

14.12.2021

Beschlussvorlage Nr.: 2021/308

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2015/303 und 2017/080

**Bebauungsplan Nr. 487 „Östlich der Laderholzer Straße“, Stadt Neustadt am Rübenberge, Stadtteil Laderholz
- Grundsatzentscheidung**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vorschlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Bevensen	19.01.2022 -							
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	24.01.2022 -							
Verwaltungsausschuss	31.01.2022 -							

Beschlussvorschlag

1. Dem Antrag auf Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 487 "Östlich der Laderholzer Straße", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Laderholz, wird zugestimmt.
2. Die Entwicklung der Fläche „Östlich der Laderholzer Straße" soll anstelle des vorgesehenen Bereiches „An der Schmiede“ erfolgen.
3. Sämtliche Kosten der Planung sind vom Antragsteller zu tragen.

Anlass und Ziele

Das allgemeine Ziel und Zweck der Planung ist die Entwicklung von neuem Wohnbauland, um den Baulandbedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu decken.

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

Begründung

Bereits seit mehreren Jahren gibt es in Laderholz die Bemühungen neues Wohnbauland zu entwickeln um, die ortsansässige Bevölkerung im Ort zu halten und dem demografischen und strukturellen Wandel entgegenzuwirken. Im Rahmen der vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. 2014 beschlossenen Ziele zur Entwicklung von Wohnbauland (Wohnbaulandentwicklungsleitlinien), ist für den Stadtteil Laderholz eine Eigenentwicklung im angemessenen Umfang vorgesehen. Dabei sind Baugrundstücke im Innenbereich bevorzugt zu entwickeln. Sofern dies jedoch nicht möglich ist, können im Einzelfall im Außenbereich Baurechte geschaffen werden. Aufgrund der besonderen Situation im Stadtteil Laderholz, bei der die Mobilisierung von vorhandenen Baulücken aufgrund der fehlenden Verkaufsbereitschaft nicht möglich ist, empfiehlt die Fachverwaltung die Ausweisung von Wohnbauland außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Außenbereich). Hierbei soll der Umfang von 10 Bauplätzen zur Deckung des Bedarfs Bauwilliger nicht überschritten werden. Dies entspricht maximal 5 % der Siedlungsfläche.

In der Vergangenheit wurden zwei Bereiche für eine Wohnbaulandentwicklung in Betracht gezogen - eine Fläche nördlich der Straße „An der Schmiede“ sowie der Bereich östlich der „Laderholzer Straße“ (L 192).

Im Zuge der seinerzeit erfolgten Bestandsaufnahme im Bereich „An der Schmiede“ gab es immissionsbedingte Schwierigkeiten, woraufhin eine alternative Fläche östlich an der Landesstraße 192 für die Entwicklung im Grundsatz politisch beschlossen wurde. Dort ist es allerdings zu keiner Einigung zwischen den Grundstückseigentümern gekommen, sodass im Jahr 2017 die Fläche „An der Schmiede“, aufgrund der geänderten Emissionslage zugunsten der Wohnbaulandentwicklung, erneut näher betrachtet wurde. Nach mehr als vier Jahren, in der die Planung auch dort aus Einigungsgründen nicht weitergeführt werden konnte, erwarb die Raiffeisen-Volksbank Neustadt eG die Flurstücke östlich der Laderholzer Straße mit dem Entschluss, diese zu entwickeln.

Bei der betrachteten Außenbereichsfläche handelt es sich um einen im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt als Wohnbaufläche dargestellten Bereich. Für eine südlich an das künftige Baugebiet angrenzende Fläche stellt der Flächennutzungsplan als Ziel die Entwicklung von Gehölzstrukturen dar. Das Baugebiet darf nicht unmittelbar über die Landesstraße 192 erschlossen werden (Zufahrtsverbot), sondern über eine gewidmete Gemeindestraße. Hierbei bietet sich ein Anschluss an den derzeitigen Wirtschaftsweg nördlich

der Entwicklungsfläche an. Weitere konkretisierte Rahmenbedingungen werden im Verlauf des formellen Bauleitplanverfahrens geklärt werden.

Auswirkungen auf den Haushalt

Keine

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Das Leitbild der Stadt Neustadt a. Rbge. zielt darauf ab, bestmögliche Chancen insbesondere für junge Menschen und Familien zu schaffen und als attraktiver Wohnort zu fungieren. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels besteht ein wichtiges Ziel darin, die Bevölkerung vor Ort zu behalten. Aufgrund der besonderen Situation im Stadtteil Laderholz, die eine Innenentwicklung in ausreichendem Maß verhindert, ist die Neuausweisung von Wohnbauland im Außenbereich zugunsten des bestehenden Bedarfs zu realisieren.

So geht es weiter

Nach der Beschlussfassung werden die Antragsteller über den Beschluss des Verwaltungsausschusses informiert und das weitere Prozedere abgestimmt sowie der Planungskostenübernahmevertrag geschlossen. Daraufhin soll seitens der Entwicklungsgesellschaft eine Biotoptypenkartierung beauftragt werden, um die Biotoptypen im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans und angrenzenden Flächen sowie ihre ökologische Wertigkeit und ggf. Schutzwürdigkeit zu ermitteln. Sobald freie Kapazitäten im Fachdienst Stadtplanung zur Verfügung stehen, wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans formell eingeleitet.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage öff - Abgrenzung des Entwicklungsbereiches östlich der Laderholzer Straße