

22.11.2019

Beschlussvorlage Nr.: 2019/207

öffentlich

Bezugsvorlage Nr: 2017/030

<b>Wohnbaulandentwicklung in Otternhagen - Grundsatzbeschluss</b>
---

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vorschlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Otternhagen	13.11.2019 -							
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	09.12.2019 -							
Verwaltungsausschuss	16.12.2019 -							

### Beschlussvorschlag

1. Für die in der Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2019/207 dargestellten Flurstücke 39/28 und 40/5, Flur 3, Gemarkung Otternhagen, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.
2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sind die Ausweisung eines Wohngebietes zur Deckung des derzeitigen Wohnbedarfes im Stadtteil Otternhagen.
3. Die Bauleitplanung ist im Auftrag und auf Kosten der Grundstückseigentümer zu erstellen und die zugehörigen Verfahren und die Planung durch ein externes Planungsbüro durchzuführen.
4. Die vom Verwaltungsausschuss am 28.08.2017 gefasste Grundsatzentscheidung zur Beschlussvorlage Nr. 2017/030 wird aufgehoben.

### Anlass und Ziele

Die vom Verwaltungsausschuss am 28.08.2017 beschlossene Entwicklung des Bereichs nördlich der Straße „An der Waldbühne“ (1. Priorität) wird nicht mehr verfolgt. Für die Entwicklung der Fläche westlich der „Max-Planck-Straße“ in der 2. Priorität soll im Sinne einer bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauland ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Der Bereich ist im gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und zeichnet sich durch eine zentrale Lage zu den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen im Stadtteil Otternhagen aus.

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

### **Begründung**

Für den ursprünglich zu entwickelnden Bereich (1.Priorität) nördlich der Straße „An der Waldbühne“ konnten sich die Eigentümer in den letzten 2 Jahren nicht zu einem Entwicklungsmodell entscheiden. Somit steht die ca. 1,1 ha große Fläche für eine kurzfristige Wohnbaulandbereitstellung zurzeit nicht zur Verfügung.

Aufgrund des hohen Bedarfes wird empfohlen, die aus städtebaulichen Gründen am zweitbesten geeignete Fläche zu entwickeln.

Für die in der Beschlussvorlage Nr. 2017/030 vorgesehene Entwicklung des Bereiches in der 2. Priorität westlich der „Max-Planck-Straße“, bestehend aus den Flurstücken 39/28 und 40/5, Flur 3, Gemarkung Otternhagen soll nun ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Der aus zwei Flurstücken bestehende Bereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt am Rübenberge als Wohnbaufläche dargestellt und liegt in einer fußläufigen Nähe zum Dorfzentrum und den dort vorhandenen Infrastruktureinrichtungen. Planungsrechtlich befindet sich der ca. 0,8 ha große Bereich im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Um dort Baurechte zu schaffen, muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich.

Zugunsten einer bedarfsgerechten Wohnraumversorgung und der damit verbundenen Nähe zum Ortskern wird die Bandstruktur des Straßendorfes partiell aufgelöst. Dennoch sollte für künftige Entwicklungen in Otternhagen die historisch gewachsene Siedlungsstruktur möglichst erhalten bleiben. Otternhagen ist nach dem Entwurf des RROP 2016 als ländlich strukturierte Siedlung mit der Funktion „Eigenentwicklung“ klassifiziert. Das heißt, Otternhagen zählt zu jenen Ortschaften, die aufgrund ihrer Größenordnung, einer geringen Bevölkerungszahl und der fehlenden bzw. geringen Grundversorgungsinfrastruktur nur für eine auf den örtlichen Grundbedarf ausgerichtete Siedlungsentwicklung in Frage kommen.

Für die derzeit in Otternhagen vorhandenen 52 Baulücken ist lediglich für eine einzige Verkaufsbereitschaft erklärt worden. Insofern muss davon ausgegangen werden, dass die vorhandenen Wohnbaulandpotenziale kurzfristig nicht am Markt verfügbar sind. Um den derzeitigen Bedarfsdruck für Otternhagen zu decken, sollte die genannte Fläche entwickelt werden, da sie städtebaulich grundsätzlich geeignet ist und Verkaufsbereitschaft der Eigentümer vorhanden ist.

Die Erschließung des Gebietes kann von der „Max-Planck-Straße“ über das Flurstück 40/5 hergestellt werden. Des Weiteren ist nördlich vom Plangebiet eine Fuß- und Radwegverbindung über das Flurstück 39/20 denkbar.

### **Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.**

Die geeigneten Entwicklungspotenziale des Stadtteils Otternhagen 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

Sobald ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme der Entwicklung der Flurstücke abgeschlossen wurde, kann mit der Aufstellung des Bebauungsplans begonnen werden.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage öff - Potenzielle Entwicklungsfläche Otternhagen - Bereich A1