

17.06.2019

Beschlussvorlage Nr. 2019/152

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.

Initiativantrag des Orsrates der Ortschaft Suttorf auf Baulandausweisung im Stadtteil Suttorf

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

Beschlussvorschlag

1. Dem Antrag des Orsrates der Ortschaft Suttorf auf Baulandausweisung im Stadtteil Suttorf wird zugestimmt, um den Bedarf Bauwilliger in diesem Stadtteil zu decken.
2. Das notwendige Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan soll bereits die Flächen westlich und östlich der Straße Neue Wiese berücksichtigen – sofern die Eigentümer bereit sind, die Kosten dafür zu tragen. Der Bebauungsplan soll für die Entwicklungsfläche östlich der Straße Neue Wiese aufgestellt werden.
Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sind die Schaffung neuer Wohnbaugrundstücke zur Deckung des örtlichen Bedarfes im Stadtteil Suttorf.
3. Die Bauleitplanungen sind im Auftrag und auf Kosten der Planbevorzugten zu erstellen und das zugehörige Verfahren und die Planung durch ein externes Planungsbüro durchzuführen.
4. Der Bebauungsplan soll mit einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB kombiniert werden, der sicherstellt, dass die Wohnbauflächenentwicklung tatsächlich vollzogen wird (Bauverpflichtung).
5. Die vom Rat beschlossene Selbstbindung zur Schaffung von öffentlich gefördertem bzw. bezahlbarem Wohnraum soll hier nicht angewendet werden.

Anlass und Ziele

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sind die Schaffung neuer Wohnbaugrundstücke im Stadtteil Suttorf.

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

Begründung

Der Ortsrat der Ortschaft Suttorf hat in seiner Sitzung am 16.05.2019 beschlossen, dass ein Bebauungsplan für den Bereich „Neue Wiese Ost“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Suttorf, aufgestellt werden soll.

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 der Kernstadt und den ländlichen Kleinzentren, die über die notwendige Infrastruktur verfügen, erfolgen. 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 gemeinhin einen guten Überblick über die Baulandreserven in ihren Stadtteilen haben. Grundsätzlich wird der Innenentwicklung Vorzug vor der Außenentwicklung gegeben. Dies gilt als wesentlicher ökologischer sowie ökonomischer und sozialer Aspekt der gesamtäumlichen 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.

Grundsätzlich sind in Suttorf derzeit 35 Baulücken vorhanden. Bei nur einer Baulücke haben die Eigentümer eine Verkaufsbereitschaft signalisiert. Für 19 Baulücken herrscht keine Verkaufsbereitschaft und bei 7 Baulücken ist die Verkaufsbereitschaft unbekannt. 8 Eigentümer haben sich gegen eine Veröffentlichung ihrer Baulücke ausgesprochen. Nach Aussage des Ortsrates übersteigt die Nachfrage nach Baugrundstücken in Suttorf somit das Angebot verfügbarer Baulücken. Vor diesem Hintergrund ist es zur Deckung des örtlichen Bedarfes an Baugrundstücken und zur Sicherung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sinnvoll, Wohnbaugrundstücke zu entwickeln. Um den Umfang der Entwicklung auf den für die Ortschaft Suttorf erforderlichen Eigenbedarf zu reduzieren, soll die Größe des neuen Bauabschnittes auf insgesamt rund 1 ha Fläche begrenzt werden

Der Flächennutzungsplan stellt für Suttorf nördlich des Bebauungsplans Nr. 889 „Am Oberheufeld“ / östlich der Straße Neue Wiese in zweiter und dritter Reihe sowie südlich der Schulstraße (Im Moorhofe) jeweils Wohnbauentwicklungsflächen dar. Die Fläche Im Moorhofe, die ursprünglich vorrangig entwickelt werden sollte, scheidet aufgrund von Geruchbelastungen durch landwirtschaftliche Tierhaltung aus, da keine gesunden Wohnverhältnisse im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans geschaffen werden können. Der Ortsrat Suttorf hat sich nun entschieden, eine Bautiefe östlich der Straße Neue Wiese zu entwickeln.

Da dieser Bereich im Flächennutzungsplan der Stadt nicht als Entwicklungsfläche dargestellt ist, muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Aus Sicht der Stadtplanung ist es sinnvoll, in diesem Verfahren auch gleich eine weitere für die Wohnbebauung geeignete Fläche ("2. Bauabschnitt"), z. B. westlich der Straße Neue Wiese, aufzunehmen (s. Anlage). Auf Nachfrage hat der nördliche Grundstückseigentümer der beiden westlichen Flächen jedoch erklärt, dass er nur verkaufsbereit ist, wenn für das potenzielle Bauerwartungsland ein Preis erzielt werden kann, der sich weit oberhalb des ortsüblichen Wertes befindet. Da dieser Quadratmeterpreis extrem hoch angesetzt ist, kann derzeit nicht davon ausgegangen werden, dass die Fläche in den nächsten 10 Jahren entwickelt werden kann.

