

31.01.2022

Beschlussvorlage Nr.: 2022/026

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.:

**Wohnbaulandentwicklung Wulfelade
- Grundsatzbeschluss**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vorschlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Mariensee	17.02.2022 -							
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	21.02.2022 -							
Verwaltungsausschuss	28.02.2022 -							

Beschlussvorschlag

1. Bebauungspläne und weitere Satzungen gemäß dem BauGB sind sobald und soweit es die städtebauliche Ordnung erfordert aufzustellen. Vor der Einleitung des Planverfahrens ist nachzuweisen, dass der Bedarf an Wohnbauland in Wulfelade nicht über die vorhandenen Baulücken gedeckt werden kann und die Aufstellung einer Satzung gemäß BauGB erforderlich ist.
2. Für das in der Anlage 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2022/ 026 dargestellte Flurstück 32/4 und ggf. 26/5 und 32/5, Flur 3, Gemarkung Wulfelade, soll eine Satzung gemäß BauGB aufgestellt werden, da Baulücken und Bestandimmobilien im Stadtteil den derzeitigen Bedarf nach Immobilien nicht abdecken.
3. Dem Erschließungsträger wird aufgetragen, mit allen Grundstücksbesitzenden einen Städtebausicherungsvertrag abzuschließen, in welchem verbindlich geregelt wird, dass bei der Veräußerung der Baugrundstücke den Kaufenden eine Bauverpflichtung innerhalb von 3 Jahren ab Herstellung einer gesicherten Erschließung vereinbart wird.
4. Die Planung ist im Auftrag und auf Kosten der Grundstücksbesitzenden zu erstellen und das zugehörige Verfahren und die Planung durch ein externes Planungsbüro durchzuführen.

Anlass und Ziele

Der Ortsrat Mariensee hat in seiner Sitzung am 16.09.2021 beschlossen, dass die Verwaltung beauftragt wird, eine Beschlussvorlage zur Baulandentwicklung in Wulfelade zu erstellen und zur Beratung in die Gremien zu geben.

Finanzielle Auswirkungen		
Haushaltsjahr: 2022/2023		
Produkt/Investitionsnummer:		
	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlungen	EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung	EUR	EUR
Saldo	EUR	EUR

Begründung

Der Initiativantrag des Ortrates (siehe Anlage 1) vom 16.09.2021 beinhaltet die Ausweisung von Bauland (Mischgebiet) im Ortsteil Wulfelade. Der Beschluss hierzu lautet:

Der Ortsrat der Ortschaft Mariensee beantragt die Ausweisung von Bauland im Ortsteil Wulfelade, Flur 3, Flurstück 32/4, entsprechend der Anlage 1.

Laut dem Initiativantrag des Ortrates gibt es eine belegbare Wohnbau- und Gewerbenachfrage, insbesondere durch junge Familien, die familiäre Bindungen nach Wulfelade haben.

Wulfelade ist aufgrund der leichten Erreichbarkeit von Mariensee, wo Grundschule, Hort und Kindertagesstätte sowie Einkaufsmöglichkeiten und Gesundheitsdienstleister vorhanden sind, ein attraktiver Wohnort mit vergleichsweise niedrigen Grundstückspreisen.

Der Eigentümer der Fläche Flur 3, Flurstück 32/4 von ca. 1,5 ha Größe ist bereit, diese zeitnah zu verkaufen. Gemäß dem Initiativantrag des Ortrates stellt das genannte Areal eine logische Erweiterung des kleinen Baugebietes „Am Denkmalsplatz“ aus den neunziger Jahren dar.

Im Initiativantrag wird weiterhin ausgeführt, dass die bisherige Verfügbarkeit von Baulücken dieser Nachfrage nicht gerecht zu werden vermag. Auch in dem vor 10 Jahren erschlossenen Baugebiet „im Dorfe“ sind inzwischen die letzten Grundstücke verkauft bzw. stehen wegen Eigenbedarfs nicht zur Verfügung.

