

29.03.2019

Beschlussvorlage Nr. 2019/070

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.

**Innenentwicklung "Mandelsloher Straße/In der Wiek/Enge Straße"
- Grundsatzentscheidung**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vorschlag	abweichend	einst.	Ja	Nein	Enth.
Ortsrat der Ortschaft Mandelsloh	20.06.2019 -							
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	15.07.2019 -							
Verwaltungsausschuss	22.07.2019 -							

Beschlussvorschlag

1. Für den in der Anlage zur Beschlussvorlage Nr. 2019/070 dargestellten Bereich soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden.
2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sind die Nachverdichtung des Innenbereichs mit Wohnbebauung und Schaffung von neuem Wohnraum im Stadtteil Mandelsloh. Es sollen etwa 5 eingeschossige Einfamilien- bzw. Doppelhäuser realisiert werden.
3. Sämtliche Kosten der Planung sind vom Antragssteller zu übernehmen.

Anlass und Ziele

Durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung wird das Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1 a BauGB verfolgt (Bodenschutzklausel). Des Weiteren wird der Innenentwicklung der Vorzug vor Außenentwicklung eingeräumt und eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung gewährleistet. Für die Deckung des aktuellen Wohnbedarfs soll die verfügbare Fläche bestmöglich ausgenutzt werden. Aufgrund der Veränderung der Immissionssituation durch die landwirtschaftlichen Betriebe kann nun eine Nachverdichtung unter Berücksichtigung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen realisiert werden.

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

Begründung

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden gilt als eines der wichtigsten Grundsätze der heutigen Stadtentwicklung. Im Aktionsprogramm Klimaschutz und Siedlungsentwicklung sowie den Wohnbaulandentwicklungsleitlinien der Stadt Neustadt a. Rbge. ist der Vorzug der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung als ein weiteres Ziel verankert.

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. Mit der Nachverdichtung des Bereichs "Mandelsloher Straße/In der Wiek/Enge Straße" können verfügbare Baulandpotenziale aktiviert werden.

Das Plangebiet "Mandelsloher Straße/In der Wiek/Enge Straße" befindet sich in zentraler Lage im Stadtteil Mandelsloh. Es liegt in unmittelbarer fußläufiger Entfernung zu den sozialen Infrastruktureinrichtungen sowie zum Nahversorgungszentrum. Die verkehrliche Erschließung ist durch die gewidmeten Gemeindestraßen "Enge Straße/St. Osdag Straße" über das Flurstück 3/24, Flur 3, gegeben. Die Entwässerung über Schmutz- und Regenwasserkanäle ist vorhanden.

Die Fläche befindet sich planungsrechtlich betrachtet im Innenbereich. Eine rückwärtige Bebauung mit Hauptnutzungen fügt sich jedoch gemäß § 34 BauGB nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Das "Blockinnere" der Flurstücke 3/12, 3/20 und 3/22 Flur 3, Gemarkung Mandelsloh, ist als Grünfläche nicht intensiv genutzt. Eine bauliche Nachverdichtung ist zur besseren Ausnutzung des Lagevorteils und der technischen Infrastruktureinrichtungen städtebaulich sinnvoll.

Aufgrund der ehemaligen benachbarten landwirtschaftlichen Hofstellen wurde bisher keine Bauleitplanung eingeleitet. In einem Geruchsgutachten des Ing.-Büros Barth & Bitter vom 08.07.2015 wurde dargelegt, dass auf den potentiellen Baugrundstücken eine maximale Geruchswahrnehmungshäufigkeit von 14 % der Jahresstunden lag. Das unterschritt bereits damals die Immissionswerte der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) für Dorfgebiete von 15 %. Für Wohngebiete ist ein Immissionswert von 10 % festgelegt. Im Rahmen der städtebaulichen Nachverdichtung ist die Bebaubarkeit immissionschutzrechtlich daher schon 2015 unbedenklich gewesen. Durch die Veränderungen in den Strukturen der landwirtschaftlichen Betriebe mit einhergehender Reduzierung der Tierzahlen in der Dorflage sowie dem Wegfall eines zentral gelegenen landwirtschaftlichen Betriebs an der Amedorfer Straße ist nun mit einer noch geringeren Geruchsbelastung zu rechnen. Die Gutachterliche Stellungnahme muss im Rahmen des Bauleitplanverfahrens deshalb noch einmal aktualisiert werden.

Die Nachverdichtung am Standort "Mandelsloher Straße/In der Wiek/Enge Straße" wurde bereits seit 2015 im Ortsrat der Ortschaft Mandelsloh behandelt (DS 2015/209 sowie 2015/209/1-3). Nachdem das geplante Vorhaben mit der Beschlussvorlage 2015/209 im Ortsrat thematisiert wurde, haben daraufhin die Anlieger ihre Bedenken mit einem Schreiben an die Verwaltung geäußert. Die Argumentation bezog sich dabei auf die fehlende Berücksichtigung der Wiese und ihrer Erholungsfunktion sowie eine unzureichende Erschließung, welche lediglich 3 Meter breit vorgesehen war. Dies wurde insbesondere im Hinblick auf die Feuerwehrezufahrt als nicht ausreichend beurteilt. Daraufhin wurde in einer weiteren Sitzung des Ortsrates der Beschluss gefasst, lediglich ein Einfamilienhaus mit maximal zwei Wohneinheiten und einer Höhenbegrenzung im Bebauungsplan festzusetzen. Dies wurde seitens der Verwaltung jedoch als unverhältnismäßig und städtebaulich als nicht erforderlich gesehen, woraufhin sich der Ortsrat für eine möglichst volle Ausnutzung der verfügbaren Fläche durch die Realisierung mehrerer Bauplätze ausgesprochen hat.

Zur Erschließung der Flurstücke 3/12, 3/20 und 3/22 Flur 3, Gemarkung Mandelsloh, steht nun eine weitere Zufahrt nordöstlich vom Plangebiet (Flurstück 3/24, Flur 3) über die Straße „An der Wiek“ mit einer Breite von 6 Meter zur Verfügung. Daher wird empfohlen, unter dem Aspekt der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung den Belangen Klima-, Umwelt- und Naturschutz ein entsprechendes Gewicht beizumessen, um hier auch eine Nachverdichtung mit Wohngebäuden zu ermöglichen. Die Entwicklung sollte in einem verhältnismäßigen Rahmen erfolgen, indem die verfügbare Fläche sinnvoll ausgenutzt werden kann, sodass etwa 5 eingeschossige Einfamilien- bzw. Doppelhäuser entstehen können. Dem Belang der Landwirtschaft wird ebenfalls ausreichend Rechnung beigemessen, indem eine näher heranrückende Wohnbebauung an die konkreten Emissionsorte ausgeschlossen werden soll.

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 -

Anlage

Übersicht: Innenentwicklung in Mandelsloh – „Mandelsloher Straße/In der Wiek/Enge Straße“