

20.10.2020

Beschlussvorlage Nr.: 2020/188

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2018/227 und 2018/227/1

Initiativantrag des Orsrates der Ortschaft Mühlenfelder Land auf Baulandausweisung in den Stadtteilen Borstel und Nöpke

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor-schlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	23.11.2020 -							
Verwaltungsausschuss	30.11.2020 -							
Ortsrat der Ortschaft Mühlenfelder Land	nachrichtlich							

Beschlussvorschlag

1. Dem Antrag des Orsrates der Ortschaft Mühlenfelder Land auf Baulandausweisung in den Stadtteilen Borstel und Nöpke wird zugestimmt. Für den Stadtteil Borstel soll für die im Flächennutzungsplan dargestellte Entwicklungsfläche "Östlich Bruchlandsweg" ein Bebauungsplan für eine Bautiefe aufgestellt werden, der die aktuell vorhandenen Bedarfe aus den Stadtteilen Borstel und Nöpke gleichermaßen abdeckt. Nach Bebauung von 80 % der Baugrundstücke mit Wohnhäusern (Fertigstellung Rohbau) des Bebauungsplans "Östlich Bruchlandsweg" soll ein Bebauungsplanverfahren für die im Flächennutzungsplan dargestellte Entwicklungsfläche "Östlich Nöpker Straße" in Nöpke aufgestellt werden.
2. Die Bauleitplanung ist jeweils im Auftrag und auf Kosten der Planbevorzugten zu erstellen. Die Planung und die zugehörigen Verfahren sind durch ein externes Planungsbüro durchzuführen.
3. Die beiden Bebauungspläne sollen mit einem Städtebausicherungsvertrag kombiniert werden, der im Sinne der Beschlussvorlage Nr. 2020/068 eine Bauverpflichtung für die Wohnbaugrundstücke beinhaltet.

Anlass und Ziele

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sind die Schaffung neuer Wohngrundstücke für die Stadtteile Borstel und Nöpke.

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

Begründung

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hatte bereits in seiner Sitzung am 15.10.2018 darum gebeten, das Baulückenkataster für den Stadtteil Nöpke zu überprüfen. In seiner Sitzung am 14.11.2018 hat der Ortsrat der Ortschaft Mühlenfelder Land die Verwaltung gebeten, das Baulückenkataster für die Stadtteile Borstel und Nöpke zu aktualisieren und auf dieser neuen Grundlage einen neuen Vorschlag für die vom Ortsrat angestrebte Baulandausweisung in den dörflichen Stadtteilen des Ortschaftsbereiches zu erarbeiten. Diese gewünschte Überarbeitung des Baulückenkatasters ist mit Unterstützung von Vertretern der Dorfgemeinschaften bereits erfolgt und wurde den politischen Gremien mit der Vorlage Nr. 2018/227/1 zur Entscheidung vorgelegt. Die Entscheidung darüber wurde vom Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss am 08.04.2019 zurückgestellt.

Nach Gesprächen zwischen Fachverwaltung und Vertretern des Ortsrates Mühlenfelder Land im Frühjahr dieses Jahres hat der Ortsrat Mühlenfelder Land nun in seiner Sitzung am 24.06.2020 einen neuen Beschluss gefasst, der im Wesentlichen den bisherigen Beschluss aufgreift und von den Empfehlungen der Verwaltung abweicht.

An den Grundvoraussetzungen für eine Ausweisung von Bauland in den Stadtteilen Borstel und Nöpke, die in den Vorlagen Nr. 2018/227 und 2018/227/1 ausführlich dargestellt sind, hat sich grundsätzlich nichts geändert. Insofern wird hier auf die Ausführungen in den beiden Vorlagen verwiesen.

Da die örtlichen Wohnbaubedarfe derzeit in Nöpke selbst nicht gedeckt werden können und in Borstel nur noch wenige Baulücken am Markt verfügbar sind, wird von der Fachverwaltung vorgeschlagen, Baugebiete für beide Stadtteile zu entwickeln, die nacheinander die Bedarfe beider Stadtteile aufnehmen. Dafür soll zunächst für die im Flächennutzungsplan dargestellte Entwicklungsfläche "Östlich Bruchlandsweg" in Borstel ein Bebauungsplan für eine Bautiefe aufgestellt werden. Die Fläche liegt im nördlichen Siedlungsbereich von Borstel direkt an der Gemarkungsgrenze zu Nöpke und bietet den Vorteil, dass diese im Weiteren bedarfsgerecht in mehreren Bauabschnitten schrittweise entwickelt werden und Bauwilligen aus beiden Stadtteilen gleichermaßen zur Verfügung stehen könnte.

Durch dieses Vorgehen könnten die aktuell vorhandenen Bedarfe und theoretisch auch die voraussichtlich zukünftigen Nachfragen nach Bauland für beide Stadtteile gedeckt werden. Nicht nur vor dem Hintergrund nachhaltigen Handelns, sondern insbesondere auch im Hinblick auf die beschlossenen Ziele der Dorferneuerung im Mühlenfelder Land wäre dieses gemeinsame Baugebiet ein starkes Zeichen für ein gelebtes Zusammenwachsen der Dörfer im Mühlenfelder Land.