Hierzu führt die Stadt folgende städtebauliche Aussagen auf:

Grundsätzlich wird der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung gegeben. Dies gilt als wesentlicher ökologischer sowie ökonomischer und sozialer Aspekt der gesamträumlichen Stadtentwicklung. Mit der Ausweisung von Wohnbauland muss sparsam und vorausschauend umgegangen werden, da Landfläche im Allgemeinen und landwirtschaftliche Nutzfläche am Siedlungsrand der Dörfer im Besonderen nicht vermehrbar ist. Die Siedlungsentwicklung sollte aus städtebaulicher Sicht im Ortschaftsbereich Mariensee vorrangig im Stadtteil Mariensee erfolgen, der über eine gute Infrastruktur verfügt und im Einzelhandelskonzept als Nahversorgungslage definiert wird. Wobei hier klarzustellen ist, dass es sich um keinen Versorgungsschwerpunkt gemäß den Wohnbaulandentwicklungsleitlinien der Stadt Neustadt a. Rbge. und keine ländlich strukturierte Siedlung mit der Ergänzungsfunktion Wohnen aufgrund

vorhandener Infrastrukturen (Grundschule, Versorgung, ÖPNV) gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm der Region Hannover handelt. Der Stadtteil Mariensee ist ebenso wie der Stadtteil Wulfelade als übrige ländliche strukturierte Siedlung definiert, die keine Versorgungsfunktion übernimmt. Hier stehen jedoch derzeit keine Flächen für eine Entwicklung zur Verfügung.

Aus Sicht der Stadt und der Region Hannover sollte in den Dörfern, die keine Versorgungsschwerpunkte sind, im Einzelfall eine Nachverdichtung über Satzungen gemäß BauGB erfolgen können, wenn ein Bedarf erkannt wird und Baulücken oder auch Bestandsimmobilien nachweislich nicht zur Verfügung stehen. Wulfelade ist gemäß dem RROP 2016 der Region Hannover als übrige ländliche strukturierte Siedlung definiert, die keine Versorgungsfunktion übernimmt. Demnach soll dem Stadtteil ein Anteil von 5 % der Siedlungsfläche als Siedlungsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung gewährt werden. Daraus ergeben sich folgende Aspekte:

Baulücken:

Nach Stand vom Januar 2022 verfügt der Stadtteil Wulfelade noch über 26 Baulücken, von denen jedoch für kein Grundstück explizit eine Verkaufsbereitschaft signalisiert worden ist (siehe Anlage 4). Der zusätzliche örtliche Wohnbedarf wäre somit nur über Bestandsimmobilien zu decken. Das derzeitige Angebot ist gemäß den Immobilienportalen im Stadtteil Wulfelade jedoch sehr überschaubar. Ob die örtlichen Wohnbaubedarfe derzeit in Wulfelade selbst nicht gedeckt werden können und nur wenige Baulücken am Markt verfügbar sind, hat der Ortsrat bereits bestätigt.

Baulücken nach § 30 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 432

Im Initiativantrag des Orsrates wird formuliert, dass in dem vor 10 Jahren erschlossenen Baugebiet „im Dorfe“ inzwischen die letzten Grundstücke verkauft sind bzw. wegen Eigenbedarfs nicht zur Verfügung stehen. Im Rahmen der aktuellen Abfrage der Baulücken aus dem November/Dezember 2021 geht hervor, dass noch fünf Baulücken im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 432 bebaubar sind. Zu vier Baulücken wurde der Stadt zurückgemeldet, dass keine verkaufsbereit besteht bzw. das Grundstück im Baulückenkataster nicht dargestellt werden soll. Zu dem fünften Grundstück gab es keine Rückmeldung. Bauanträge bzw. Bauvoranfragen liegen hier ebenso aktuell nicht vor.

