

16.02.2017

Beschlussvorlage Nr. 2017/042

öffentlich

Bezugsvorlage Nr. 2016/247 und 2016/247/1

Aufstellung eines Bebauungsplans sowie Änderung des Flächennutzungsplans für die Entwicklung einer Wohngebietsfläche im Stadtteil Metel

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 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2017/042 dargestellten Bereich soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Die notwendige Flächennutzungsplanänderung soll bereits einige weitere Bauabschnitte des zukünftigen Entwicklungsgebietes in Metel 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. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sind die Ausweisung eines Wohnbaugebietes zur Deckung des derzeitigen Wohnbedarfes im Stadtteil Metel.
3. Andere von Eigentümern vorgeschlagene Entwicklungsflächen im Stadtteil Metel sollen derzeit nicht weiter berücksichtigt werden.

Anlass und Ziele

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 28.11.2016 den Bürgermeister beauftragt, eine Übersicht über mögliche städtebauliche Entwicklungsflächen im Stadtteil Metel zu erstellen und diese Übersicht mit einer Empfehlung der Verwaltung erneut zum Beschluss vorzulegen. In Abstimmung mit dem Ortsrat der Ortschaft Otternhagen empfiehlt die Verwaltung, für die bedarfsgerechte Entwicklung eines etwa 0,6 ha großen Bereiches westlich der Straße „Am Löschteich“ und östlich der Straße „Bornwiesen“ im Stadtteil Metel einen Bebauungsplan aufzustellen. Die ebenfalls notwendige Flächennutzungsplanänderung soll bereits einige weitere Bauabschnitte des zukünftigen Entwicklungsgebietes in Metel berücksichtigen, um die mittelfristigen Entwicklungsabsichten darzustellen.

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

Aufwand/Auszahlung	EUR	EUR
Saldo	EUR	EUR

Begründung

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 28.11.2016 den Bürgermeister beauftragt, eine Übersicht über mögliche städtebauliche Entwicklungsflächen im Stadtteil Metel zu erstellen und diese Übersicht mit einer Empfehlung der Verwaltung erneut zum Beschluss vorzulegen. Diese Übersicht alternativer Flächen ist als Anlage 1 dieser Beschlussvorlage beigefügt.

Die von der Verwaltung zusammengestellten Flächenalternativen für die weitere Wohnbauentwicklung in Metel wurden hinsichtlich einer Eignung bewertet. Diese Unterlagen wurden mit dem Ortsbürgermeister des Ortschaftsbereiches Otternhagen erörtert, der diese wiederum mit Vertretern des Ortsrates Otternhagen beraten hat. Die nun empfohlene Fläche B1 (westlich der Straße „Am Löschteich“ und östlich der Straße „Bornwiesen“) erscheint damit sowohl der Fachverwaltung auf Grundlage städtebaulicher Kriterien als auch den Vertretern des Ortsrates auf Basis der vorhandenen Ortskenntnis als geeignet, den derzeitigen Wohnbaulandbedarf in Metel zu decken.

Derzeit handelt es sich bei dem beantragten Areal planungsrechtlich um Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Um Baurechte zu schaffen, müssten ein Bebauungsplan und eine Flächennutzungsplanänderung aufgestellt werden.

Metel ist nach dem Entwurf des RROP 2016 als ländlich strukturierte Siedlung mit der Funktion „Eigenentwicklung“ klassifiziert. Das heißt, Metel 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 Metel vorhandenen 22 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 Metel zu mildern, sollte der Empfehlung auf Ausweisung eines kleinen Baugebietes gefolgt werden, da die Fläche städtebaulich grundsätzlich geeignet ist.

Die ebenfalls notwendige Flächennutzungsplanänderung soll bereits einige weitere Bauabschnitte des zukünftigen Entwicklungsgebietes in Metel berücksichtigen, um die mittelfristigen Entwicklungsabsichten darzustellen.

Da die empfohlene Fläche B1 für den derzeitigen Bedarf in Metel auskömmlich ist und Wohnbauland bei weiteren Bedarfen in den nächsten Jahren sinnvollerweise im Sinne der Flächennutzungsplanänderung entwickelt werden sollte, sollten andere von Eigentümern vorgeschlagene Entwicklungsflächen im Stadtteil Metel nicht weiter verfolgt werden.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Die geeigneten Entwicklungspotenziale des Stadtteils Metel sollen durch die bedarfsgerechte Bereitstellung eines Wohngebietes 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 B1 geschlossen werden können, kann mit den Vorbereitungen zur Entwicklung der Fläche begonnen werden.

Anlagen

1. Übersicht über mögliche alternative Wohnbauentwicklungsflächen im Stadtteil Metel
2. Empfohlene Entwicklungsfläche B1