

12.12.2017

Beschlussvorlage Nr. 2017/314

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.

Initiativantrag des Ortsrates der Ortschaft Bordenau auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 960 "Altes Dorf Bordenau", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau - Grundsatzbeschluss

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vorschlag	abweichend	einst.	Ja	Nein	Enth.
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	15.01.2018 -							
Verwaltungsausschuss	22.01.2018 -							
Ortsrat der Ortschaft Bordenau	nachrichtlich							

Beschlussvorschlag

Dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 960 "Altes Dorf Bordenau", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau, wird nicht entsprochen. Der Bebauungsplan Nr. 960 "Altes Dorf Bordenau", 1. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau, soll nicht aufgestellt werden.

Anlass und Ziele

Der Stadtverwaltung liegt ein Initiativantrag zur Entwicklung eines Baugrundstückes im Westen des Stadtteils Bordenau vor. Derzeit gibt es hierfür keine planungsrechtliche Grundlage. Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 960 wäre erforderlich. Für die Entwicklung einer einzelnen, kleinräumigen Fläche im Außenbereich besteht aus Sicht der Fachverwaltung jedoch kein städtebauliches Erfordernis. Zudem liegt die Fläche im Lärmschutzbereich (Tag-Schutzzone 2) des Militärflugplatzes Wunstorf. Der Antrag ist daher abzulehnen.

Finanzielle Auswirkungen	keine	
Haushaltsjahr: 2018		
Produkt/Investitionsnummer:		
	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlung	EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung	EUR	EUR
Saldo	EUR	EUR

Begründung

Die Grundstücksbesitzer „Am Kampe 9“ haben an den Ortsrat Bordenau den mündlichen Antrag gestellt, auf ihrem Grundstück ein Wohnhaus zu errichten. Dieses Anliegen wurde vom Ortsrat positiv aufgenommen. In seiner Sitzung am 07.11.2017 hat er den beiliegenden Initiativantrag (Anlage 1) gefasst.

Das Flurstück 106/4 Flur 2, Gemarkung Bordenau („Am Kampe 9“), liegt zum Teil im rechtskräftigen Bebau-

ungsplan Nr. 960 „Altes Dorf Bordenau“ (Rechtskraft: 23.06.1994 –siehe Anlage 2). Bei dem Teilstück, welches nunmehr einer Bebauung zugeführt werden soll, handelt es sich jedoch um einen Bereich, der außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt und sich somit planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB befindet (siehe Anlagen 2 und 3).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist hier in den 90er Jahren keinesfalls, wie im Antrag formuliert, willkürlich gewählt worden, sondern bezog seinerzeit das Bestandsgebäude „Am Kampe 9“ auf dem o. g. Flurstück mit ein, um diesem eine planungsrechtliche Grundlage zu verschaffen. Eine weitere Bebauung in diesem Bereich entlang der Leine war in der Vergangenheit und ist auch weiterhin zum Erhalt des Landschaftsbildes mit einem sanften Übergang von der Landschaft zum Siedlungsbereich nicht vorgesehen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. stellt die Fläche auch aus diesen Gründen als Fläche für die Landwirtschaft dar (siehe hierzu Anlage 4).

Da es sich um den umliegenden Bereich nicht um einen Bauzusammenhang nach § 34 BauGB handelt und ein qualifizierter Bebauungsplan die bauliche Entwicklung in diesem angrenzenden Bereich steuert, ist die Aufstellung einer Einbeziehungs-, Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB hier nicht möglich. Das Grundstück ist demnach auch nicht als Baulücke gemäß § 34 oder 30 BauGB zu werten. Somit wäre für die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Bauvorhaben die Änderung des Bebauungsplans Nr. 960 erforderlich.

Für die Änderung des Bebauungsplans Nr. 960 für nur einen Bauplatz im Außenbereich, der im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, besteht kein städtebauliches Erfordernis. Es handelt sich in diesem Fall auch nicht um eine Nachverdichtungs- bzw. Innenentwicklungsmaßnahme, sondern um die Inanspruchnahme einer Außenbereichsfläche und widerspricht somit dem Inhalt des § 1 BauGB, dass städtebauliche Entwicklungen vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen sollen.

Zudem liegt das Grundstück im Lärmschutzbereich der Tag-Schutzzone 2 des Militärflugplatzes Wunstorf. Gemäß dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm dürfen Wohnungen in der Tag-Schutzzone 2 nur errichtet werden, sofern sie festgelegten Schallschutzanforderungen genügen. Generell ist die Fachverwaltung jedoch der Auffassung, dass in diesen Schutzzonen Bauleitpläne zum Zwecke der Wohnbebauung bezüglich der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 1 BauGB sehr kritisch zu betrachten sind.

Der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung für den Bereich Bordenau befindet sich im Südosten des Stadtteils im Bereich „Questhorst“. Hier sind großflächige Bereiche im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Ein entsprechender Bebauungsplan befindet sich derzeit im Aufstellungsverfahren. In diesem Bereich sind weitere Bauabschnitte städtebaulich vertretbar und prioritär bedarfsgerecht zu entwickeln.

Aus genannten Gründen folgt die Fachverwaltung dem Initiativantrag des Orsrates weiterhin nicht. Eine Änderung des Bebauungsplans wird nicht befürwortet.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Das Dorfbild und Landschaftsbild von Bordenau bleibt erhalten. Die Stadt Neustadt a. Rbge. bleibt auf ihren Dörfern im Wohn- und Arbeitsumfeld attraktiv.

Auswirkungen auf den Haushalt

Abgesehen von den verwaltungsseitigen Personalkosten fallen keine weiteren Kosten an.

So geht es weiter

Nach Beschlussfassung ist das Ergebnis dem Ortsrat der Ortschaft Bordenau und den Eigentümern mitzuteilen.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlagen

1. Initiativantrag Ortsrat Bordenau
2. Auszug B-Plan Nr. 960 "Altes Dorf Bordenau"
3. Lage Bauvorhaben
4. Auszug Flächennutzungsplan