

09.01.2018

Beschlussvorlage Nr. 2018/008

öffentlich

Bezugsvorlage Nr. 2017/043/1 und 2017/043

Deckung des aktuellen und künftigen Wohnbedarfs durch die Innenentwicklung und die Bauleitplanung im Stadtteil Scharrel

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vorschlag	abweichend	einst.	Ja	Nein	Enth.
Ortsrat der Ortschaft Otternhagen	24.01.2018 -							
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	29.01.2018 -							
Verwaltungsausschuss	05.02.2018 -							

Beschlussvorschlag

1. Zur Deckung des aktuellen Wohnbedarfs im Stadtteil Scharrel sollen in erster Linie die verfügbaren Baulücken genutzt werden.
2. Sobald bis auf 2 – 3 der verfügbaren Baulücken bebaut sind und weiterhin ein Wohnbedarf in Scharrel besteht, soll für den in der Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2018/008 dargestellten Bereich, Flurstück 199/4, Flur 1, Gemarkung Scharrel, Bauleitplanung eingeleitet werden.
3. 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 aktuellen und künftigen Wohnbedarfes im Stadtteil Scharrel.
4. 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. Die von der Verwaltung zusammengestellten Flächenalternativen für die weitere Wohnbauentwicklung in Scharrel wurden hinsichtlich einer Eignung bewertet. Hierbei wurde auch die Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer als Kriterium betrachtet.

Aufgrund der geäußerten Absichten eines Landwirts, seinen Betrieb in den Außenbereich zu verlagern, werden neue Baulücken im Stadtteil Scharrel geschaffen, die im Sinne der Bedarfsdeckung genutzt werden sollten.

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

Aufwand/Auszahlung	EUR	EUR
Saldo	EUR	EUR

Begründung

Durch die vorgesehene Aussiedlung eines landwirtschaftlichen Betriebs im nordwestlichen Teil Scharrels sowie durch den damit einhergehenden Abriss der anliegenden Gebäude, ergibt sich für den Stadtteil eine neue städtebauliche Situation. Hierbei entstehen voraussichtlich 4 – 8 neue Baulücken, die den aktuellen örtlichen Bedarf an Wohnbauland decken können.

Für eine mittelfristige Bedarfsdeckung empfiehlt die Verwaltung der Stadt Neustadt a. Rbge. die Entwicklung eines südlich des Rotdornweges gelegenen Flurstücks 199/4, Flur 1, Gemarkung Scharrel, mit einer Größe von 5.178 m². Bei der Entwicklung dieser Fläche ist aufgrund der Verlagerung der Hofstelle in den Außenbereich voraussichtlich von keinen immissionsrechtlichen Konflikten auszugehen. Hierzu hat der Eigentümer eine Geruchsimmisionsprognose in Auftrag gegeben, aus der keine schädlichen Auswirkungen auf das potenzielle Baugelände hervorgehen. Des Weiteren würde die Bereitstellung von Wohnbauland dazu dienen, den westlichen Teil der Gebietseinheit zu arrondieren und einen Abschluss des Siedlungskörpers zu ermöglichen. Angesichts der integrierten Lage würde die Nachverdichtung im zentralen Bereich zur Schaffung neuer städtebaulicher Qualitäten beitragen.

Derzeit handelt es sich bei dem Flurstück 199/4, Flur 1, Gemarkung Scharrel, um eine Außenbereichsfläche gemäß § 35 BauGB. Um Baurechte zu schaffen, muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Der gültige Flächenutzungsplan stellt diesen Bereich als eine landwirtschaftliche Fläche dar. Daher ist eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren notwendig.

Scharrel ist nach dem Entwurf des RROP 2016 als ländlich strukturierte Siedlung mit der Funktion Eigenentwicklung klassifiziert. Scharrel zählt zu jenen Ortschaften, die aufgrund ihrer Größenordnung, einer geringen Bevölkerungszahl sowie der geringen Grundversorgungsinfrastruktur nur für eine auf den örtlichen Grundbedarf ausgerichtete Siedlungsentwicklung in Frage kommen.

Da die neu entstandenen Baulücken für den derzeitigen Bedarf in Scharrel auskömmlich sind, sollte ein Bauleitplanverfahren für das Flurstück 199/4, Flur 1, Gemarkung Scharrel, erst zu einem späteren Zeitpunkt eingeleitet werden. Vor diesem Hintergrund sollten andere von Eigentümern vorgeschlagene Entwicklungsflächen im Stadtteil Scharrel nicht weiter verfolgt werden.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Da gemäß den Zielen zur Entwicklung von Wohnbauland der Stadt Neustadt a. Rbge. die Innenentwicklung der Außenentwicklung vorzuziehen ist, empfiehlt die Verwaltung der Stadt Neustadt a. Rbge., zunächst die neu verfügbaren Baulücken zu nutzen, bevor Außenbereichsflächen durch Bauleitplanung entwickelt werden. Eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauland entspricht dem strategischen Ziel „Wohnumfeld attraktiv gestalten“.

Auswirkungen auf den Haushalt

Keine

So geht es weiter

Die Vermarktung und Bebauung der verfügbaren Bauplätze kann unmittelbar erfolgen. Sollte nach der Inanspruchnahme der verfügbaren Baulücken weiterhin Wohnbedarf in Scharrel bestehen, kann für die Fläche südlich des Rotdornweges ein Bauleitplanverfahren eingeleitet werden.

Anlage

Übersichtskarte: Potenzielle Entwicklungsfläche u. Baulücken in Scharrel