Ursprünglich waren 10-12-Bauplätze in dem Baugebiet vorgesehen. Somit sind derzeit erst gut 50% der Bauplätze bebaut. In der Begründung zum Bebauungsplan wird aufgeführt, dass der Bebauungsplan aufgestellt wird, da das Baugebiet „Am Denkmal“ (Bebauungsplan Nr. 430) vollständig bebaut sei und somit sich ein weiterer Bedarf nach Bauland ableitet. Übertragen auf den heutigen Sachstand ergibt sich hieraus, dass eine Entwicklung eines weiteren Baugebietes derzeit städtebaulich noch nicht erforderlich ist und erst erfolgen sollte, wenn die Bauplätze aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 432, der im Jahre 2009 rechtskräftig geworden ist, weitestgehend bebaut sind. Da es sich hier um ein festgesetztes Dorfgebiet handelt, wären hier auch diverse gewerbliche Nutzungen zulässig, die im Detail mit der Bauaufsichtsbehörde abzustimmen wären.

Die Bebauung dieses Innenentwicklungsbereichs sollte zwar zunächst weiter forciert werden, bevor neue Außenbereichsflächen erschlossen werden, aufgrund der aktuellen Abfrage zur Verkaufsbereitschaft der Baulücken, erscheint dies jedoch keine planerische Perspektive für den Stadtteil Wulfelade zu sein.

Geeignete Flächen zur Siedlungsentwicklung:

Da die Baulücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 432 und auch andere Baulücken nach § 34 BauGB nachweislich nicht zur Verfügung stehen, könnte im Stadtteil Wulfelade eine kleinteilige Siedlungsentwicklung stattfinden. Dafür könnte aus stadtplanerischer Sicht die im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ca. 1,5 ha große Fläche Flur 3, Flurstück 32/4

von ca. 1,5 ha bedarfsgerecht entwickelt werden. Hierzu sollte bereits zum Aufstellungsbeschluss ein schlüssiges, städtebauliches Gesamtkonzept vorgelegt werden und die südlichen Flächen 26/5 und 32/5 ggf. in die Konzeption einbezogen werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wäre damit im Prozess abzustimmen.

Andere Flächen für die Wohnbaulandentwicklung sind im Flächennutzungsplan nicht dargestellt. Auf langfristige Sicht ist die Entwicklung dieses Bereiches städtebaulich vertretbar. Der Flächennutzungsplan sieht hier derzeit Flächen für die Landwirtschaft vor und wäre entsprechend zu ändern (siehe Anlage 3).

Durch dieses Vorgehen könnte die zukünftige Nachfrage nach Bauland gedeckt werden. Zudem wäre zum Aufstellungsbeschluss eine Liste von Interessenten für ein neues Baugebiet der Stadtverwaltung vorzulegen.

Dem beschriebenen Bedarf nach gewerblich nutzbaren Flächen könnte damit in Form eines Mischgebietes abgedeckt werden. Da hier z.T. ein Mischgebiet festgesetzt werden soll und durch die Möglichkeit der Bebauung mit Reihenhäusern und Doppelhäusern können mehr als 10 Bauplätze entstehen. Um eine blockierende städtebauliche Entwicklung wie im oben beschriebenen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 432 erneut zu vermeiden, ist ein Städtebausicherungsvertrag abzuschließen. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat am 14.12.2020 dazu 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.“

Daher soll dieser Beschluss angewendet werden.

Des Weiteren verpflichtet sich gemäß dem Ratsbeschluss vom 03.09.2020, Beschlussvorlage 2020/147 und 2020/147/1 ab 10 Bauplätzen der Bauentwicklungsträger, die Grundstücke nur an Kaufende zu veräußern, die die Teilnahme an der Beratung (zur klimaeffizienten Bebauung) nachweisen können.

