

11.05.2017

Beschlussvorlage Nr. 2017/123

öffentlich

Bezugsvorlage Nr. 2016/250

**Initiativantrag des Orsrates der Ortschaft Eilvese gemäß § 94 NKomVG auf
Aufstellung eines Bebauungsplans westlich und östlich der Straße Am
Hestergarten für den Stadtteil Eilvese**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor- schlag	abwei- chend	einst.	Ja	Nein	Enth.
Umwelt- und Stadtentwick- lungsausschuss	12.06.2017 -							
Verwaltungsausschuss	19.06.2017 -							
Ortsrat der Ortschaft Eilvese	nachrichtlich							

Beschlussvorschlag

1. Für eine etwa 1 ha große Fläche (1. Bauabschnitt) östlich der Straße Am Hestergarten soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.
2. 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

Vor dem Hintergrund der vom Gutachter ermittelten landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen im Einflussbereich des bisher geplanten Baugebietes „Östlich Hestergartenstraße/Westlich Zum Eisenberg“ ist nach Aussage einer der Geschäftsführer der Eilvese Mitte GbR in der Sitzung des Orsrates der Ortschaft Eilvese am 03.04.2017 derzeit keine Realisierung eines Wohngebietes an diesem Standort umsetzbar. Der Ortsrat der Ortschaft Eilvese hat vor diesem Hintergrund einen neuen Initiativantrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans westlich und östlich der Straße Am Hestergarten 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. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

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

Aufwand/Auszahlung	EUR	EUR
Saldo	EUR	EUR

Begründung

In der Sitzung des Ortsrates der Ortschaft Eilvese am 03.04.2017 führte einer der Geschäftsführer der Eilvese Mitte GbR aus, dass sich eine Realisierung des geplanten Baugebietes „Östlich Hestergartenstraße/Westlich Zum Eisenberg“ aufgrund des aktuell vorliegenden landwirtschaftlichen Geruchsgutachtens als nicht sinnvoll umsetzbar darstelle. Eine Verwirklichung dieser Maßnahme werde daher von der Eigentümergesellschaft unter den gegebenen Bedingungen nicht weiter verfolgt. Die Stadtverwaltung hat die Eilvese Mitte GbR um Weitergabe des Gutachtens gebeten. Dieses liegt jedoch bislang noch nicht vor.

Da die ursprünglich geplante integrierte Siedlungsentwicklung in Eilvese derzeit nicht möglich ist, hat sich der Ortsrat hinsichtlich der weiteren Wohnbauentwicklung in Eilvese für das bereits im Flächennutzungsplan vorgesehene Gebiet am nördlichen Siedlungsrand (westlich und östlich Am Hestergarten) ausgesprochen (s. Anlage). Die Entwicklung dieses insgesamt etwa 6 ha großen Bereiches könnte bedarfsgerecht in mehreren Bauabschnitten erfolgen.

Der Ortsrat hat in seinem Antrag eine Entwicklungsreihenfolge beschlossen, der aus Sicht der Stadtverwaltung keine grundsätzlichen städtebaulichen Belange entgegenstehen. Aus Sicht des Ortsrates soll mit einer Fläche östlich „Am Hestergarten“ begonnen werden. Darauf folgend sollen Bauabschnitte „nördlich Buchfinkenweg“ und dann „westlich Am Hestergarten“ realisiert werden. Aus städtebaulicher Sicht wäre es durchaus auch denkbar, zunächst „westlich Am Hestergarten“ mit einer Entwicklung zu beginnen. Beide Varianten sind als gleichwertig zu beurteilen.

Bei der im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsfläche westlich/östlich Am Hestergarten handelt es sich – bis auf eine Bautiefe nördlich des Börtheideringes und der zwei unbebauten Flurstücke unmittelbar nördlich des Buchfinkenweges – 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 Eilvese als ländliches Kleinzentrum definiert. Zusammen mit dem Stadtteil Hagen bildet Eilvese einen kooperierenden Dorfverbund. Das beinhaltet zwar die Aufgabe, eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungsentwicklung anzubieten. Andererseits ist das Verhältnis der Grunddaseinsfunktionen 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 haben in Eilvese 25 Grundstückseigentümer erklärt, dass ihre Baulücken derzeit nicht für einen Verkauf zur Verfügung stehen. Für noch zwei Baulücken wurde eine Verkaufsbereitschaft explizit angegeben. Vor diesem Hintergrund kann nach Auffassung der Fachverwaltung zusätzlich eine maßvolle Entwicklung von Wohnbauland in Eilvese 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 des letzten Baugebietes „Eichengrund“ (Bebauungsplan Nr. 370 "Mühlenkamp", 2. BA) bereitgestellt werden. Eine derartige Entwicklungsgröße von etwa 1 ha ist auch im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung in beiden Stadtteilen für Eilvese derzeit auskömmlich.

Die Vorplanungen für das bislang geplante Areal „Östlich Hestergartenstraße/Westlich Zum Eisenberg“ wurden gutachterlich begleitet durch das Büro Plan Zwei aus Hannover. Im Rahmen dieser von der Region Hannover geförderten Studie sollte untersucht werden, welche Wohnwünsche in Eilvese nachgefragt werden und welche Möglichkeiten zur Nachnutzung älterer Häuser und Resthöfe bestehen könnten. Insbesondere die von dem Büro erarbeiteten Nachnutzungsstrategien in bestehenden Siedlungsgebieten aus den 50er und 60er Jahren in Konkurrenz zu Baulandausweisung im Außenbereich könnte für die Wohnentwicklung im gesamten Neustädter Land Beispielcharakter haben. Nach Auskunft des Büros steht die Studie kurz vor der Endfassung. Durch den Wechsel des Baugebietes wird die Studie aufgrund der wegfallenden Finanzierung nicht fortgeführt werden können.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Die geeigneten Entwicklungspotenziale des Stadtteils Eilvese 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 Entwicklungsflächen geschlossen werden können, kann mit den Vorbereitungen zur maßvollen Entwicklung begonnen werden.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage

Lage des Plangebietes westlich und östlich Am Hestergarten