

23.11.2021

Beschlussvorlage Nr.: 2021/270

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.:

**Initiativantrag des Ortsrates der Ortschaft Mardorf auf Entwicklung von Flächen für ein Baugebiet und Aufstellung eines Bebauungsplans für das Flurstück 87, Flur 16 "Vor dem Fensterlande"
- Grundsatzbeschluss**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor-schlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	24.01.2022 -							
Verwaltungsausschuss	31.01.2022 -							
Ortsrat der Ortschaft Mardorf	nachrichtlich							

Beschlussvorschlag

1. Dem Initiativantrag auf Entwicklung von Flächen und Aufstellung eines Bebauungsplans für das Flurstück 8/7, Flur 16 "Vor dem Fensterlande", wird zugestimmt. Die Planung soll auf die Agenda des Fachdienstes Stadtplanung genommen werden und das Planverfahren soll eingeleitet werden, sobald freie Kapazitäten zur Verfügung stehen.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sind die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbauflächen am westlichen Siedlungsrand der Ortschaft Mardorf zur Deckung des mittel- bis langfristigen örtlichen Bedarfs und die Sicherung vorhandener sozialer Infrastruktureinrichtungen.

2. Das Baugebiet soll in zwei Entwicklungsabschnitten entstehen. Um städtische Folgekosten zu vermeiden ist zu berücksichtigen, dass durch die Entwicklung dieses Wohngebietes die Kapazitäten von Kita und Grundschule nicht überschritten werden.
3. Die vom Rat beschlossene Selbstbindung zur Schaffung von öffentlich gefördertem bzw. bezahlbarem Wohnraum soll hier angewendet werden, indem durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrags vereinbart wird, dass mindestens 20 % der Flächen für sozialen und mindestens 20 % der Flächen für bezahlbaren Wohnraum vorzuhalten sind.

4. Durch die städtischen/örtlichen Energieversorger sind alternative Energiekonzepte zu prüfen und, wenn wirtschaftlich darstellbar, umzusetzen.
5. Dem Erschließungsträger wird aufgetragen, mit allen Grundstückseigentümern einen Städtebausicherungsvertrag abzuschließen, in welchem verbindlich geregelt wird, dass bei der Veräußerung der Baugrundstücke den Käufern eine Bauverpflichtung innerhalb von 3 Jahren ab Herstellung einer gesicherten Erschließung vereinbart wird.
6. Die Planung ist im Auftrag und auf Kosten des Antragstellers zu erstellen und das zugehörige Verfahren und die Planung durch ein externes Planungsbüro durchzuführen.

Anlass und Ziele

Die S+N Immobilien GmbH beantragt die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Flurstück 8/7, Flur 16, Gemarkung Mardorf, zur Schaffung von Wohnbauland. Das Flurstück liegt im Außenbereich. Zur Schaffung von Baurechten ist die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Das Flurstück hat keine Verbindung zu einer öffentlichen Straße und die Erschließung des Flurstücks ist nur mit erheblichem Mehraufwand möglich, wodurch erhöhte Kosten für das künftige Bauland zu erwarten sind. Die Erschließung wird zusätzlich erschwert durch den an das Baugebiet angrenzenden Wald, zu dem die nach Waldrecht erforderlichen Abstände einzuhalten sind. Der Bedarf für hochpreisige Baugrundstücke von örtlichen Interessenten wird nicht gesehen. Es sollen Flächen für bezahlbaren und öffentlich geförderten Wohnraum durch vertragliche Vereinbarungen im Baugebiet gesichert und bereitgestellt werden.

