

11.08.2020

Beschlussvorlage Nr.: 2020/176

öffentlich

Bezugsvorlage Nr:

**Wohnbaulandentwicklung in Poggenhagen
- Grundsatzbeschluss**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor-schlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Poggenhagen	23.09.2020 -							
Umwelt- und Stadtentwicklungsaus-schuss	26.10.2020 -							
Verwaltungsausschuss	02.11.2020 -							

Beschlussvorschlag

1. Für eine etwa 1 ha große Fläche östlich der Heinrich-Brandes-Straße in Poggenhagen soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplans soll bereits alle Bauabschnitte des zukünftigen ca. 4 ha großen neuen Entwicklungsgebietes berücksichtigen.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sind die Ausweisung eines Wohngebietes zur Deckung des derzeitigen Wohnbedarfes im Stadtteil Poggenhagen.

2. Die Bauleitplanung ist im Auftrag und auf Kosten des Antragstellers zu erstellen. Die Planung und das zugehörige Verfahren sind durch ein externes Planungsbüro durchzuführen.

Anlass und Ziele

Im Stadtteil Poggenhagen steigt aufgrund kaum verfügbarer Baulücken aktuell der Bedarf an Wohnbauland. Nach Einschätzung des Ortsrates Poggenhagen, der Fachverwaltung und nach Rücksprache mit den Eigentümern des Gebietes östlich der Heinrich-Brandes-Straße, ist der vorgeschlagene Bereich geeignet, den kurz- und mittelfristigen Bedarf an geeignetem Wohnbauland in Poggenhagen zu decken.

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

Begründung

Auf den in Anlage 1 zur Beschlussvorlage dargestellten im Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. ausgewiesenen Entwicklungsflächen wurden in den letzten Jahren immer wieder mal Versuche unternommen, Wohnbaugebiete zu entwickeln. Häufig scheiterten diese Vorhaben an den in Poggenhagen an vielen Stellen der Ortslage zu verzeichnenden sehr hohen Lärmmissionen, die oftmals keine gesunden Wohnverhältnisse ermöglichen. Die Entwicklung anderer geeigneter Gebiete wurden entweder aus Gründen artschutzrechtlicher Bedenken oder wegen schwieriger Bodenverhältnisse (Moor) nicht weiterverfolgt.

Aus diesen Gründen haben sich Vertreter der Ortsrats Poggenhagen und der Fachverwaltung auf das Gebiet östlich der Heinrich-Brandes-Straße verständigt, das geeignet ist, den kurz- und mittelfristigen Bedarf an geeignetem Wohnbauland in Poggenhagen zu decken.

Der aus mehreren Flurstücken bestehende Bereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und liegt in unmittelbarer Nähe zur Grundschule und Kindergarten sowie in fußläufiger Nähe zum S-Bahnhof Poggenhagen. Planungsrechtlich befindet sich das Gebiet im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Um dort Baurechte zu schaffen, muss der Flächennutzungsplan geändert und ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Etwa 175 m östlich des geplanten Entwicklungsbereiches befindet sich das derzeit nicht mehr industriell genutzte Betriebsgelände der Firma Saint-Gobain RIGIPS GmbH. Da die Nachnutzung des Geländes derzeit noch unbekannt ist, wird diese Fläche im Rahmen der Bauleitplanung als Gewerbegebiet ohne Einschränkungen berücksichtigt. Auch in Anbetracht der von der DB-Strecke ausgehenden Lärmmissionen ist daher in jedem Fall zu Beginn der Planung die Beauftragung einer schalltechnischen Untersuchung erforderlich, um einerseits sicherzustellen, dass gesunde Wohnverhältnisse an diesem Standort geschaffen werden können und um andererseits die potenzielle Nutzung des Gewerbestandortes nicht unverhältnismäßig einzuschränken.

Poggenhagen ist nach dem Entwurf des RROP 2016 als ländlich strukturierte Siedlung mit der Funktion „Eigenentwicklung“ klassifiziert. Das heißt, Poggenhagen 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. Das RROP sieht für die Geltungsdauer des Programms einen Basiszuschlag von ca. 4,1 ha vor. Die bedarfsorientierte Realisierung des gesamten Entwicklungsbereiches in mehreren Bauabschnitten wäre aus regionalplanerischer Sicht daher grundsätzlich möglich.

Für die derzeit in Poggenhagen vorhandenen 106 Baulücken ist lediglich für eine einzige Verkaufsbereitschaft erklärt worden. Aufgrund dieses Sachverhaltes muss davon ausgegangen werden, dass die vorhandenen Wohnbaulandpotenziale kurzfristig nicht am Markt verfügbar sind. Um den derzeitigen Bedarfsdruck für Poggenhagen zu decken, sollte ein 1. Bauabschnitt bedarfsgerecht entwickelt werden, da der Entwicklungsbereich städtebaulich grundsätzlich geeignet ist und die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer von Mitgliedern des Ortsrates im Vorfeld bereits abge-

fragt worden ist. Der Entwicklungsbereich bietet den Vorteil, dass dieser bedarfsgerecht in mehreren Bauabschnitten z. B. im Süden beginnend realisiert werden kann. Eine Erschließung des 1. und 2. Bauabschnittes im Süden von der Franz-Jonetat-Straße und der Bonifatiusstraße aus wird derzeit geprüft. Denkbar wäre auch eine Erschließung allein über die Franz-Jonetat-Straße und eine Fuß- und Radwegverbindung zur Bonifatiusstraße.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Die geeigneten Entwicklungspotenziale des Stadtteils Poggenhagen sollen durch eine bedarfsgerechte Entwicklung von Wohnbau land gezielt genutzt werden. Das dient dem strategischen Ziel „Wohnumfeld attraktiv gestalten“.

Auswirkungen auf den Haushalt

Die Kosten für die Planung werden von den Planbevorzugten übernommen werden. Durch die Bauleitplanung können der Stadt Kosten für den Ausbau der Bonifatiusstraße entstehen.

So geht es weiter

Sobald ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme für die Entwicklung der Flurstücke abgeschlossen wurde, kann mit der Aufstellung der Bauleitplanungen begonnen werden.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage/n

öff Anlage 1 - Übersichtsplan der Entwicklungsflächen im Stadtteil Poggenhagen
öff Anlage 2 - Entwicklungsbereich "Östlich Heinrich-Brandes-Straße"