

06.09.2022

Beschlussvorlage Nr.: 2022/202

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.:

Antrag auf Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 513 B "Vor dem Linnenbalken - 2. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen, Grundsatzbeschluss

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor-schlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Mühlenfelder Land	14.09.2022 -							
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	26.09.2022 -							
Verwaltungsausschuss	04.10.2022 -							

Beschlussvorschlag

1. Dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 513 B "Vor dem Linnenbalken - 2. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen, wird zugestimmt.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sind die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbauflächen zur bedarfsgerechten Entwicklung des Stadtteiles Hagens unter Berücksichtigung der Nutzung vorhandener Infrastruktur.

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

Anlass und Ziele

Die Grundstückseigentümerin beabsichtigt die Realisierung von Wohnbebauung mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern (Einzel-, Doppelhäuser und Reihenhäuser) auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche, die Anlage eines Regenrückhaltebeckens im Südosten und die Sicherung der Erschließung des westlich angrenzenden, geplanten 3. Bauabschnitts. Die Planung hat den Zweck, den Bedarf an Wohngrundstücken im Stadtteil Hagen zu decken.

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

Begründung

Die Raiffeisen-Volksbank Neustadt eG hat mit Schreiben vom 17.08.2022 den Antrag für die bauleitplanerische Entwicklung des 2. Bauabschnitts (BA) des Baugebietes „Vor dem Linnenbalken“ im Stadtteil Hagen gestellt, da alle Grundstücke (bis auf ein Grundstück) mittlerweile verkauft worden sind.

Der vorliegende Antrag erfüllt grundsätzlich das vom Rat beschlossene Ziel zur maßvollen Bereitstellung von Wohnbauland in den ländlichen Kleinzentren. Gemäß Ratsbeschluss vom 10.07.2014 (siehe Beschlussvorlage Nr. 2014/021/4) wurde der Stadtteil Hagen als ländliches Kleinzentrum definiert. Zusammen mit dem Stadtteil Eilvese bildet Hagen einen kooperierenden Dorfverbund. Das beinhaltet zwar die Aufgabe, eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungsentwicklung anzubieten; andererseits ist das Verhältnis der Grunddaseinsfunktionen Versorgen und Wohnen in den kooperierenden ländlichen Kleinzentren konzeptionell aufeinander abzustimmen.

In Eilvese ist mittlerweile der Bebauungsplan für den 3. BA des Baugebietes „Im Dahle“ rechtsverbindlich geworden. Im Sinne der beabsichtigten gleichmäßigen Wohngebietsentwicklung in den beiden kooperierenden ländlichen Kleinzentren ist eine Entwicklung des 2. BA nun angemessen.

Sämtliche Kosten der Planung sind vom Antragsteller zu übernehmen.

Die vom Rat bzw. dem Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. gefassten Beschlüsse im Rahmen der Beschlussvorlagen 2020/068 (Bauverpflichtungen in neuen Baugebieten) sowie 2020/147/1 (Klimaschutz in Bebauungsplänen, sozialer Wohnungsbau) sind zu berücksichtigen.

Für den Bebauungsplan Nr. 513 B (2. BA) greift anders als beim Bebauungsplan 513 A (1. BA) die 30%-Regel für KfW-40-Standardhäuser gem. Ratsbeschluss zur Beschlussvorlage 2020/147. Es wurde seinerzeit nur der Bebauungsplan 513 A explizit von dieser Regelung ausgenommen, da für diesen zum Zeitpunkt des Ratsbeschlusses bereits der Aufstellungsbeschluss gefasst war.

Es gilt der Beschluss, dass in neuen Baugebieten ab 25 Wohneinheiten 20 % der Wohneinheiten als sozialer Wohnungsbau geplant werden müssen. Diese Bindung wird für 3 Jahre festgeschrieben. Im 1. BA sollen nach Auskunft des Entwicklers bereits 12 WE errichtet werden. Rechnerisch erforderlich wären 6 Wohneinheiten gewesen. Dies wird entsprechend für diesen 2. Bauabschnitt berücksichtigt.

Zudem wird in den ländlichen Kleinzentren zwar eine Auslastung, aber keine Überlastung der sozialen Infrastrukturen wie Grundschule und Kindertagesstätten angestrebt. Daher soll eine angepasste Siedlungsentwicklung erfolgen. Die Kapazitäten der Infrastrukturen sind somit im Bauleitplanverfahren zu prüfen und ebenso zu berücksichtigen.

Das Plangebiet ist in der seit dem 16.11.2021 rechtsverbindlichen 43. Änderung des Flächennutzungsplans enthalten und wird somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Ein weiteres Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Der vorgelegte Bebauungsplanvorentwurf dient dazu, die strategischen Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge. zu erreichen. Wohnangebote durch Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser schaffen gleiche Chancen für alle Einwohner und unterstützen das Konzept „Neustädter Land – Familienland“.

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.

So geht es weiter

Nach der Beschlussfassung ist zunächst der Kostenübernahmevertrag mit der Antragstellerin abzuschließen. Auf dieser Grundlage kann ein Planungsbüro beauftragt werden, um einen entsprechenden Bebauungsplanentwurf anzufertigen. Mit diesem Entwurf wird das förmliche Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans eingeleitet.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage 1 öff- Übersicht Bauabschnitte A-C