Da der Ortsrat Mühlenfelder Land jedoch weiterhin geneigt ist, in beiden Stadtteilen jeweils Grundstücke für Wohnbebauung bereitzustellen, schlägt die Fachverwaltung vor, die aktuellen Bedarfe zunächst durch das Baugebiet "Östlich Bruchlandsweg" in Borstel zu decken, indem dort für eine Bautiefe Baurechte geschaffen werden. Für die zukünftigen Bedarfe soll die im Flächennutzungsplan der Stadt bereits dargestellte Entwicklungsfläche „Östlich Nöpker Straße“ in Nöpke (s. Anlage zur Beschlussvorlage) realisiert werden. Diese Fläche ist aus städtebaulicher und vor allem auch aus naturschutzfachlicher Sicht der bislang vom Ortsrat favorisierten etwa gleich großen (0,6 ha) Fläche westlich des Torwegs vorzuziehen, bei der es sich auch bei dem südlichen Teil der Fläche um einen Landschaftsteilraum mit sehr hoher Bedeutung für das Landschaftsbild handelt, der auch aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover (UNB) (E-Mail vom 09.01.2020) aus diesem Grund in seiner Eigenschaft als gehölzreiches Grünland gesichert und ggf. verbessert werden sollte (Zielkategorie II im Landschaftsrahmenplan der Region Hannover). Darüber hinaus stellt die Fläche eine Verbindungsfläche im Biotopverbund "Offenland" dar und sollte auch in dieser Eigenschaft gesichert und entwickelt werden. Vor dem Hintergrund dieser naturschutzfachlichen Informationen empfehlen sowohl die UNB als auch die Fachverwaltung der Stadt alternative Flächen zu nutzen, um den örtlichen Bedarf an Wohnbauland zu decken. Die Fläche „Östlich Nöpker Straße“ ist in naturräumlicher Hinsicht besser geeignet und wäre daher im Sinne der gesetzlich vorgeschriebenen Alternativenprüfung gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB vorzuziehen. In dieser gesetzlichen Regelung wird ausgeführt, dass die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des jeweiligen Plans Angaben über "in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten enthalten soll, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind". Ist eine kleinflächige Siedlungserweiterung eines Stadtteils im Rahmen der Eigenentwicklung vorgesehen, muss unter Berücksichtigung der Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ein geeigneter Standort gewählt werden. Schließlich muss die Stadt, um dem Gebot gerechter Abwägung zu genügen, eine grundsätzliche Abwägungsbereitschaft vorweisen können. Die Abwägung muss daher "offen" sein, d.h. die Stadt darf sich aufdrängenden Planungsalternativen nicht verschließen und muss solche in ihre Überlegungen einstellen. Andernfalls ist die Abwägung defizitär, da das erforderliche Abwägungsmaterial jedenfalls nicht vollständig ermittelt wurde. Die anschließende Ablehnung einer Alternative kann den Abwägungsspielraum nach § 1 Abs. 7 BauGB überschreiten, wenn die eindeutig objektiv bessere Lösung verworfen wird.

Bauverpflichtung

Der Ortsrat hat darauf hingewiesen, dass durch Bebauungsplan ausgewiesenes Bauland auch auf dem Markt zur Verfügung stehen muss und nicht durch die Grundstückseigentümer zurückgehalten werden sollte.

Ein Bebauungsplan zur Entwicklung von Wohnbauflächen könnte entsprechend der politischen Forderung mit einem Städtebausicherungsvertrag kombiniert werden, der im Sinne der Beschlussvorlage Nr. 2020/068 eine Bauverpflichtung beinhaltet. So könnte sichergestellt werden, dass die Wohnbauflächenentwicklung tatsächlich vollzogen wird. In dem Städtebausicherungsvertrag würde verbindlich geregelt, dass bei der Veräußerung der Baugrundstücke den Käufern eine Bauverpflichtung innerhalb von 2 Jahren auferlegt wird.

Sämtliche Kosten der Planung sind von Planbevorzugten zu übernehmen.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Entgegen der vom Rat beschlossenen Wohnbaulandentwicklungsleitlinien wird mit der Planung neues Wohnbauland für die Stadtteile Borstel und Nöpke, die keine ländlichen Kleinzentren sind, im Stadtteil Borstel ausgewiesen.

Da derzeit nur einige wenige Baulücken in Borstel und Nöpke am Markt verfügbar sind, ist eine Neuausweisung von Wohnbauflächen jedoch nötig, um den Bedarf Bauwilliger im Sinne der Eigenentwicklung zu gewährleisten.

Auswirkungen auf den Haushalt

Die Kosten für die Planung werden von dem Antragsteller übernommen werden. Sich eventuell ergebende finanzielle Auswirkungen durch die Umsetzung werden in städtebaulichen Verträgen zu dem Bebauungsplan geregelt.

Dies trägt dazu bei, vorhandene Infrastrukturen auszulasten und die Dörfer im Neustädter Land als Wohnort attraktiv und lebenswert zu gestalten.

So geht es weiter

Nach der Beschlussfassung ist zunächst der Kostenübernahmevertrag mit dem Antragsteller abzuschließen. Auf dieser Grundlage kann ein Planungsbüro beauftragt werden, um einen entsprechenden Bebauungsplanentwurf anzufertigen.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage öff - Lage der Alternativflächen