

06.02.2017

Beschlussvorlage Nr. 2017/030

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.

Anträge auf Aufstellung eines Bebauungsplans für die Flurstücke 73/39 und 74/1, Flur 2, Gemarkung Otternhagen - Grundsatzbeschluss

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vorschlag	abweichend	einst.	Ja	Nein	Enth.
Ortsrat der Ortschaft Otternhagen	01.03.2017 -							
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	06.03.2017 -							
Verwaltungsausschuss	13.03.2017 -							

Beschlussvorschlag

1. Für den in der Anlage zur Beschlussvorlage Nr. 2017/030 dargestellten Bereich der Entwicklungsfläche „Zentrum Ost“ in Otternhagen soll ein Bebauungsplan (1. Bauabschnitt) aufgestellt werden.
2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sind die Ausweisung eines Wohnbaugebietes zur Deckung des derzeitigen Wohnbedarfes in Otternhagen.
3. Die Bauleitplanung ist im Auftrag und auf Kosten der Grundstückseigentümer zu erstellen und die zugehörigen Verfahren und die Planung durch ein externes Planungsbüro durchzuführen.

Anlass und Ziele

Für den bereits im Flächennutzungsplan als Entwicklungsfläche dargestellten Bereich westlich der Otternhagener Straße und nördlich der Straße An der Waldbühne sind zwei Anträge auf Ausweisung von Wohnbauland gestellt worden. Die bedarfsgerechte Entwicklung dieses zentral zu den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen in Otternhagen gelegenen Bereiches „Zentrum Ost“ über einen ersten Bauabschnitt soll eingeleitet werden.

Finanzielle Auswirkungen		keine	
Haushaltsjahr: 2017			
Produkt/Investitionsnummer:			
	einmalig		jährlich
Ertrag/Einzahlung		EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung		EUR	EUR
Saldo		EUR	EUR

Begründung

Mit Schreiben vom 21.11.2016 und 29.01.2017 haben die Eigentümerinnen der Flurstücke 73/39 und 74/1 (Flur 2, Gemarkung Otternhagen) Anträge auf Ausweisung von Bauland gestellt. Einem Schreiben beigelegt war eine Liste mit 11 Bauinteressenten.

Bei den beantragten Flächen handelt es sich um die im Flächennutzungsplan bereits dargestellte Entwicklungsfläche „Zentrum Ost“, die westlich der Otternhagener Straße und nördlich der Straße An der Waldbühne liegt. Die Fläche ist direkt dem Dorfzentrum zugeordnet und kann an dieses fußläufig angebunden werden. Die erhaltenswerte Bandstruktur des Straßendorfes würde nur sehr gering berührt. Planungsrechtlich befindet sich das insgesamt ca. 1,1 ha große Areal derzeit im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Um Baurechte zu schaffen, müsste ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Otternhagen ist nach dem Entwurf des RROP 2016 als ländlich strukturierte Siedlung mit der Funktion „Eigenentwicklung“ klassifiziert. Das heißt, Otternhagen zählt zu jenen Ortschaften, die aufgrund ihrer Größenordnung, einer geringen Bevölkerungszahl und fehlender bzw. nur geringer Grundversorgungsinfrastruktur nur für eine auf den örtlichen Grundbedarf ausgerichtete Siedlungsentwicklung in Frage kommen.

Für die derzeit in Otternhagen vorhandenen 56 Baulücken ist für keine einzige explizit eine Verkaufsbereitschaft erklärt worden. Insofern muss davon ausgegangen werden, dass diese Wohnbaupotenziale kurzfristig nicht am Markt verfügbar sind. Um den derzeitigen Bedarfsdruck für Otternhagen zu mildern, sollte dem o. g. Antrag auf Ausweisung eines Baugebietes gefolgt werden, da die Fläche städtebaulich grundsätzlich geeignet ist. Aus Sicht der Stadtplanung ist es jedoch zunächst ausreichend, die Hälfte der Entwicklungsfläche „Zentrum Nord“ zu realisieren, da erfahrungsgemäß weitaus nicht alle derzeitigen Bauland-Interessierten später auch tatsächlich eine Fläche erwerben werden. Aus diesem Grund könnte zunächst der westliche Bereich der Gesamtfläche „Zentrum Ost“ (wie in der Anlage zur Beschlussvorlage dargestellt) über einen 1. Bauabschnitt entwickelt werden.

Die Erschließung des Gebietes könnte nördlich oder südlich der Flurstücke 73/7 und 73/36 erfolgen. Der Geltungsbereich eines Bebauungsplans würde diese öffentliche Verkehrsfläche bis zur Otternhagener Straße mit aufnehmen müssen.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Die geeigneten Entwicklungspotenziale des Stadtteils Otternhagen 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 „Zentrum Ost“ geschlossen werden können, kann mit den Vorbereitungen zur Entwicklung der Fläche begonnen werden.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage

Möglicher Geltungsbereich für einen 1. Bauabschnitt (ohne Erschließung)