

07.10.2020

Beschlussvorlage Nr.: 2020/176/1

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2020/176

**Wohnbaulandentwicklung in Poggenhagen
- Grundsatzbeschluss**

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

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. In die im Rahmen der Beschlussfassung über die Haushaltssatzung 2017 beschlossene Standortanalyse (ISEK) für den Stadtteil Poggenhagen soll als Baustein ein städtebauliches Rahmenkonzept aufgenommen werden, das u. a. den neuen Wohnungsbauentwicklungsbe-reich mit umfasst.
3. Die Bauleitplanung ist im Auftrag und auf Kosten der Planbevorzugten zu erstellen. Die Pla-nung und das zugehörige Verfahren sind durch ein externes Planungsbüro durchzuführen.
4. Das ISEK für den Stadtteil Poggenhagen soll kurzfristig im Auftrag und auf Kosten der Stadt beauftragt werden und möglichst vor Einleitung des 2. Bauabschnittes für die Fläche östlich der Heinrich-Brandes-Straße in Poggenhagen abgeschlossen sein.
5. Die vom Rat der Stadt beschlossene Selbstbindung zur Schaffung von öffentlich gefördertem bzw. bezahlbarem Wohnraum soll hier angewendet werden.

| | | |
|--|------------|----------|
| Finanzielle Auswirkungen | | |
| Haushaltsjahr: 2021 | | |
| Produkt/Investitionsnummer: 51106104291120 | | |
| | einmalig | jährlich |
| Ertrag/Einzahlungen | EUR | EUR |
| Aufwand/Auszahlung | 25.000 EUR | EUR |
| Saldo | 25.000 EUR | EUR |

Begründung

Der Ortsrat der Ortschaft Poggenhagen hat in seiner Sitzung am 23.09.2020 folgenden ergänzenden Beschluss gefasst:

Die Verwaltung wird mit Bezug auf die Vorlage 2020/176 beauftragt, für den Bereich in Anlage 2 / Vorlage 2020/176 für den zur Darstellung gebrachten Bereich einen städtebaulichen Rahmenplan zu entwickeln. Der vorgenannte Bereich ist in südlicher Richtung bis zur Fliegerstraße zu erweitern.

Vor dem Hintergrund der für den Stadtteil Poggenhagen geplanten Aufhebung und den Ersatz der höhengleichen Bahnübergänge ist es gerade auch im Hinblick auf die Entwicklung neuer Wohnbauflächen aus Sicht der Fachverwaltung grundsätzlich sinnvoll, eine ganzheitliche Entwicklungsperspektive für Poggenhagen aufzuzeigen, die den vielschichtigen Rahmenbedingungen des Stadtteils Rechnung trägt. Bereits im Rahmen der Beschlussfassung über die Haushaltssatzung 2017 wurde am 22.02.2017 durch den Finanzausschuss die Erarbeitung einer Standortanalyse (ISEK) für den Stadtteil Poggenhagen beschlossen.

Die Erarbeitung dieses ISEK ist jedoch bislang zurückgestellt worden, da dieser umfassende Prozess aus Sicht der Fachverwaltung bislang erst dann sinnvoll war, wenn Klarheit darüber herrscht, wie und wo die Aufhebung der Bahnübergänge (BÜ) Bahnhofsstraße und Moordorfer Straße erfolgen soll. Obwohl auch in 2020/21 nicht mit einem Planfeststellungsbeschluss zur Aufhebung der BÜ zu rechnen sein wird, sollte nunmehr dennoch die Berücksichtigung der entsprechenden Mittel für den Haushalt 2021/22 erfolgen, um eine kurzfristige Baulandausweisung für Poggenhagen nicht unnötig zu verzögern, denn mittlerweile hat sich aus den verschiedenen Trassenvarianten für den Ersatz der BÜ eine Planungsvariante unweit nördlich des vorhandenen BÜ Bahnhofsstraße herauskristallisiert. Der entstandene Handlungsbedarf und die städtebauliche Bedeutung lassen im Zusammenhang mit der Anregung des Orsrates Poggenhagen - für die geplante Baulandausweisung "Östlich der Heinrich-Brandes-Straße" ein städtebauliches Rahmenkonzept auszuarbeiten - die Erstellung eines ISEK mit Einbindung des vorgeschlagenen städtebaulichen Rahmenkonzeptes zum jetzigen Zeitpunkt als folgerichtig erscheinen.

