

29.01.2019

Beschlussvorlage Nr. 2019/015

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.

Aufstellung eines Bebauungsplans sowie Änderung des Flächennutzungsplans im Rahmen der Entwicklung eines Wohngebietes im Stadtteil Mandelsloh – Grundsatzentscheidung

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vorschlag	abweichend	einst.	Ja	Nein	Enth.
Ortsrat der Ortschaft Mandelsloh	14.02.2019 -							
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	11.03.2019 -							
Verwaltungsausschuss	18.03.2019 -							

Beschlussvorschlag

1. Für den in der Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2019/015 dargestellten Bereich soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Die notwendige Flächennutzungsplanänderung soll in einem parallelen Verfahren erfolgen.
2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sind die Ausweisung eines Wohngebietes zur Deckung des derzeit steigenden Wohnbedarfes im Stadtteil Mandelsloh.
3. Der Bereich nördlich der Straße Steinhagen (Anlage 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2019/015) im Stadtteil Amedorf soll derzeit nicht entwickelt werden.

Anlass und Ziele

Seit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 611 "Wiklohstraße West" und dem zügigen Verkauf der daraus entstandenen Grundstücke besteht im Stadtteil Mandelsloh weiterhin eine hohe Nachfrage nach neuem Wohnbauland. Die Stadtverwaltung empfiehlt, eine städtebauliche Entwicklung an dem zuvor entwickelten Bebauungsplan Nr. 611 "Wiklohstraße West" anzuknüpfen und den Bereich Wiekfeld abschnittsweise zu entwickeln. Die notwendige Flächennutzungsplanänderung soll für den gesamten Bereich Wiekfeld erfolgen. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung soll die westlich an das Gewerbegebiet angrenzende Fläche aus immissionsschutzrechtlichen Gründen als Mischbaufläche dargestellt werden.

Finanzielle Auswirkungen		keine	
Haushaltsjahr: 2019			
Produkt/Investitionsnummer:			
	einmalig		jährlich
Ertrag/Einzahlung		EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung		EUR	EUR
Saldo		EUR	EUR

Begründung

Die mit der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 611 Wiklohstraße West entstandenen Wohngrundstücke, wurden innerhalb einer kurzen Zeit an die Interessenten veräußert, sodass der bestehende Wohnraumbedarf im Stadtteil Mandelsloh aktuell nicht gedeckt werden kann. Gemäß der vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. beschlossenen Ziele zur Entwicklung von Wohnbauland fungiert der Stadtteil Mandelsloh gemeinsam mit dem Stadtteil Helstorf als ein ländlich kooperierendes Kleinzentrum, wodurch ein bedarfsgerechtes Siedlungswachstum über die Eigenentwicklung hinaus gewünscht ist. Hierbei ist die Siedlungsentwicklung in beiden Stadtteilen aufeinander abzustimmen.

Die vom Ortsrat der Ortschaft Mandelsloh vorgesehene Entwicklung der Bereiche Enge Straße und der ehemaligen Hofstelle an der Amedorfer Straße soll im Rahmen der Innenentwicklung erfolgen. Gemäß den Zielen zur Entwicklung von Wohnbauland hat die Innenentwicklung einen Vorrang gegenüber der Entwicklung von Flächen im Außenbereich. Angesichts des bereits erwähnten Nachfrageüberschusses nach Wohnraum, reicht die Flächenmobilisierung im Innenbereich jedoch nicht aus, um den mittelfristigen Wohnraumbedarf am kleinzentralen Standort Mandelsloh zu decken. Aus diesem Grund soll eine Fläche im Außenbereich zum Wohnbauland entwickelt werden. Die Ausweisung von neuen Baugebieten soll bedarfsgerecht erfolgen, sodass eine parallele Entwicklung von mehreren Außenbereichsflächen in einem Stadtteil städtebaulich nicht möglich ist.

Die planungsrechtliche Situation in Mandelsloh hat sich durch den Wegfall des im zentralen Bereich vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes grundlegend verändert. Die ursprüngliche Darstellung des Flächennutzungsplans als Zielvorgabe für die räumliche Entwicklung orientierte sich an die Emissionen des Betriebs, wodurch die Siedlungsentwicklung im Stadtteil bisher sehr eingeschränkt war. Durch die Aufgabe des Betriebs eröffneten sich weitere Möglichkeiten der Siedlungserweiterung in Mandelsloh und Amedorf. Aus diesem Grund führte die Stadtverwaltung eine Bewertung von einigen städtebaulich geeigneten Flächen in beiden Stadtteilen durch. Die Analyse hat ergeben, dass insbesondere die Bereiche Wiekfeld in der Gemarkung Mandelsloh (siehe Anlage 1) sowie eine Fläche im Norden des Stadtteils Amedorf (siehe Anlage 2) als zwei mögliche Baugebiete grundsätzlich für eine städtebauliche Entwicklung in Frage kommen. In beiden Fällen würden die Flächen über Entwicklungsgesellschaften entwickelt und anschließend an die Interessenten veräußert werden.

