

26.02.2018

Beschlussvorlage Nr. 2017/042/3

öffentlich

Bezugsvorlage Nr. 2017/042 bis 2017/042/2

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	16.05.2018 -							
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	04.06.2018 -							
Verwaltungsausschuss	11.06.2018 -							

Beschlussvorschlag

1. Für den in der Anlage 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2017/042 dargestellten Bereich B1 – B3 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.
4. Für die zu entwickelnde Fläche soll eine Bauverpflichtung festgesetzt sowie möglichst eine Erschließungsgesellschaft beauftragt werden.
5. Die in der Ortsratssitzung zusätzlich beschlossene Fläche F (Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2017/042) im südlichen Bereich des Stadtteils Metel soll vor dem Hintergrund des örtlichen Grundbedarfs nicht parallel zu der vorgeschlagenen Fläche B entwickelt werden.

Begründung

In der Ortsratssitzung der Ortschaft Otternhagen am 21.06.2017 ist ein abweichender Beschluss vom Ortsrat beschlossen worden, indem neben dem Bereich B1 – B3 westlich der Straße „Bornwiesen“ und östlich der Straße „Am Löschteich“ eine weitere Fläche mit der Bezeichnung F im südlichen Teil Metels entwickelt werden sollte. Eine Beratung über den abweichenden Beschlussvorschlag fand im Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss nicht statt.

Nach der Ergänzung des Beschlussvorschlags des Ortsrates hat der Eigentümer der Fläche F ein Geruchsgutachten in Auftrag gegeben. Das Ziel dieses Gutachtens war die Ermittlung der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit zwischen der Fläche F und den landwirtschaftlichen Betrieben in unmittelbarer Nähe. Die Beurteilung der Geruchsbelastung erfolgte anhand von Immissionswerten, die mithilfe der relativen Häufigkeit der Geruchsstunden berechnet wurden. In Wohngebieten gilt die Geruchsbelastung als erheblich, wenn die Häufigkeit der Geruchsstunden den Immissionswert von 10 % überschreitet. Das Gutachten hat gezeigt, dass der Immissionswert für die Geruchsbeurteilung landwirtschaftlicher Gerüche bei 9 % liegt und der Grenzwert somit nicht überschritten wird. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist diese Fläche daher für eine Wohnbebauung geeignet.

Die Verwaltung der Stadt Neustadt a. Rbge. sieht dennoch kein städtebauliches Erfordernis für eine parallele Entwicklung der Flächen B1 – B3 und F. Die alleinige Entwicklung der Fläche B1 – B3 wird den Wohnbedarf in Metel mittelfristig abdecken. Des Weiteren ist der zusammenhängende Siedlungskörper des Stadtteils möglichst zu wahren, während durch die Entwicklung des F-Bereichs ein fingerartiges Hinausragen der Bebauung in die Landschaft entstehen würde. Die Entwicklung der Fläche B1 – B3 trägt insbesondere zur Abrundung des Siedlungskörpers bei und führt zu einer nördlichen Arrondierung. Weiterhin ist durch die Größe und den Zuschnitt der nördlich gelegenen Fläche eine variable Bauabschnittsbildung möglich.

Im Fazit ist die Fläche B1 – B3 aus städtebaulichen Gründen der geeignete Entwicklungsbereich, dem der Vorzug gegeben werden soll.

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 - B3 geschlossen werden können, kann mit den Vorbereitungen zur Entwicklung der Fläche begonnen werden.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage

Gutachterliche Stellungnahme zu den Geruchsmissionen im Rahmen der Eignungsprüfung eines möglichen Baugebietes im Außenbereich von Metel