

15.03.2019

Beschlussvorlage Nr. 2018/227/1

öffentlich

Bezugsvorlage Nr. 2018/227

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

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vorschlag	abweichend	einst.	Ja	Nein	Enth.
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	08.04.2019 -							
Verwaltungsausschuss	29.04.2019 -							
Ortsrat der Ortschaft Mühlenfelder Land	nachrichtlich							

Beschlussvorschlag

1. 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. Für die Stadtteile Nöpke und Borstel soll für die im Flächennutzungsplan dargestellte Entwicklungsfläche „Östlich Bruchlandsweg“ ein gemeinsamer Bebauungsplan aufgestellt werden.
2. Die Bebauungspläne sollen mit einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB kombiniert werden, der eine Bauverpflichtung für die Wohnbaugrundstücke beinhaltet.

Anlass und Ziele

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sind die Schaffung neuer Wohngrundstücke in den Stadtteilen Borstel und Dudensen.

Finanzielle Auswirkungen		keine	
Haushaltsjahr: 2019			
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.

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hatte in seiner Sitzung am 15.10.2018 darum gebeten, das Baulückenkataster für den Stadtteil Nöpke zu überprüfen. In seiner Sitzung am 14.11.2018 hat der Ortsrat der Ortschaft Mühlenfelder Land die Verwaltung gebeten, das Baulückenkataster für die Stadtteile Borstel und Nöpke zu aktualisieren und auf dieser neuen Grundlage einen neuen Vorschlag für die vom Ortsrat angestrebte Baulandausweisung in den dörflichen Stadtteilen des Ortschaftsbereiches zu erarbeiten. Diese gewünschte Überarbeitung des Baulückenkatasters ist mit Unterstützung von Vertretern der Dorfgemeinschaften nunmehr erfolgt.

Unter Beachtung der in der Beschlussvorlage Nr. 2018/227 erläuterten wesentlichen strategischen Instrumente und städtebaulichen Grundannahmen bei der Bewertung von Wohnbauflächenbedarfen auf den Dörfern hat sich folgende geänderte Beurteilung für die beiden Stadtteile Nöpke und Borstel ergeben:

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 48 Baulücken vorhanden. Bei 6 Baulücken haben die Eigentümer eine Verkaufsbereitschaft signalisiert, sodass in Borstel für Bauwillige im Grunde zunächst ausreichend Wohnbaulandreserven zur Verfügung stehen und vor dem Hintergrund der oben erläuterten Kriterien die Ausweisung eines neuen Baugebietes aus Sicht der Stadt gegenwärtig nicht zwingend erforderlich ist.

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 könnten, die nach Auskunft der Grundstückseigentümer derzeit jedoch nicht am Markt verfügbar sind. Das Baulückenkataster für Nöpke weist 28 Baulücken aus, für die jedoch nach der Ermittlung von Vertretern der Dorfgemeinschaften aktuell keine Verkaufsbereitschaft besteht.

Fazit für Borstel und Nöpke

Da die örtlichen Wohnbaubedarfe derzeit in Nöpke selbst nicht gedeckt werden können und in Borstel nur noch wenige Baulücken am Markt verfügbar sind, wird vorgeschlagen, ein gemeinsames Baugebiet für beide Stadtteile zu entwickeln, indem für die im Flächennutzungsplan dargestellte Entwicklungsfläche „Östlich Bruchlandsweg“ in Borstel ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Diese Fläche liegt im nördlichen Siedlungsbereich von Borstel direkt an der Gemarkungsgrenze zu Nöpke und bietet den Vorteil, dass sie bedarfsgerecht in mehreren Bauabschnitten schrittweise entwickelt werden könnte.

Durch dieses Vorgehen könnten die aktuell vorhandenen Bedarfe und die voraussichtlich zukünftigen Nachfragen nach Bauland für beide Stadtteile gedeckt werden. Die oben benannten möglichen Entwicklungsflächen im Stadtteil Nöpke bieten diese Vorteile nicht in diesem Maße.

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 gemäß § 11 BauGB kombiniert werden, der eine Bauverpflichtung 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 Wohnbau-

land in Borstel und Dudensen, die keine ländlichen Kleinzentren sind, ausgewiesen.

Da derzeit nur einige wenige Baulücken in Borstel 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/den 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 -