Die vom Rat beschlossene Selbstbindung zur Schaffung von öffentlich gefördertem bzw. bezahlbarem Wohnraum, 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, ist hier nicht anzuwenden. Im Rahmen der Dorfentwicklungsplanung Mariensee-Bevensen wurde jedoch auch der Wunsch geäußert auf den Dörfern bezahlbaren, kleinflächigen Wohnraum anzubieten. Hierzu könnten geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden, die ggf. kleinteilig den Bau von 1-2 Mehrfamilienhäusern ermöglichen.

Die Erschließung des Baugebietes sollte, um flächen- und kostensparend zu handeln, möglichst ringförmig an die Straße „Vorn Dorpe“ im Bereich des Beachvolleyplatzes anknüpfen. Somit wäre ggf. ebenso eine Neuordnung der öffentlichen Spielplatzflächen und eine Fußwegeverbindung zum Dorfgemeinschaftshaus und Denkmalplatz planerisch erforderlich. Der Bebauungsplan Nr. 430 wäre ggf. dementsprechend zu überplanen und in diesem Teilbereich zu ersetzen.

Dorfentwicklungsprogramm Land Niedersachsen

Mit der Aufnahme des Dorfverbundes Mariensee-Bevensen in das Dorfentwicklungsprogramm des Landes Niedersachsen sind die Stadtteile auch ein Bekenntnis zur Innenentwicklung eingegangen. Die Dorfentwicklung beinhaltet die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und

zielt auf Schaffung von neuem Wohn- bzw. Geschäftsraum aus dem vorhanden Bestand heraus - „von Innen“. Die Innenentwicklung meint nicht automatisch die Entwicklung einer Dorfmitte - kann dies aber sehr wohl zum Ziel haben. Es geht hier um die Siedlungsentwicklung „in“ den vorhandenen Beständen. Hierbei handelt es sich neben den Baulücken auch um umnutzungsgeeignete/nachnutzbare Bausubstanz, aus der heraus sich der Bedarf einer Siedlungserweiterung decken lassen kann, ohne zusätzlich Flächen in Anspruch zu nehmen, aber auch die Möglichkeit des Bauens in zweiter Reihe oder die Verdichtung von Hofgrundstücken. Regionale Baukultur ist im Rahmen der Innenentwicklung zu erhalten und behutsam weiterzuentwickeln. Da aufgrund der Nichtverfügbarkeit der bestehenden Baulücken diese Innenentwicklung derzeit nicht möglich ist, sollen Außenbereichsflächen erschlossen werden. Um hier der Dorfentwicklungsplanung gerecht zu werden sind örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan zu integrieren, welche die Gestaltung der Gebäude und der Außenflächen sowie der öffentlichen Flächen regeln.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Die geeigneten Entwicklungspotenziale des Stadtteils Wulfelade sollen durch eine bedarfsgerechte Entwicklung von Wohnbauland gezielt genutzt werden. Das dient dem strategischen Ziel „Wohnumfeld attraktiv gestalten“.

Auswirkungen auf den Haushalt

Durch die Aufstellung einer Satzung gemäß BauGB werden personellen Kapazitäten in der Stadtverwaltung gebunden.

So geht es weiter

Sofern es zu der Aufstellung von Bauleitplänen kommt, erfolgt eine Bearbeitung erst dann, sofern es die personellen Kapazitäten der Fachverwaltung zulassen. Nach einer positiven Beschlussfassung und Festlegung des Geltungsbereiches wäre zunächst ein Kostenübernahmevertrag mit den Grundstückseigentümerinnen abzuschließen. Auf dieser Grundlage kann ein Planungsbüro beauftragt werden, um einen entsprechenden Planungsentwurf zur Aufstellung eines Bebauungsplans anzufertigen. Ebenso wäre der oben aufgeführte Nachweis des Bedarfes nach Wohnbauland zu erbringen.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage 1 öff_Antrag Ausweisung Wohnbauland Wulfelade
Anlage 2 öff_Geltungsbereich_Wohnbauland/Mischgebiet Wulfelade
Anlage 3 öff_Auszug Flächennutzungsplan_Wulfelade
Anlage 4 öff_Baulückenkataster Wulfelade