

23.12.2020

Beschlussvorlage Nr.: 2020/188/1

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2018/227, 2018/227/1 und 2020/188

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	25.01.2021 -							
Verwaltungsausschuss	01.02.2021 -							
Orsrat 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. Für den Stadtteil Nöpke soll ein Bebauungsplanverfahren für die im Flächennutzungsplan dargestellte Entwicklungsfläche "Westlich Nöpker Straße" in Nöpke aufgestellt werden.
2. Die Bauleitplanungen sind im Auftrag und auf Kosten der Planbevorzugten zu erstellen. Die Planungen und die zugehörigen Verfahren sind durch ein externes Planungsbüro durchzuführen.
3. Die beiden Verfahren auf Baulandausweisung sollen in getrennten Beschlussvorlagen weiterverarbeitet werden.

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 Ortsrat der Ortschaft Mühlenfelder Land hat in seiner Sitzung am 09.12.2020 folgenden Beschluss gefasst:

- "1. Dem Antrag des Ortsrates 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. Für den Stadtteil Nöpke soll ein Bebauungsplanverfahren für die in der Anlage dargestellte Entwicklungsfläche „Westlich Torweg“ 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.*
- 4. Die beiden Verfahren auf Baulandausweisung sollen in getrennten Drucksachen weiterbearbeitet werden."*

Vor dem Hintergrund der möglichen Folgen, die der obige Beschluss des Ortsrates mit sich bringt, soll nachfolgend noch einmal zusammenfassend auf die wesentlichen Gründe hingewiesen werden, die aus Sicht der Fachverwaltung gegen eine Ausweisung von Wohnbauland westlich des Torweges in Nöpke sprechen:

- es handelt sich auch bei dem südlichen Teil der Fläche um einen Landschaftsteilraum mit **sehr hoher Bedeutung** für das Landschaftsbild
- das Gebiet stellt eine **Verbindungsfläche im Biotopverbund** "Offenland" dar und sollte auch in dieser Eigenschaft gesichert und entwickelt werden
- die Untere Naturschutzbehörde der Region Hannover (UNB) empfiehlt die **Sicherung als gehölzreiches Grünland** (Zielkategorie II im Landschaftsrahmenplan der Region Hannover)
- die UNB empfiehlt, **alternative Flächen** zu nutzen, um den örtlichen Bedarf an Wohnbauland zu decken
- die Entwicklungsfläche "Westlich Nöpker Straße" in Nöpke ist in naturräumlicher Hinsicht **besser geeignet**
- im Sinne der **Alternativenprüfung** gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist die Fläche "Westlich Nöpker Straße" der Fläche „westlich Torweg“ in Nöpke vorzuziehen

Wenn parallel zu dem Baugebiet „Östlich Bruchlandsweg“ in Borstel eine weitere Wohnbaufläche in dem an Borstel unmittelbar angrenzenden Stadtteil Nöpke entwickelt werden soll, ist es aus den oben aufgeführten Gründen folgerichtig, die Fläche "Westlich Nöpker Straße" in Nöpke als Bauland auszuweisen.

Sowohl aus ökologischer als auch aus sozialpolitischer Sicht wäre es aus Sicht der Fachverwaltung hingegen konsequenter, wenn die aktuell vorhandenen Bedarfe und die zukünftigen Nachfragen nach Wohnbauland in den Stadtteilen Borstel und Nöpke durch ein gemeinsames Baugebiet "Östlich Bruchlandsweg" in Borstel gedeckt werden würden.

Bauverpflichtung

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 14.12.2020 kommt die Regelung einer Bauverpflichtung in diesem Fall nicht zum Tragen, da nur Baugebiete mit mehr als 10 Wohnhäusern eine derartige Verpflichtung auferlegt werden soll. Bei der Größe der angedachten Baugebiete werden voraussichtlich jeweils weniger als 10 Wohnhäuser entstehen können. Aus diesem Grund ist der ehemalige Beschlusspunkt 3 (Bauverpflichtung) gestrichen worden.

Sämtliche Kosten der Planungen sind von den Planbevorzugten zu übernehmen.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Entgegen der vom Rat beschlossenen Wohnbaulandentwicklungsleitlinien wird mit der Planung Wohnbauland für die Stadtteile Borstel und Nöpke, die keine ländlichen Kleinzentren sind, 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 können Planungsbüros beauftragt werden, um entsprechende Bebauungsplanentwürfe anzufertigen.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -