

16.02.2017

**Beschlussvorlage Nr. 2017/043**

**öffentlich**

Bezugsvorlage Nr. 2016/288

**Aufstellung eines Bebauungsplans für die Entwicklung einer Wohngebietsfläche im Stadtteil Scharrel**

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. 2017/043 dargestellten Bereich soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.
2. Die Bauleitplanung ist im Auftrag und auf Kosten des Grundstückseigentümers zu erstellen und das zugehörige 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 Scharrel.
3. Andere von Eigentümern vorgeschlagene Entwicklungsflächen im Stadtteil Scharrel 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 Scharrel 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 0,65 ha großen Bereiches südlich des Resser Weges, westlich der Straße „Am Kleegarten“ und östlich der Straße „Zum Fußballplatz“ im Stadtteil Scharrel einen Bebauungsplan aufzustellen.

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 Scharrel zu erstellen und diese Übersicht mit einer Empfehlung der Verwaltung erneut zum Beschluss vorzulegen. Diese Übersicht alternativer Flächen ist als Anlage 1 dieser Beschlussvorlage beigelegt.

Die von der Verwaltung zusammengestellten Flächenalternativen für die weitere Wohnbauentwicklung in Scharrel 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 E1 (südlich des Resser Weges, westlich der Straße „Am Kleegarten“ und östlich der Straße „Zum Fußballplatz“) 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 Scharrel zu decken.

Derzeit handelt es sich bei dem beantragten Areal planungsrechtlich um Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Um Baurechte zu schaffen, muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan stellt diesen Bereich bereits als Entwicklungsfläche für den Wohnungsbau dar. Eine Flächennutzungsplanänderung ist daher nicht notwendig.

Scharrel ist nach dem Entwurf des RROP 2016 als ländlich strukturierte Siedlung mit der Funktion „Eigenentwicklung“ klassifiziert. Das heißt, Scharrel 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 Scharrel vorhandenen 34 Baulücken ist lediglich für eine einzige explizit eine Verkaufsbereitschaft erklärt worden. Insofern muss davon ausgegangen werden, dass die restlichen Wohnbaupotenziale kurzfristig nicht am Markt verfügbar sind. Um den derzeitigen Bedarfsdruck für Scharrel zu mildern, sollte der Empfehlung auf Ausweisung eines kleinen Baugebietes gefolgt werden, da die Fläche städtebaulich grundsätzlich geeignet ist.

Da die empfohlene Fläche E1 für den derzeitigen Bedarf in Scharrel auskömmlich ist und Wohnbauland bei weiteren Bedarfen in den nächsten Jahren sinnvollerweise südlich dieser Fläche auf den bereits im Flächennutzungsplan ebenfalls dargestellten Entwicklungsflächen erfolgen sollte, sollten andere von Eigentümern vorgeschlagene Entwicklungsflächen im Stadtteil Scharrel nicht weiter verfolgt werden.

### **Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.**

Die geeigneten Entwicklungspotenziale des Stadtteils Scharrel 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 E1 geschlossen werden können, kann mit den Vorbereitungen zur Entwicklung der Fläche begonnen werden.

## **Anlagen**

1. Übersicht über mögliche alternative Wohnbauentwicklungsflächen im Stadtteil Scharrel
2. Empfohlene Entwicklungsfläche E1