

27.11.2019

Beschlussvorlage Nr.: 2019/015/1

öffentlich

Bezugsvorlage Nr: 2019/015

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	30.10.2019 -							
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	11.11.2019 -							
Verwaltungsausschuss	18.11.2019 -							

Beschlussvorschlag

1. Für den in der Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2019/015/1 dargestellten Bereich soll ein Bebauungsplan auf-gestellt werden. Die notwendige Flächennutzungsplanänderung soll im Parallelverfahren 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. 2019/015/1) im Stadtteil Ame-dorf 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 ländlichen Kleinzentrum Mandelsloh weiterhin eine hohe Nachfrage nach weiterem Wohnbauland. Die Stadtverwaltung empfiehlt, den Bereich „Wiekfeld“, welcher westlich vom bestehenden zentralen Versorgungsbereich liegt, abschnittsweise zu entwickeln. Die notwendige Flächennutzungsplanänderung soll für den gesamten Bereich Wiekfeld erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen	keine	
Haushaltsjahr:		
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 den 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 erste Planungsvorschlag für den Bereich „Wiekfeld“ sah eine Fortführung des Siedlungsabschnittes des Bebauungsplans Nr. 611 „Wiekfeld“ im Süden vor. Der 3,8 ha große Bereich sollte parallel zum Friedhof und bis zum zentralen Nahversorgungszentrum verlaufen. Die Erschließung des Gebietes, welche sowohl vom Bürgermeister-Thies-Weg als auch von der Amedorfer Straße vorgesehen war, wurde im Ortsrat Mandelsloh aufgrund der möglichen Verkehrsbelastung stark bemängelt. Im weiteren Schritt wurden der Geltungsbereich, der Zuschnitt und die Erschließung des Entwicklungsgebietes grundlegend überarbeitet.

Das nun ca. 5,2 ha große Baugebiet liegt südlich des Friedhofs und verläuft parallel zum zentralen Versorgungsbereich. Da lediglich der Bereich unmittelbar im Süden des Bebauungsplans Nr. 611 „Wiklohstraße West“ im vorbereitenden Bauleitplan als

Wohnbaufläche dargestellt ist, wird eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren durchgeführt. Für die Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Belange würde der unmittelbar westlich vom Einzelhandelsstandort liegende Bereich zu einem Mischgebiet geändert werden. Angesichts der Größe des Baugebietes wird eine Entwicklung in drei Bauabschnitten empfohlen. Städtebaulich betrachtet, zeichnet sich dieser Bereich durch die Nähe zur zentralen Nahversorgung sowie der sozialen Infrastruktur aus. Die Haupterschließung wird von der Amedorfer Straße aus, zwischen Combi- und Getränkemarkt hergestellt. Ergänzend werden im Nordwesten und Nordosten fußläufige Verbindungen geschaffen, wodurch die örtliche Infrastruktur auch ohne Pkw erreicht werden kann.

Für den ca. 5,1 ha großen Bereich nördlich der Straße Steinhagen in Amedorf sind gegenüber der in der Beschlussvorlage Nr. 2019/015 enthaltenen Fassung keine Änderungen erfolgt.

Bei einer Gegenüberstellung beider diskutierten Flächen ist der Aspekt der Lagevorteile weiterhin als entscheidend für die Priorisierung der Geeignetheit für eine städtebauliche Entwicklung. Während der Bereich Wiekfeld sich durch die Nähe zur Nahversorgung und der sozialen Infrastruktur insbesondere für Fußgänger 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 wird mit den Vorbereitungen des Bauleitplanverfahrens zur Entwicklung der Fläche begonnen.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage 1 öff - Bebauungsvorschlag - Erweiterung Wohnbebauung "Wiekfeld", Mandelsloh

Anlage 2 öff - Bebauungskonzept "Nördlich Steinhagen", Amedorf