Da es sich jedoch um eine Wohnbauentwicklungsfläche handelt, die aus städtebaulicher Sicht einer möglichen zweiten Bautiefe östlich der Straße Neue Wiese vorzuziehen ist, und davon ausgegangen werden kann, dass der Baulandbedarf durch den 1. Bauabschnitt für die nächsten 10 Jahre gedeckt sein wird, sollte der Bereich westlich der Straße Neue Wiese trotzdem als zukünftige Wohnbauentwicklungsfläche aufgenommen werden. Sollte sich zeigen, dass dann keine Entwicklung möglich ist, könnte zusätzlich eine Alternativfläche aufgenommen werden (z. B. nördlich Im Aller). Eine Aufnahme der westlichen Fläche in den Flächennutzungsplan sollte jedoch nur

dann erfolgen, wenn die Eigentümer sich bereiterklären, die Kosten für das Bauleitplanverfahren zu übernehmen. Die Verwaltung wird dies mit den Eigentümern in den nächsten Wochen abklären. Der Grundsatzbeschluss sollte jedoch schon jetzt weiter beraten werden, um den Planungsprozess nicht zu blockieren und örtliche Wohnbedarfe zeitnah decken zu können.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm der Region Hannover (RROP 2016) zählt Suttorf zu den ländlich strukturierten Siedlungen mit der Funktion „Eigenentwicklung“. Damit wird eine regionalplanerische Zielaussage zur künftigen Entwicklung des Ortes getroffen. In den ländlich strukturierten Siedlungen mit der Funktion „Eigenentwicklung“ muss im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung eine angemessene Eigenentwicklung zur Deckung des Grundbedarfs gewährleistet sein, darüber hinaus soll jedoch keine Entwicklung stattfinden. Der Eigenbedarf einer ländlich strukturierten Siedlung mit der Funktion „Eigenentwicklung“ ergibt sich aus dem Bedarf nach Wohnbauflächen, gemischten und gewerblichen Bauflächen. Die erlaubte Siedlungsentwicklung wird in Prozent zur Ausgangsfläche (Basiswert) angegeben. Der Basiswert, den jede ländlich strukturierte Siedlung mit der Funktion Eigenentwicklung ohne jeden weiteren Nachweis für sich beanspruchen kann, beträgt i. d. R. 5 % für Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen. Er bildet die Grenze der zulässigen Entwicklung im zehnjährigen Geltungsbereich des RROP. Für Suttorf wurde die Ausgangsbasis der Siedlungsfläche mit 403.724 m² ermittelt. Der Basiszuschlag 5 % beträgt demnach 20.186 m². Die neu im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsflächen sollten daher insgesamt eine Größe von etwa 2 ha nicht überschreiten, um im Rahmen der RROP-Vorgaben zu bleiben.

Ein östlich des Vorhabens ansässiger Landwirt hat mit Schreiben vom 19.03.2019 darauf hingewiesen, dass bei der Entwicklung des Baugebietes Neue Wiese zu berücksichtigen sei, dass im Umfeld des Bebauungsplanes weiterhin Landwirtschaft betrieben wird und es daher zu Gerüchen und Stäuben kommen könne.

Die Ermittlung der landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen für das ursprünglich geplante Baugebiet "Im Moorhufe" hatte seinerzeit ergeben, dass im Bereich der nun geplanten Baugebiete "Neue Wiese" keine unzumutbaren landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen vorliegen. Stäube aufgrund normaler landwirtschaftlicher Tätigkeit sind allgemein hinzunehmen.

Bauverpflichtung

Der Ortsrat Mühlenfelder Land hat im Hinblick auf aktuell vorgesehene Bebauungspläne in Borstel und Dudensen darauf hingewiesen, dass durch Bebauungsplan ausgewiesenes Bauland auch auf dem Markt zur Verfügung stehen muss und nicht durch die Grundstückseigentümer zurückgehalten werden sollte. Dieser Vorschlag ist mittlerweile auch aus anderen Ortsräten an die Verwaltung herangetragen worden.

Deshalb schlägt die Verwaltung vor, auch in Suttorf die Bebauungspläne zur Entwicklung von Wohnbauflächen zukünftig mit einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zu kombinieren, um so eine Bauverpflichtung vertraglich zu verankern. 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 Suttorf, das kein ländliches Kleinzentrum ist, ausgewiesen.

Da derzeit keine Baulücken am Markt verfügbar sind, ist eine Neuausweisung von Wohnbaufläche 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 entsprechende Planungsentwürfe (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) anzufertigen. Diese Entwürfe werden den politischen Gremien zur Beratung vorgelegt.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlagen

1. Geltungsbereich für den 1. Bauabschnitt
2. Neu in den Flächennutzungsplan aufzunehmende Entwicklungsflächen