

14.09.2018

Beschlussvorlage Nr. 2018/227

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.

**Initiativantrag des Orsrates der Ortschaft Mühlenfelder Land auf
Baulandausweisung in den Stadtteilen Borstel, Dudensen und Nöpke**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor- schlag	abwei- chend	einst.	Ja	Nein	Enth.
Umwelt- und Stadtentwick- lungsausschuss	15.10.2018 -							
Verwaltungsausschuss	22.10.2018 -							
Ortsrat der Ortschaft Mühlen- felder Land	nachrichtlich							

Beschlussvorschlag

Dem Antrag des Orsrates der Ortschaft Mühlenfelder Land auf Baulandausweisung in den Stadtteilen Borstel, Dudensen und Nöpke wird teilweise zugestimmt. Für den Stadtteil Dudensen soll für die im Flächennutzungsplan dargestellte Entwicklungsfläche „In den Meyerhöfen“ ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um den Bedarf Bauwilliger in diesem Stadtteil zu decken.

Anlass und Ziele

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sind die Schaffung neuer Wohngrundstücke im Stadtteil Dudensen.

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

Begründung

Der Ortsrat der Ortschaft Mühlenfelder Land hat in seiner Sitzung am 15.08.2018 beschlossen, in den Stadtteilen Borstel, Dudensen und Nöpke bedarfsgerecht Baugebiete auszuweisen. Begründet wurde dieser Beschluss damit, dass die meisten im Baulückenkataster der Stadt Neustadt a. Rbge. aufgeführten Baulücken nicht zum Verkauf stünden. Um dennoch Bauwilligen die Möglichkeit zu geben, Bauland zu erwerben, sei die Ausweisung neuer Bauflächen erforderlich. Hierbei solle vertraglich sichergestellt werden, dass das neue Bauland im Anschluss auch zum Verkauf steht.

Ein wichtiges strategisches Instrument bei der Bewertung von Wohnbauflächenbedarfen auf den Dörfern ist das Baulückenkataster der Stadt Neustadt a. Rbge. In diesem sind alle Flächen im erschlossenen Innenbereich, die sich prinzipiell für eine Bebauung eignen, als Baulandreserven systematisch erfasst worden. Damit hat die Stadt ein Instrument zur Reaktivierung und Mobilisierung des im Stadtgebiet vorhandenen Baulandpotentials aufgebaut, das

bereits sehr oft genutzt worden ist. Die ermittelte Verkaufsbereitschaft von Grundstücken, die als Baulücke bewertet wurden, ist in den Stadtteilen des Neustädter Landes sehr heterogen. Aus diesem Grund muss bei einer Prüfung auf Ausweisung von neuen Bauplätzen in denjenigen Dörfern, die keine Versorgungsschwerpunkte sind, auch im Hinblick auf die tatsächlich vorhandenen Bedarfe sehr genau abgewogen werden. Dabei darf nicht aus dem Blick verloren werden, dass der Generationenwechsel in den Einfamilienhausgebieten der 1950er und 1960er Jahre durch aktive Maßnahmen zu unterstützen ist, um größere Leerstände in diesem Siedlungstyp, der stark von Alterung geprägt ist, zu vermeiden. Zudem wird hier auch die energetische Sanierung sowie die architektonische Aufwertung der Gebäudesubstanz eine wesentliche Rolle spielen.

Grundsätzlich soll eine Siedlungsentwicklung vorrangig in Hagen erfolgen, das als ländliches Kleinzentrum über eine ausgezeichnete Infrastruktur verfügt. Diese gilt es zu erhalten und auszubauen. Dennoch sollte auch aus Sicht der Stadt in den Dörfern, die keine Versorgungsschwerpunkte sind, im Einzelfall eine Nachverdichtung über Satzungen gemäß BauGB erfolgen können, wenn ein Bedarf erkannt wird und Baulücken oder auch Bestandsimmobilien nachweislich nicht zur Verfügung stehen. Ob ein tatsächlicher Bedarf gegeben ist und kartierte Baulücken real nicht am Markt vorhanden sind, ist allerdings sehr schwer zu ermitteln. Hier ist die Stadtverwaltung auch auf die Mithilfe der Ortsräte angewiesen, die allgemein einen guten Überblick über die Baulandreserven in ihren Stadtteilen haben. Grundsätzlich wird der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung gegeben. Dies gilt als wesentlicher ökologischer sowie ökonomischer und sozialer Aspekt der gesamtträumlichen Stadtentwicklung. Mit der Ausweisung von Wohnbauland muss sparsam und vorausschauend umgegangen werden, da Landfläche im Allgemeinen und landwirtschaftliche Nutzfläche am Siedlungsrand der Dörfer im Besonderen nicht vermehrbar ist.