Dieses Instrument der informellen Planung soll übergeordnete städtebauliche, landschaftliche und insbesondere auch verkehrliche Strukturen aufzeigen, die über einen längeren Entwicklungszeitraum Bestand haben sollen. Es handelt sich um ein fachübergreifendes Planungswerk, in dem die Vorgaben und Zielsetzungen für die künftige Entwicklung des Stadtteiles festgehalten werden. Es dient als Orientierungsrahmen weiterer Planungsschritte sowie als Diskussions- und Entscheidungsgrundlage für die Öffentlichkeit, private und institutionelle Akteure sowie politische Gremien.

Der Ortsrat Poggenhagen hat sich ferner dafür ausgesprochen, die ersten beiden Bauabschnitte in einem Zuge zu entwickeln. Das würde bedeuten, dass in einem ersten Schritt ca. 2,1 ha Bruttobauland für mehr als 90 Einwohner entstehen würde. Die Fachverwaltung empfiehlt jedoch wie schon in anderen Stadtteilen eine bedarfsgerechte Wohnbauentwicklung, die eine Größe von 1 ha möglichst nicht überschreiten sollte. 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. Die bedarfsorientierte Realisierung des gesamten Entwicklungsbereiches in mehreren bedarfsgerechten Bauabschnitten wäre auch aus regionalplanerischer Sicht daher grundsätzlich zweckmäßig. Nicht zuletzt auch im Hinblick auf die vorhandenen bzw. möglicherweise erforderlichen sozialen Infrastruktureinrichtungen (Krippe, Kindergarten und Grundschule) wäre eine maßvolle Entwicklung an Bauland sinnvoll.

Um die aktuell vorhandene Nachfrage nach Baugrundstücken in Poggenhagen partiell zeitnah bedienen zu können, sollte schon parallel zur Erarbeitung des ISEK mit der Bauleitplanung für den 1. Bauabschnitt begonnen werden. Das verbindliche Bauleitplanverfahren für den 2. Bauabschnitt sollte dann jedoch erst nach Abschluss des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes eingeleitet werden.

Zur Schaffung von öffentlich gefördertem bzw. bezahlbarem Wohnraum hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 05.04.2018 beschlossen, in allen geeigneten Bebauungsplänen Flächen für den sozialen Wohnungsbau auszuweisen. Aus städtebaulichen Gründen wird empfohlen, diese Vorgabe im künftigen Entwicklungsbereich östlich der Heinrich-Brandes-Straße ebenfalls anzuwenden. Dafür sind folgende städtebauliche Gründe zu nennen:

- In diesem Bereich wäre grundsätzlich eine zweigeschossige Bebauung verträglich.
- Das Baugebiet hat eine relativ zentrale Lage im Stadtteil, so dass die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen unproblematisch erreichbar wären.
- Die nächste Bushaltestelle an der Moordorfer Straße ist mit rund 200 m Entfernung ebenfalls leicht zu erreichen.
- Der Stadtteil Poggenhagen ist im RROP zwar als ländlich strukturierte Siedlung ohne zentralörtliche Funktion festgelegt, verfügt jedoch über einen gut zu erreichenden S-Bahn-Anschluss.

Insgesamt handelt es sich bei Poggenhagen um einen Stadtteil, der nach Einschätzung der Fachverwaltung für die Realisierung von öffentlich gefördertem bzw. bezahlbarem Wohnraum durchaus geeignet ist, obwohl es sich raumordnerisch nicht um ein ländliches Kleinzentrum handelt.

Den Aspekt des öffentlich gefördertem bzw. bezahlbarem Wohnraums konnte der Ortsrat der Ortschaft Poggenhagen in seiner Beratung zur Wohnbaulandentwicklung in Poggenhagen am 23.09.2020 nicht behandeln, da dieser Gesichtspunkt im Rahmen der Überlegungen zum ISEK erneut geprüft und nun erst in dieser Beschlussvorlage Nr. 2020/176/1 aufgenommen worden ist.

Die Anlage 1 der Beschlussvorlage 2020/176 ist auf Wunsch des Ortsrates mit einer Legende versehen worden, die als Anlage dieser Ergänzungsvorlage beigefügt ist.

Auswirkungen auf den Haushalt

Die Kosten für die Erarbeitung des ISEK werden derzeit auf 25.000 EUR geschätzt. Die genaue Kostenhöhe wird sich nach Vorliegen der Honorarangebote der angefragten Büros ergeben.

Die Kosten für die Bauleitplanung werden von den Planbevorzugten übernommen werden. Durch die Planung 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. Parallel werden Honorarangebote einschlägiger Büros für die Erarbeitung eines ISEK eingeholt. Die Auftragsvergabe für die Erarbeitung des ISEK wird den politischen Gremien in einer separaten Beschlussvorlage vorgelegt werden.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage/n

öff - Legende zur Anlage 1 der BV 2020/176 (Übersichtsplan der Entwicklungsflächen)