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

Begründung

Das den Antrag betreffende Grundstück (Flurstück 8/7, Flur 16, Gemarkung Mardorf) hat eine Größe von 25.751 m². Es liegt am nordwestlichen Siedlungsrand des Stadtteils Mardorf und grenzt im Osten an die vorhandene Siedlungsstruktur an. Im Süden grenzt das Flurstück an eine Reihe teilweise im Außenbereich liegender Grundstücke (Rehburger Straße Nrn. 18 bis 22 A) an. Die Tiefe der Grundstücke beträgt ca. 100 m, wovon der überwiegend bebaute Bereich entlang der Straße in einer Tiefe von etwa 30 m dem planungsrechtlichen Innenbereich zugeordnet wird. Die hinteren Grundstücksbereiche befinden sich planungsrechtlich im Außenbereich und werden als Grünland genutzt. Für diesen Außenbereich besteht die Option auf Nachverdichtung. Des Weiteren grenzt das Flurstück 8/7 im Süden an zwei Flurstücke an, die im Flächennutzungsplan als Waldfläche dargestellt sind und mit Waldkiefern, einigen Eichen und weiteren Gehölzen bepflanzt sind. Diese Flurstücke in einer Gesamtgröße von 0.5 ha sind nach Waldrecht als Wald zu beurteilen. Der erforderliche Waldabstand ist im Falle einer Überplanung angrenzender Flächen zu berücksichtigen. Das Flurstück 8/7 selbst liegt im planungsrechtlichen Außenbereich und wird landwirtschaftlich genutzt. Im Norden und Westen grenzt das Flurstück an die Wirtschaftswege „Auf dem Fensterlande“ und „Überm Kastenbergr“ an. Die unmittelbare Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist derzeit nicht möglich. Zur Entwicklung von Wohnbauland auf diesem Flurstück ist die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Den Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans hat die S+N Immobilien GmbH schriftlich bei dem Ortsrat der Ortschaft Mardorf beantragt (s. Anlage Nr. 1). Der Ortsrat hat in seiner Sitzung am 17.05.2021 diesen Antrag beraten und unterstützt. Aus dem Ortsrat wurden Anregungen zur Schaffung von Mietwohnungen gegeben. Der Protokollauszug dieser Sitzung ist als Anlage 2 beigelegt.

Der Stadtteil Mardorf ist im Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 trotz der Einstufung als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus als ländlich strukturierte Siedlung ohne zentralörtliche Funktion festgelegt. Damit ist Mardorf als Teil der gewachsenen Siedlungsstruktur zu sichern und im Rahmen des örtlichen Bedarfs (Eigenentwicklung) zu begrenzen. Der Bauflächenbedarf soll dabei vorrangig innerhalb der im Siedlungsbestand verfügbaren Flächenpotenziale oder in den bereits in den Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsflächenreserven gedeckt werden. Der Entwicklungsspielraum ergibt sich aus der Erfüllung des örtlichen Grundbedarfs an zusätzlichen Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen. Er wird als Basiszuschlag in Prozentangaben zur vorhanden Siedlungsfläche festgelegt und beträgt 5 % (Basiszuschlag) bzw. 7 % (Ermessenszuschlag). Das sind laut Ermittlung der Region Hannover 35.393 m² bzw. 49.550 m² im Geltungszeitraum des Regionalen Raumordnungsprogramms. Von diesem als verträglich einzustufenden Größenansatz sind mit dem Bebauungsplan Nr. 227 bereits 1,7 ha entwickelt worden. Die Entwicklung des gesamten Flurstücks 8/7 in einem Zug überschreitet den Basiszuschlag um 0,7 ha. Es ist daher nach raumordnerischer Vorgabe geboten, die Entwicklung des Flurstücks in Wohnbauland zeitlich zu strecken. Aus diesem Grund und zur Vermeidung von Überlastung der Kapazitäten von Kita und Grundschule wird die Entwicklung in 2 Bauabschnitten empfohlen. Der erste Bauabschnitt soll im Osten des Flurstücks entwickelt werden.

Gemäß der vom Rat am 10.07.2014 beschlossenen Ziele zur Entwicklung von Wohnbauland (siehe Beschlussvorlage Nr. 2014/021/4) soll das Wohnbauland in den Dörfern, die keine Versorgungsschwerpunkte sind, auf Baulücken und Bestandsimmobilien beschränkt werden. Sofern dies nachweislich nicht möglich ist, kann im Einzelfall eine Nachverdichtung über Satzungen nach BauGB erfolgen.

Im Stadtteil Mardorf bestehen gut 40 Baulücken, deren Verfügbarkeit unbekannt ist. Im August 2021 ist der Bebauungsplan Nr. 227 „Schützenweg“ rechtskräftig geworden. Der Geltungsbereich beträgt ca. 1,7 ha. Dort sind neue Baurechte für ca. 16 Wohngrundstücke entstanden. Die ersten Wohnhäuser werden voraussichtlich im Jahr 2022 fertiggestellt sein. Alle Baugrundstücke sind bereits verkauft worden. Die Käufer kommen beinahe ausschließlich aus Kommunen im ersten Ring um Hannover oder sogar aus anderen Bundesländern (Bremen und Thüringen). Es werden Grundstückspreise erzielt, die mit denen in der Kernstadt vergleichbar sind. Das entspricht nicht dem Bedarf örtlicher Bewohner und steht den städtebaulichen Zielen von kostensparendem Bauen und der raumordnerisch geforderten Beschränkung von Baulandentwicklungen auf den örtlichen Bedarf entgegen.