Borstel

Der Flächennutzungsplan stellt für den Stadtteil Borstel an der nördlichen Stadtteilgrenze zu Nöpke östlich des Bruchlandsweges eine ca. 2,1 ha große Wohnbauentwicklungsfläche dar. Südlich der vorhandenen Bebauung an der Straße „Am Berge“ sieht der Flächennutzungsplan eine weitere ca. 0,7 ha große Wohnbauentwicklungsfläche vor.

Grundsätzlich sind in Borstel derzeit 49 Baulücken vorhanden. Bei 11 Baulücken haben die Eigentümer eine Verkaufsbereitschaft signalisiert, sodass in Borstel für Bauwillige ausreichend Wohnbaulandreserven zur Verfügung stehen und vor dem Hintergrund der oben erläuterten Kriterien die Ausweisung eines neuen Baugebietes aus Sicht der Stadt nicht erforderlich ist.

Dudensen

Der Flächennutzungsplan stellt für den Stadtteil Dudensen westlich der L 192 und südlich der Meyerkampstraße eine ca. 1 ha große Wohnbauentwicklungsfläche („In den Meyerhöfen“) dar, von der allerdings bereits etwa 0,3 ha durch eine Reithalle belegt sind.

Der Stadtteil Dudensen verfügt noch über 31 Baulücken, von denen jedoch für kein Grundstück explizit eine Verkaufsbereitschaft signalisiert worden ist. Mit dem Bebauungsplan Nr. 580 „Alte Wehme“, beschleunigte 2. Änderung, wird derzeit ein neuer Bauplatz geschaffen. Der zusätzliche vom Ortsrat festgestellte örtliche Wohnbedarf wäre so nur über Bestandsimmobilien zu decken. Das derzeitige Angebot ist im Stadtteil Dudensen jedoch sehr überschaubar. Vor diesem Hintergrund hält die Stadt die Ausweisung eines neuen bedarfsgerechten Baugebietes mit maximal 5 Bauplätzen für sachgerecht.

Nöpke

Für den Stadtteil Nöpke stellt der Flächennutzungsplan eine ca. 0,6 ha große Entwicklungsfläche westlich der Nöpker Straße und im südwestlichen Bereich des Torweges (ca. 1,2 ha) dar.

Für Nöpke ist im Jahr 2015 der Bebauungsplan Nr. 532 „Nördlich Papendiek“ rechtsverbindlich geworden. Mit diesem Bebauungsplan wurden Baurechte für etwa 10 Wohngrundstücke neu geschaffen, von denen noch einige bebaut werden können. Das Baulückenkataster für Nöpke weist 27 Baulücken aus, für die jedoch – wie im Stadtteil Dudensen – die Verkaufsbereitschaft unbekannt ist. Örtliche Bedarfe könnten jedoch derzeit noch über die unbebauten Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 532 gedeckt werden. Aus diesem Grund hält die Stadt eine erneute Ausweisung von Bauland durch einen Bebauungsplan für nicht erforderlich.

Bauverpflichtung

Der Ortsrat hat darauf hingewiesen, dass durch Bebauungsplan ausgewiesenes Bauland auch auf dem Markt zur Verfügung stehen muss und nicht durch die Grundstückseigentümer zurückgehalten werden sollte.

Ein Bebauungsplan zur Entwicklung von Wohnbauflächen im Stadtteil Dudensen könnte entsprechend der politischen Forderung mit einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB kombiniert werden, der eine Bauverpflich-

tung beinhaltet. So könnte sichergestellt werden, dass die Wohnbauflächenentwicklung tatsächlich vollzogen wird. Der Grundstückseigentümer würde sich in diesem Vertrag dazu bereit erklären, seine Fläche für Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen und zusichern, dass die notwendige Erschließungsinfrastruktur hergestellt und eine Wohnbebauung innerhalb eines noch zu definierbaren Zeitraums realisiert wird.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Entgegen der vom Rat beschlossenen Wohnbaulandentwicklungsleitlinien wird mit der Planung neues Wohnbauland in Dudensen, das kein ländliches Kleinzentrum ist, ausgewiesen.

Da derzeit keine Baulücken am Markt verfügbar sind, ist eine Neuausweisung von Wohnbauflächen jedoch nötig, um den Bedarf Bauwilliger im Sinne der Eigenentwicklung zu gewährleisten.

Auswirkungen auf den Haushalt

keine

So geht es weiter

Nach der Beschlussfassung ist zunächst der Kostenübernahmevertrag mit dem Grundstückseigentümer(n) abzuschließen. Auf dieser Grundlage kann ein Planungsbüro beauftragt werden, um einen entsprechenden Planungsentwurf anzufertigen. Dieser Entwurf wird den politischen Gremien zur Beratung vorgelegt.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -