

20.09.2018

**Beschlussvorlage Nr. 2018/213**

**öffentlich**

Bezugsvorlage Nr.

**Initiativantrag des Orsrates der Ortschaft Eilvese auf Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 373 B "Im Dahle - 2. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese - Grundsatzbeschluss**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vorschlag	abweichend	einst.	Ja	Nein	Enth.
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	15.10.2018 -							
Verwaltungsausschuss	22.10.2018 -							
Ortsrat der Ortschaft Eilvese	nachrichtlich							

**Beschlussvorschlag**

- Dem Antrag auf Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 373 B "Im Dahle – 2. Bauabschnitt“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese, wird zugestimmt.  
Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sind die Schaffung neuer Wohnbaugrundstücke im Stadtteil Eilvese.
- Die Bauleitplanung ist im Auftrag und auf Kosten der Grundstückseigentümer zu erstellen und das zugehörige Verfahren und die Planung durch ein externes Planungsbüro durchzuführen.
- Der Bebauungsplan Nr. 373 B "Im Dahle – 2. Bauabschnitt“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese, soll mindestens 20 % seiner Geltungsbereichsfläche an städtebaulich geeigneter Stelle für Mehrfamilienhausbau (maximal 2-geschossig) vorsehen.

**Anlass und Ziele**

Ziele des Bebauungsplans sind

- eine Wohnbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern (Einzel- und Doppelhäuser) sowie Mehrfamilienhausbau auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen,
- die Eingrünung der geplanten Wohnbebauung nach Norden zur freien Landschaft und
- die Sicherung der Erschließung der östlich angrenzenden, im Flächennutzungsplan darstellten Wohnbauflächen.

Die Planung hat den Zweck, den kurz- bis mittelfristigen Bedarf an Wohngrundstücken im Stadtteil Eilvese zu decken.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	<b>keine</b>	
Haushaltsjahr: 2018		
Produkt/Investitionsnummer:		
	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlung	EUR	EUR

Aufwand/Auszahlung	EUR	EUR
Saldo	EUR	EUR

### **Begründung**

Der Ortsrat der Ortschaft Eilvese hat in seiner Sitzung am 29.08.2018 beantragt, den Bebauungsplan Nr. 373 B "Im Dahle – 2. Bauabschnitt", Stadtteil Eilvese, aufzustellen. Der Ortsrat weist in seiner Begründung darauf hin, dass die Nachfrage nach Baugrundstücken das Angebot der Baugebiete „Heidestraße Süd“ sowie „Im Dahle – 1. Bauabschnitt“ deutlich übersteigt. Deshalb wird die Notwendigkeit der Entwicklung weiterer Flächen gesehen.

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.

Aus Sicht der Verwaltung übersteigt die Nachfrage nach Baugrundstücken das Angebot vorhandener Baugebiete in Eilvese derzeit auch aus dem Grund, dass es auch nach mittlerweile mehr als einem Jahr zu keiner Einigung des Grundstückseigentümers der Entwicklungsfläche „Südlich Hagener Straße“ in Hagen mit möglichen Entwicklungsträgern gekommen ist. Dies ist bedauerlich, da einige Interessenten für den Standort Hagen inzwischen auf den Stadtteil Eilvese ausweichen und die beabsichtigte gleichmäßige Wohngebietsentwicklung in den beiden kooperierenden ländlichen Kleinzentren bislang somit nicht eintreten konnte. Nach Mitteilung eines möglichen Entwicklungsträgers ist es jedoch nun zu einer Einigung gekommen, sodass damit gerechnet werden kann, dass in Hagen in absehbarer Zeit ebenfalls ein Bauleitplanverfahren eingeleitet werden kann.

Da allerdings sehr kurzfristig in Hagen keine zusätzliche Wohnbaufläche entwickelt werden wird, sollte nach Auffassung der Fachverwaltung zusätzlich eine bedarfsgerechte Entwicklung von Wohnbauland in Eilvese erfolgen, um den vorhandenen örtlichen Bedarf an Wohnbauland maßvoll abzufedern, da hier die Planungen bereits sehr weit gediehen sind und das Bebauungsplanverfahren relativ kurzfristig eingeleitet werden kann. Eine zusammenhängende Wohnbauentwicklungsfläche sollte daher etwa in der Größe des 1. Bauabschnitts bereitgestellt werden. Eine derartige Entwicklungsgröße von rund 1 ha ist auch im Hinblick auf die Bedarfe in beiden Stadtteilen derzeit vermutlich auskömmlich.

Im Hinblick auf den Beschluss des Rates der Stadt vom 05.04.2018 und die Informationsvorlage Nr. 2018/194 bezüglich einer Selbstbindung zur Schaffung von öffentlich geförderten bzw. bezahlbarem Wohnraum in allen geeigneten Bebauungsplänen, wurde bei dem Grundstückseigentümer des geplanten 2. Bauabschnittes die Bereitschaft zur Bereitstellung von entsprechenden Flächen abgefragt. Dieser hat signalisiert, dass er durchaus gewillt ist, Flächen für Mehrfamilienhausbau im Bebauungsplan festsetzen zu lassen. Die Fläche darüber hinaus auch für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen, ist hingegen auf Ablehnung gestoßen.

Unter dem Aspekt des sich Einfügens in die dörfliche Struktur Eilveses wäre die Festsetzung einer zwingenden 2-Geschossigkeit für eine begrenzte Fläche (ca. 20 %) denkbar, die z. B. zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss ermöglichen würde.

### **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**

Die Kosten für die Planung werden von der Entwicklungsgesellschaft übernommen. Die finanziellen Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung würden in städtebaulichen Verträgen zu dem Bebauungsplan geregelt werden. Diese werden in einer separaten Vorlage zur Beratung vorgelegt werden.

### **So geht es weiter**

Nach der Beschlussfassung ist zunächst der Kostenübernahmevertrag mit den Grundstückseigentümern abzu-

schließen. Auf dieser Grundlage kann ein Planungsbüro beauftragt werden, um einen entsprechenden Planungs-entwurf anzufertigen. Dieser Entwurf wird den politischen Gremien zur Beratung vorgelegt.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

**Anlage**

Übersichtsplan über die geplanten Bauabschnitte der Entwicklungsfläche "Im Dahle"