

08.04.2021

Beschlussvorlage Nr.: 2021/089

öffentlich

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

Initiativantrag des Orsrates der Ortschaft Mühlenfelder Land auf Baulandausweisung in dem Stadtteil Nöpke

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor-schlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Mühlenfelder Land	-							
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	31.05.2021 -							
Verwaltungsausschuss	07.06.2021 -							

Beschlussvorschlag

1. Dem Antrag des Orsrates der Ortschaft Mühlenfelder Land auf Baulandausweisung in dem Stadtteil Nöpke wird zugestimmt. Für den Stadtteil Nöpke soll ein Bebauungsplanverfahren für die im Flächennutzungsplan dargestellte Entwicklungsfläche "Westlich Nöpker Straße" in Nöpke aufgestellt werden.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sind die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein kleines Wohnbaugebiet, das vorrangig den Wohnbaulandbedarf für den Stadtteil Nöpke deckt.

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

Anlass und Ziele

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sind die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein kleines Wohnbaugebiet, das vorrangig den Wohnbaulandbedarf für den Stadtteil Nöpke deckt.

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

Begründung

Der Ortsrat Mühlenfelder Land hat in seiner Sitzung am 09.12.2020 den Beschluss gefasst, dass für den Stadtteil Nöpke ein Bebauungsplanverfahren für die Entwicklungsfläche „Westlich Torweg“ in Nöpke aufgestellt werden soll. Ferner wurde beschlossen, dass die beiden Verfahren auf Baulandausweisung in Borstel und Nöpke in getrennten Beschlussvorlagen weiterverarbeitet werden.

Da der Ortsrat Mühlenfelder Land weiterhin favorisiert, sowohl in Borstel als auch in Nöpke jeweils Grundstücke für Wohnbebauung bereitzustellen, schlägt die Fachverwaltung vor, für die vorhandenen Wohnbauland-Bedarfe in Nöpke die im Flächennutzungsplan der Stadt bereits dargestellte Entwicklungsfläche „Westlich Nöpker Straße“ in Nöpke (s. Anlage zur Beschlussvorlage) zu realisieren. 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 „Westlich 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.

Mit Schreiben vom 30.03.2021 hat der Grundstückseigentümer der Fläche „Westlich Nöpker Straße“ beantragt, auf seiner Fläche Wohnbauland zu entwickeln (s. Anlage zu dieser Beschlussvorlage). Der Antrag wurde auch direkt an den Ortsrat „Mühlenfelder Land“ gestellt.

Bauverpflichtung

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 03.09.2020 beschlossen, dass mit allen Grundstückseigentümern, die durch Bauleitplanung neue Baurechte für mehr als 10 Wohngebäude bzw. mehr als 8.000 m² gemischtes Bauland erhalten, ein Städtebausicherungsvertrag abzuschließen ist.

Die beantragte Fläche in Nöpke ist kleiner als 8.000 m², daher werden voraussichtlich weniger als 10 Wohngebäude entstehen.

Sämtliche Kosten der Planung sind vom Planbevorzugten zu übernehmen.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Entgegen der vom Rat beschlossenen Wohnbaulandentwicklungsleitlinien wird mit der Planung neues Wohnbauland für den Stadtteil Nöpke, der kein ländliches Kleinzentrum ist, ausgewiesen.

Da derzeit nur einige wenige Baulücken in 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/n

öff Anlage 1 - Lage der Alternativflächen

öff Anlage 2 - Antrag des Grundstückseigentümers