Der Bereich Wiekfeld liegt am westlichen Siedlungsrand des Stadtteils Mandelsloh und hat eine Größe von ca. 3,8 ha. Die Entwicklung knüpft räumlich an den Bebauungsplan Nr. 611 "Wiklohstraße West" an. Um eine Arrondierung des Siedlungskörpers zu bewirken, wird die weitere Entwicklung in Richtung Osten bedarfsgerecht bis zum Gewerbegebiet fortgeführt. Da lediglich der Bereich südlich des Bebauungsplans Nr. 611 "Wiklohstraße West" als Wohnbaufläche im vorbereiteten Bauleitplan dargestellt ist, muss bei der genannten Fortführung der Entwicklung ebenfalls der Flächennutzungsplan geändert werden. Städtebaulich betrachtet, zeichnet sich dieser Bereich durch die Nähe zur sozialen Infrastruktur und zentralen Nahversorgung aus. Die Erschließung des künftigen Baugebietes kann vom Nordwesten hergestellt werden. Ergänzend wird eine fußläufige Verbindung über die Amedorfer Straße realisiert. Im Laufe des Planverfahrens wird eine weitere verkehrliche Anbindung über die Amedorfer Straße geprüft. Aufgrund der Berücksichtigung immissionsrechtlicher Belange, würde der unbebaute Bereich, welcher zurzeit im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellt ist, über eine Flächennutzungsplanänderung zu einem Mischgebiet geändert werden. Die Bebauung wird in zwei Bauabschnitten erfolgen.

Der ca. 5,1 ha große Bereich nördlich der Straße Steinhagen liegt im Norden des Stadtteils Amedorf. Das Gebiet ist bis auf den Süden vom Siedlungsgefüge umschlossen, sodass keine Beeinträchtigung der Landschaft durch das Herausragen der Bebauung erfolgt. Das gesamte Areal ist planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Der Flächennutzungsplan müsste ebenfalls im Parallelverfahren geändert werden. Die verkehrliche Erschließung des Gebietes ist über die Straße Steinhagen realisierbar. Eine fußläufige Anbindung zur zentralen Nahversorgung kann über die nördlichen Flurstücke 177/1 und 172/3, Flur 4, Gemarkung Mandelsloh, hergestellt werden. Die nördliche Erschließung und somit die Nähe zu den zentralen Versorgungseinrichtungen stellt aus fachlicher Sicht ein wichtiges Kriterium bei der Entscheidung über die Entwicklung dieses Bereiches dar. Bei einem Verzicht auf diese Anbindung würde die Erreichbarkeit des Ortskerns wesentlich erschwert werden. Die Bebauung soll in zwei Bauabschnitten realisiert werden. Die grundsätzliche Zustimmung des Eigentümers wurde signalisiert.

Bei einer Gegenüberstellung beider diskutierten Flächen ist der Aspekt der Lagevorteile als entscheidend für die Priorisierung der Geeignetheit für eine städtebauliche Entwicklung. Während der Bereich Wiekfeld sich durch die Nähe zur sozialen Infrastruktur sowie zu Nahversorgungsanlagen auszeichnet, ist dieser Vorteil für den Bereich Steinhagen im geringeren Maße gegeben. Im Hinblick darauf würden die Infrastrukturfolgekosten, die beispielsweise bei der Errichtung und Unterhaltung eines Kinderspielplatzes anfallen, im Bereich Wiekfeld nicht notwendig sein, da an der Grundschule Mandelsloh eine vorhandene Spielfläche in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist. Aus fachlicher Sicht sollte daher der Bereich Wiekfeld entwickelt werden.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Die geeigneten Entwicklungspotenziale des Stadtteils Mandelsloh sollen durch eine bedarfsgerechte Entwicklung von Wohnbauland gezielt genutzt werden. Das dient dem strategischen Ziel „Wohnumfeld attraktiv gestalten“.

Auswirkungen auf den Haushalt

Keine

So geht es weiter

Nach dem Beschluss kann mit den Vorbereitungen des Bauleitplanverfahrens zur Entwicklung der Fläche begonnen werden.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlagen

1. Bebauungsvorschlag – Erweiterung Wohnbebauung „Wickfeld“, Mandelsloh
2. Bebauungskonzept „Nördlich Steinhagen“, Amedorf