Das Flurstück Nr. 8/7 ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Andere Vorschauflächen für Wohnbauland sind im Stadtteil Mardorf nicht dargestellt. Zur planungsrechtlichen Vorbereitung der Wohnbaulandentwicklung ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Andere Innenentwicklungspotenziale und andere, besser zur Siedlungsentwicklung geeignete Grundstücke stehen in Mardorf derzeit nicht zur Verfügung.

Städtebauliche Besonderheiten

1. Erhöhter Erschließungsaufwand für Verkehr und technische Infrastruktur

Eine Erschließung des Baugebietes über das benachbarte Wohngebiet „Hinter dem Kirchhofe“ ist nicht möglich, weil von den bestehenden öffentlichen Straßen keine Durchfahrtsmöglichkeit herge-

stellt werden kann. Eine Erschließung über die öffentliche Anliegerstraße Zum Kreuzholze und der Ausbau und die teilweise erforderliche Verbreiterung des Wirtschaftsweges Überm Kasten-berg wäre denkbar, würde aber vermutlich den Widerstand der dortigen Anwohner verursachen.

Eine Erschließung des Baugebietes über das unbebaute Flurstück 11/1 (Rehburger Straße) wäre flächensparend und wirtschaftlich. Jedoch ist der Eigentümer nicht bereit, sein Grundstück dafür zur Verfügung zu stellen.

Die verbleibende Möglichkeit zur Erschließung des neuen Baugebietes ist damit nur über den Ausbau des städtischen Wirtschaftsweges Auf dem Fensterlande möglich. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Erschließung an den vorhandenen Waldparzellen vorbeigeführt werden muss, um in das geplante Baugebiet gelangen zu können.

Für Fußgänger und Radfahrer ist das Dorfzentrum vom künftigen Baugebiet über den Wirtschaftsweg „Überm Kastenberg“ gut zu erreichen.

2. Erforderlicher Waldabstand

Im Rahmen der Planung ist der erforderliche Waldabstand zu den überbaubaren Flächen des Baugebietes mit der Unteren Waldbehörde der Region Hannover abzustimmen.

3. Nähe zum vorhandenen Emittenten Biomasseanlage

Im Rahmen der Planung ist zu prüfen, ob für das künftige Wohngebiet Einschränkungen durch Emissionen von der in ca. 250 m entfernt gelegenen Biogasanlage ausgeschlossen sind.

Fazit

Insgesamt wird für die Entwicklung von Wohnbauland auf dem Flurstück 8/7 ein sehr flächenintensiver und dadurch kostenintensiverer Erschließungsaufwand erforderlich, was zwangsläufig zu deutlich erhöhten Grundstückspreisen führen wird. Das steht dem städtebaulichen Ziel auf flächensparendes und kostensparendes Bauen entgegen. Zudem sind erhöhte Folgekosten für Unterhaltung und Pflege der flächenintensiven Erschließungsanlagen zu erwarten.

Ein örtlicher Bedarf für hochpreisiges Bauland wird nicht gesehen. Es soll daher möglichst durch städtebaulichen Vertrag gesichert werden, dass ein bestimmter Prozentsatz der Grundstücke für bezahlbaren bzw. öffentlich geförderten Wohnraum vergeben werden.

Die Entwicklung der 2 Bauabschnitte soll so gesteuert werden, dass keine Folgekosten in Abhängigkeit von durch die bauliche Entwicklung verursachten Überlastungen in Kindergarten und Grundschule entstehen. Es soll zunächst der östliche Bereich des Flurstücks 8/7 entwickelt werden, um den Anschluss an das vorhandene Baugebiet herzustellen und die größere räumliche Nähe zum Dorfzentrum für Fußgänger und Radfahrer zu nutzen.

