlichen Grünfläche zu erwerben. Zurzeit sind diese - mit Ausnahme von einer Fläche - an die Kaufinteressenten bereits verpachtet. Unter der Voraussetzung, dass der ökologisch wertvolle

Baumbestand im Grenzbereich mit der Straße "Im Eichenbrink" und dem Fußweg zwischen Eduard-Dyckerhoff-Straße und dem Eichenbrink erhalten bleibt und die Flächen nicht versiegelt werden, stehen der Umwandlung einer öffentlichen Grünfläche in eine private Grünfläche keine städtebaulichen und landschaftsgestalterischen Bedenken entgegen.

Die Grundsatzentscheidung wurde bereits in 2010 im Ortsrat Poggenhagen behandelt und positiv beschlossen. Aufgrund eines fehlenden Konzepts zur Behandlung der Spiel- und Bolzflächen wurde von beiden Planungen zunächst Abstand genommen.

Eine Umwandlung der öffentlichen Grünflächen in private Grünflächen ist sinnvoll, so minimieren sich durch den Flächenverkauf beispielsweise die Kosten für die Unterhaltung der öffentlichen Grünflächen. Durch die geplante Festsetzung ist die Fläche von Bebauung freizuhalten und der Baumbestand zu erhalten, sodass das Ziel der Einheitlichkeit weiterhin gewahrt bleiben kann. Um dieses städtebauliche Ziel langfristig zu erreichen, ist es nötig, die Flächen einheitlich als öffentliche oder private Grünflächen festzusetzen. Eine gemeinschaftliche Einigung der Anwohner über den Kauf der Flächen ist somit Voraussetzung für die Erreichung der städtebaulichen Zielsetzung eines einheitlich zu erhaltenden Naturraums.

Sollten sich die Interessen der Anwohner zum Kauf der Flächen geändert haben und dies nicht mehr gewünscht sein, bleibt die Festsetzung als öffentliche Grünfläche unangetastet. Die bestehenden Pachtverträge mit den Anwohnern würden gekündigt werden. Dies ist nötig, um eine Nutzung der Flächen nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sicherzustellen.

Private Hausgärten haben einen Grundstückswert von 15 % - 20 % des Bodenrichtwertes. Der Richtwert im Stadtteil Poggenhagen liegt 2015 bei 110 EUR/m², sodass die betroffenen Grünflächen mit 20 EUR/m² zum Verkauf angeboten werden können. Sobald Gespräche mit den Eigentümern geführt wurden und notarielle Kaufangebote vorliegen, wird die Bauleitplanung durch die Stadt Neustadt a. Rbge. auf eigene Kosten im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Änderung der Bauleitplanung ist notwendige Voraussetzung, um den anvisierten Kaufpreiserlös zu erhalten. Daher trägt die Stadt Neustadt a. Rbge. die Kosten des Verfahrens.

Planungsrechtliche Situation:

Die Flächen befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 908 „Im Eichenbrink“. Um auf dem nicht ausgebauten Spielplatz eine Wohnbebauung zu ermöglichen, ist die Änderung des Bebauungsplans nötig. Um die öffentlichen Grünflächen als private Grünflächen festzusetzen und sie an die privaten Anwohner verkaufen zu können, ist eine Bebauungsplanänderung ebenfalls notwendig. Sollten die Anwohner kein gemeinschaftliches Kaufinteresse bekunden, bliebe der Bebauungsplan für diesen Bereich unangetastet. In diesem Fall würde sich der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans auf die Spielplatzparzelle beschränken.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Die Änderungen des Bebauungsplanes dienen sowohl der Schaffung von neuem Wohnraum als auch der Attraktivität des Wohnumfelds.

Auswirkungen auf den Haushalt

Die Planung wird von der Stadt Neustadt a. Rbge. übernommen. Durch die geänderten Festsetzungen können Verkaufserlöse generiert werden, die dem Haushalt der Stadt Neustadt a. Rbge. zugeführt werden.

So geht es weiter

Sobald der Grundsatzbeschluss gefasst ist, werden Kaufgespräche mit den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke geführt, die diese zum Großteil bereits pachten und in 2010 den Antrag auf Bebauungsplanänderung stellten. Wenn Einigung über den Verkauf der Grundstücke besteht, wird der Bebauungsplan insofern geändert, als dass die öffentlichen Grünflächen als private Grünflächen festgesetzt werden sowie die Umwandlung des nicht ausgebauten Spielplatzes in Wohnbauland unter Wahrung des wichtigen Fuß- und Radweges sowie des vorhandenen Baumbestands. Wenn keine Einigung erzielt wird, bezieht sich die erste Änderung des Bebauungsplans lediglich auf die Änderung des Spielplatzgrundstücks zu Wohnbauland. Die bestehenden Pachtverträge würden gekündigt werden und die zukünftige Pflege der öffentlichen Grünfläche würde dem Naturraum entsprechend durch den Fachdienst Stadtgrün übernommen werden.

Fachdienst 60 - Planung und Bauordnung -

Anlagen

1. Luftbild
2. Antrag der Eigentümer
3. Überblick der Pachtverhältnisse
4. Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 908 "Im Eichenbrink", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Poggenhagen