

14.09.2022

Beschlussvorlage Nr.: 2022/215

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2022/190

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 956 "Waldstraße"
- Vorschlag Ortsrat Bordenau: Änderung des Bebauungsplans Nr. 956 - Flurstück 22/34, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor-schlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Bordenau	22.11.2022 -							
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	28.11.2022 -							
Verwaltungsausschuss	05.12.2022 -							
Rat	08.12.2022 -							

Beschlussvorschlag

1. Dem Initiativantrag des Orsrates Bordenau aus seiner Sitzung vom 10.05.2022 gemäß der Anlage 1 wird nicht gefolgt. Für das in der Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2022/215 dargestellte Flurstück 22/34 und ggf. weitere Nachbargrundstücke, Flur 3, Gemarkung Bordenau, soll zurzeit keine Satzung gemäß BauGB aufgestellt werden, da der Bedarf an Wohnbaulandentwicklung durch die Grundsatzbeschlüsse zu den Bauleitplanverfahren Nr. 965 A „Questhorst, 2. Bauabschnitt“ und vereinfachte 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 958 „Westlicher Bueskamp“ vorerst abgedeckt ist.
2. Sobald die unter Beschluss 1. der Beschlussvorlage 2022/215 aufgeführten Baugebiete entwickelt und weitgehend einer Bebauung zugeführt wurden, ist der Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 956 auf Basis einer planerischen Gesamtkonzeption neu zu stellen.

Anlass und Ziele

Der Ortsrat Bordenau hat in seiner Sitzung am 10.05.2022 einen Initiativantrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 956 - Flurstück 22/34, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau gestellt. Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist die Realisierung einer Wohnbebauung mit 2 freistehenden Einfamilienhäusern auf der bisher als Garten genutzten Grünfläche.

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

Begründung

Der Ortsrat Bordenau hat in seiner Sitzung am 10.05.2022 einen Initiativantrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 956 - Flurstück 22/34, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau gestellt. Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist die Realisierung einer Wohnbebauung mit 2 freistehenden Einfamilienhäusern auf der bisher als Garten genutzten Grünfläche.

Im Rahmen der Beschlussvorlage 2022/190 hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 01.09.2022 folgenden Beschluss gefasst:

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. beschließt die Verweisung des Vorschlags zur Aufnahme der Verhandlungen in die Beratungsfolge Ortsrat der Ortschaft Bordenau, Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten, Verwaltungsausschuss und Rat.

Die Begründung zu dem Initiativantrag zeigt auf, dass in der Ortschaft Bordenau derzeit keine Flächen für die Wohnbebauung vorhanden seien. Das aktuelle Baugebiet „Questhorst“ ist laut der Begründung vollständig verkauft. Weitere Baulücken mit Bebauungsabsichten sind dem Baulückenkataster nicht zu entnehmen. Das Interesse an den neu erschlossenen Bauplätzen im „Questhorst“ zeichnete sich mit einem Verhältnis von ca. 1:10 ab, was 10 Bewerbungen auf 1 verfügbaren Bauplatz darstellt. Die Nachfrage nach Baugrundstücken in Bordenau übersteige somit deutlich das Angebot verfügbarer Baulücken, wird in der Begründung des Antrages weiter erläutert.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für die Region Hannover ist die Stadt Neustadt a. Rbge. als Mittelzentrum dargestellt mit „W“ als Standort mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“. Bordenau selbst ist darüber hinaus als ländlich strukturierte Siedlung mit der Ergänzungsfunktion „Wohnen“ dargestellt. Zudem wird Bordenau als Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung / Nahversorgungsschwerpunkt definiert.

Der oben aufgeführten Argumentation aus dem Initiativantrag wird entgegengehalten, dass für den 2. Bauabschnitt des Bebauungsplans Nr. 965 A „Questhorst“ bereits der Grundsatzbeschluss (Beschlussvorlage 2021/144) gefasst wurde und erste Bearbeitungsschritte in die Wege geleitet sind. Zudem besteht an der Bordenauer Str. die Möglichkeit der Nachverdichtung auf einer Teilfläche auf dem ehemaligen Gelände des Lebensmittelmarktes nach § 30 BauGB. Für die restliche Teilfläche wurde ebenso bereits der Grundsatzbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 958 „Westlicher Bueskamp“ (Beschlussvorlage 2021/073) gefasst, um hier Wohnbebauung zu realisieren. Diese aufgeführten Planungen für die wohnbauliche Entwicklung stehen im Einklang mit den oben aufgeführten Zielsetzungen der Regionalplanung und werden diesen vorerst ausreichend gerecht. Damit ist der Bedarf an Wohnbaulandentwicklung derzeit abgedeckt.

