

24.10.2016

Beschlussvorlage Nr. 2016/297

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.

Initiativantrag des Orsrates der Ortschaft Mühlenfelder Land gemäß § 94 NKomVG auf Aufstellung eines Bebauungsplans "Südlich Hagener Straße" sowie eine Änderung des Flächennutzungsplans für den Stadtteil Hagen

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor-schlag	abwei-chend	einst.	Ja	Nein	Enth.
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	21.11.2016 -							
Verwaltungsausschuss	28.11.2016 -							
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 rd. 4 ha großen Entwicklungsgebietes "Südlich Hagener Straße" berücksichtigen.
2. Die Bauleitplanung ist im Auftrag und auf Kosten des Grundstückseigentümers zu erstellen und die zugehörigen Verfahren und die Planung durch ein externes Planungsbüro durchzuführen.
3. Die von einem Eigentümer vorgeschlagene Entwicklungsfläche östlich der Straße Alte Feldmühle in Hagen soll derzeit für die mittelfristige Wohnbauentwicklung im Stadtteil Hagen nicht weiter berücksichtigt werden.

Anlass und Ziele

Der Ortsrat der Ortschaft Mühlenfelder Land hat einen Initiativantrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans südlich der Hagener Straße und nordöstlich des Bahnhofes Hagen 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 "Südlich Hagener Straße" 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 Mühlenfelder Land hat in seiner Sitzung am 07.09.2016 einen Initiativantrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans südlich der Hagener Straße und nordöstlich des Bahnhofes Hagen gestellt (s. Anlage 1).

Im Vorfeld dieses Antrages wurden in Abstimmung mit Vertretern des Orsrates und der für die Koordination der Dorferneuerung im Mühlenfelder Land zuständigen Planungsgruppe Stadtlandschaft zusammen mit der Fachverwaltung mögliche Flächen für die weitere Wohnbauentwicklung in Hagen zusammengestellt und hinsichtlich einer Eignung bewertet (s. Anlage 2). Die nun vom Ortsrat beantragte Fläche E (südlich der Hagener Straße und nordöstlich des Bahnhofes Hagen) erscheint auch aus Sicht der Fachverwaltung und der Planungsgruppe Stadtlandschaft als sehr geeignet. Der Eigentümer hat einer Entwicklung seiner Fläche bereits zugestimmt.

Derzeit handelt es sich bei dem beantragten Areal planungsrechtlich um Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

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 Hagen als ländliches Kleinzentrum definiert. Zusammen mit dem Stadtteil Eilvese bildet Hagen 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. 45 Baulücken vorhanden. Insgesamt wurde in Hagen für aktuell 7 Grundstücke eine Verkaufsbereitschaft explizit erklärt. Vor diesem Hintergrund kann nach Auffassung der Fachverwaltung wie schon in Eilvese so auch in Hagen zusätzlich eine maßvolle Entwicklung von Wohnbauland 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 eines durchschnittlichen dörflichen Baugebietes „bereitgestellt werden. Eine derartige Entwicklungsgröße von etwa 1 ha ist auch im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung in beiden Stadtteilen für Hagen derzeit auskömmlich.

Der Eigentümer einer Fläche östlich der Straße Alte Feldmühle hat sein Grundstück in einem Umfang von zwei Bautiefen ebenfalls für eine zukünftige Wohnbauentwicklung angeboten (s. Anlage 3). Diese Außenbereichsfläche zählt nicht zu den im Vorfeld des Initiativantrages des Orsrates zusammengestellten möglichen Entwicklungsflächen in Hagen, da diese am östlichen Siedlungsrand gelegene Fläche nicht nur sehr weit außerhalb der dörflichen Infrastruktur liegt, sondern auch weit vom S-Bahnhof Hagen entfernt ist und daher als wenig geeignet bewertet worden war. Aus diesem Grund soll diese Fläche für die mittelfristige Wohnbauentwicklungsplanung im Stadtteil Hagen nicht weiter berücksichtigt werden.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Die geeigneten Entwicklungspotentiale des Stadtteils Hagen 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 Fläche „Südlich Hagener Straße“ geschlossen werden können, kann mit den Vorbereitungen zur maßvollen Entwicklung der Fläche begonnen werden.

Fachdienst 60 - Planung und Bauordnung -

Anlagen

1. Entwicklungsgebiet "Südlich Hagener Straße"
2. Übersicht mögliche Entwicklungsflächen Hagen
3. Schreiben Eigentümer vom 22.08.2016 mit Übersichtskarte