

14.08.2019

Beschlussvorlage Nr. 2019/187

öffentlich

Bezugsvorlage Nr. 2018/227

**Initiativantrag des Orsrates der Ortschaft Mühlenfelder Land auf
Baulandausweisung im Stadtteil Dudensen**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor- schlag	abwei- chend	einst.	Ja	Nein	Enth.
Umwelt- und Stadtentwick- lungsausschuss	09.09.2019 -							
Verwaltungsausschuss	16.09.2019 -							
Ortsrat der Ortschaft Mühlen- felder Land	nachrichtlich							

Beschlussvorschlag

1. Dem Antrag des Orsrates der Ortschaft Mühlenfelder Land auf Baulandausweisung im Stadtteil Dudensen wird zugestimmt, um den Bedarf Bauwilliger in diesem Stadtteil zu decken.
2. Es soll eine Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans durchgeführt werden. Die Änderungen sollen nördlich der Meyerkampstraße bis zur vorhandenen Bebauung westlich Speckenwiesen (Flurstücke 121, 129, 130 und 132/1; Flur 3) Wohnbauland in einer Bautiefe (ca. 30 m) ermöglichen.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sind die Schaffung neuer Wohnbaugrundstücke zur Deckung des örtlichen Bedarfes im Stadtteil Dudensen.
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 Wohnbaustücke im Stadtteil Dudensen zur Deckung des örtlichen Baulandbedarfes.

Finanzielle Auswirkungen	keine	
Haushaltsjahr:		
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 06.08.2019 beschlossen, dass ein Bebauungsplan nördlich der Meyerkampstraße bis zur vorhandenen Bebauung westlich Speckenwiesen (Flurstücke 121, 129, 130 und 132/1; Flur 3) aufgestellt werden soll, um in diesem Bereich neues Wohnbauland in einer Bautiefe (ca. 30 m) zu ermöglichen. Bereits in der Beschlussvorlage Nr. 2018/227 wurde dargelegt, dass die Ausweisung eines bedarfsgerechten Baugebietes in Dudensen städtebaulich sachgerecht ist. Die Beschlussempfehlung in dieser Beschlussvorlage basiert auf der Beschlussvorlage Nr. 2018/227.

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 allgemeinhin 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 gesamtträumlichen 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 Dudensen derzeit 28 Baulücken vorhanden. In diesem Stadtteil liegt für keine Baulücke eine Verkaufsbereitschaft vor. Für 24 Baulücken herrscht keine Verkaufsbereitschaft und bei 4 Baulücken ist die Verkaufsbereitschaft unbekannt. Da derzeit keine verfügbaren Baulücken in Dudensen vorhanden sind, 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 Dudensen erforderlichen Eigenbedarf zu reduzieren, ist in der Beschlussvorlage Nr. 2018/227 vorgeschlagen worden, die Ausweisung eines neuen bedarfsgerechten Baugebietes mit maximal 5 Bauplätzen anzustreben. Aufgrund anderer planungsrechtlicher Gegebenheiten nördlich der Meyerkampstraße und einer damit verbundenen gerechten Behandlung aller Eigentümer im Plangebiet (Vermeidung von neu entstehenden Innenbereichen) soll die Größe des neuen Baugebietes auf insgesamt rund 1 ha Fläche begrenzt werden. Da sich neben der Straße Speckenwiese auch zwei Bestandsimmobilien im Geltungsbereich befinden würden, wäre die ausgewiesene Nettobaulandfläche deutlich kleiner und würde die Realisierung von voraussichtlich ca. 6 – 8 Wohngebäuden ermöglichen. Damit läge die Ausweisung leicht über dem geschätzten Bedarf für Dudensen. Dies wäre aus städtebaulicher Sicht jedoch aufgrund der planungsrechtlichen Gegebenheiten abwägungsgerecht.

Der Flächennutzungsplan stellt für Dudensen südlich der Meyerkampstraße bereits eine etwa 1 ha große Wohnbauentwicklungsfläche dar. Ein Teil der Fläche wird im südlichen Bereich durch einen Pferdezuchtstall mit angeschlossener Koppel sowie Reithalle und Reitplatz genutzt. Das verbleibende ca. 0,6 ha große nördliche Areal wird aktuell landwirtschaftlich genutzt und wird durch die unmittelbar angrenzende Pferdehaltung beeinflusst. Der Ortsrat Mühlenfelder Land hat sich nun daher entschieden, zunächst eine Bautiefe nördlich der Meyerkampstraße zu entwickeln. Dies wird aus Gründen der Konfliktvermeidung aus städtebaulicher Sicht unterstützt.

Da dieser Bereich im Flächennutzungsplan der Stadt nicht als Entwicklungsfläche dargestellt ist, muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Im Regionalen Raumordnungsprogramm der Region Hannover (RROP 2016)

zählt Dudensen 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 Wohnbaufläche, 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 Dudensen wurde die Ausgangsbasis der Siedlungsfläche mit 323.040 m² ermittelt. Der Basiszuschlag 5 % beträgt demnach 16.152 m². Die neu im Flächennutzungsplan dargestellte Entwicklungsfläche hätte insgesamt eine Größe von etwa 1 ha und wäre damit im Rahmen der RROP-Vorgaben.

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. Der Bebauungsplan zur Entwicklung von Wohnbauflächen sollte daher 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 Wohnbauland in Dudensen, 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 den Grundstückseigentümern 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 -

Anlage

Geltungsbereich für die Bauleitplanungen