Bebauungspläne und weitere Satzungen gemäß dem BauGB sind sobald und soweit es die städtebauliche Ordnung erfordert aufzustellen. Grundsätzlich wird der Innenentwicklung Vorzug vor der Außenentwicklung gegeben. Dies gilt als wesentlicher ökologischer sowie ökonomischer und sozialer Aspekt der gesamtträumlichen 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. Dies beinhaltet auch eine bedarfsgerechte Entwicklung von Wohnbauland und die Vermeidung von Überangeboten. Vor dem Hintergrund der oben aufgeführten Beschlüsse, steigender Baustoffpreise und Zinsen zur Finanzierung der Bauvorhaben, die einen Rückgang der Baulandnachfrage beinhalten könnten, besteht somit zunächst kein städtebauliches Erfordernis für das Planungsvorhaben. Dem Initiativantrag ist nicht zu folgen.

Des Weiteren ist aufzuzeigen, dass, die beantragte Änderung des Bebauungsplans Nr. 956 insbesondere die Realisierung von 2 Einfamilienhäusern auf einem privaten rückliegenden Grundstück vorsieht, was eine unzulässige Einzelfallplanung darstellen würde. Hier wären im Rahmen einer planerischen Gesamtkonzeption insbesondere die Flurstücke 22/72 und 22/73 sowie ggf. das Flurstück 22/70 in das Bauleitplanverfahren einzubeziehen. Die vorliegenden Interessenbekundungen der Nachbarschaft geben hier keine klaren Aussagen über die planerischen Absichten. Ebenso besteht für die rückwärtigen Bereiche der Flurstücke am „Horster Weg“ kein Planungsbedarf, da diese zum größten Teil bebaut sind bzw. die Grundstückszuschnitte keine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung zulassen. Zudem ist auch zu berücksichtigen, dass zukünftig die Anteile an Grünflächen und Großgrün vor dem Hintergrund von Hitzeperioden und Starkregenereignissen zunehmend an Bedeutung gewinnen werden und städtebauliche Qualitäten in Wohngebieten darstellen. Die Flurstücke 22/52 bis 22/55 sind daher nicht zu überplanen und als Grünflächen zu erhalten. Sobald die unter Beschluss 1. der Beschlussvorlage 2022/215 aufgeführten Baugebiete entwickelt und weitgehend einer Bebauung zugeführt wurden, ist der Antrag auf Basis einer planerischen Gesamtkonzeption und den hier genannten Rahmenbedingungen somit neu zu stellen und zu beraten.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Die geeigneten Entwicklungspotenziale des Stadtteils Bordenau sollen durch eine bedarfsgerechte Entwicklung von Wohnbauland gezielt genutzt werden. Das dient dem strategischen Ziel „Wohnumfeld attraktiv gestalten“. Zunächst sind somit die Bauleitplanverfahren, für welche Grundsatzbeschlüsse bestehen zu bearbeiten und die Flächen einer Bebauung zuzuführen, bevor neue Flächen entwickelt werden.

Auswirkungen auf den Haushalt

Es entstehen derzeit keine Kosten für den städtischen Haushalt.

So geht es weiter

Zunächst ist der Fokus auf die Bauleitplanverfahren, für welche Grundsatzbeschlüsse bestehen zu legen und die Flächen sollen einer Bebauung zugeführt werden, bevor neue Flächen entwickelt werden. Sofern es hier dennoch zu einem Grundsatzbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 956 kommen sollte, würde eine Bearbeitung erst dann erfolgen, sobald es die personellen Kapazitäten der Fachverwaltung zulassen würden.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage 1 Ö - Vorschlag OR Bordenau
Anlage 2 NÖ - Interessenbekundungen