Sonstige Vorgaben bestehender Rats- / Verwaltungsausschussbeschlüsse

1. Schaffung von bezahlbarem Wohnraum

Zur Schaffung von öffentlich gefördertem bzw. bezahlbarem Wohnraum hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 05.04.2018 beschlossen, in allen geeigneten Bebauungsplänen jeweils 20 % der Bauflächen entsprechend auszuweisen. Der Stadtteil Mardorf ist nach dem Regionalen Wohnraumversorgungskonzept aufgrund seiner auf die örtliche Eigenentwicklung beschränkten Funktion grundsätzlich nicht als geeigneter Standort für die Bereitstellung von sozialem Wohnungsbau eingestuft worden. Aufgrund der Tourismusfunktion wird dem Stadtteil Mardorf jedoch ein Sonderstatus erteilt. Dem insbesondere in der Tourismusbranche zuneh-

menden Fachkräftemangel kann durch die Schaffung von Angeboten an öffentlich gefördertem und bezahlbarem Wohnraum vor Ort entgegengewirkt werden. Der Ratsbeschluss soll deshalb in diesem Baugebiet angewendet werden.

2. Klimaschutz in Bebauungsplänen

Der Rat hat in seiner Sitzung am 14.05.2020 zum Klimaschutz in Bebauungsplänen und zur klimagerechten Siedlungsentwicklung folgenden Beschluss gefasst:

„Bei größeren Baugebieten (ab 25 Wohnbaugrundstücken) sind durch die städtischen/örtlichen Energieversorger alternative Energiekonzepte zu prüfen und wenn wirtschaftlich darstellbar umzusetzen.

Sollte eine Umsetzung wirtschaftlich nicht darstellbar sein, sind in den Wohnbaugebieten in der Kernstadt 50 % der Wohnbaugrundstücke und auf den Dörfern 30 % der Wohnbaugrundstücke verpflichtend mit Wohngebäuden im KfW 40 Standard zu errichten.“

Die Erstellung von Machbarkeitsstudien für Energiekonzepte zur Wärmeversorgung von Neubaugebieten sowohl für Wohnen als auch für Gewerbe wird auch von der Region Hannover gefördert. Die verbindliche Regelung zur Umsetzung der aufgeführten Quotierung von höheren energetischen Standards kann über städtebauliche Verträge erfolgen. Durch das ergänzende Beratungsangebot und einem möglichst hohen Freiheitsgrad bei der Umsetzung der energetischen Anforderungen ist zu erwarten, dass Befürchtungen bezüglich der Einschränkungen ausgeräumt werden und eine Vielzahl von hocheffizienten und langfristig nachhaltigen Bauten entstehen werden. Der Beschluss des Rates soll in diesem Baugebiet angewendet werden.

3. Städtebausicherungsvertrag

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat am 14.12.2020 folgenden Beschluss gefasst:

„Mit allen Grundstückseigentümern bzw. Entwicklungsgesellschaften, die durch Bauleitplanung neue Baurechte für mehr als 10 Wohnbaugebäude bzw. mehr als 8.000 m² gemischtes oder gewerbliches Bauland erhalten, ist ein Städtebausicherungsvertrag abzuschließen, in welchem verbindlich geregelt wird, dass bei der Veräußerung der Baugrundstücke den Käufern eine Bauverpflichtung innerhalb von 3 Jahren ab Herstellung einer gesicherten Erschließung auferlegt wird. Die Wirksamkeit des Beschlusses ist nach 5 Jahren zu evaluieren.“

Dieser Beschluss soll angewendet werden.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Schutz der Lebengrundlagen für zukünftige Generationen.

Auswirkungen auf den Haushalt

Für eine Bauleitplanung entstehen neben dem Verwaltungsaufwand keine Kosten. Eventuelle Folgekosten werden zum Auslegungsbeschluss beigelegt.

So geht es weiter

Nach der Beschlussfassung werden die Antragsteller über den Beschluss des Verwaltungsausschusses informiert und das weitere Prozedere abgestimmt. Sobald wieder freie Kapazitäten im Fachdienst Stadtplanung zur Verfügung stehen, wird die Änderung des Bebauungsplanes eingeleitet.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage/n

öff Anlage 1 - Antrag der S+N-Gesellschaft

öff Anlage 2 - Protokollauszug des OR Mardorf vom 17.05.2021

öff Anlage 3 - Übersichtsplan