

21.09.2023

Beschlussvorlage Nr.: 2023/190

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2017/123, 2023/038

**Antrag auf Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 373 D „Im Dahle - 4. Bauabschnitt“,
Stadtteil Eilvese; Grundsatzbeschluss**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor-schlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Eilvese	nachrichtlich							
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	23.10.2023 -							
Verwaltungsausschuss	02.11.2023 -							

Beschlussvorschlag

1. Dem Antrag auf Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 373 D "Im Dahle - 4. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese, wird derzeit nicht zugestimmt.
2. Es soll zunächst der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 513 B „Vor dem Linnenbalken - 2. Bauabschnitt“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen, und die weitere Vermarktung des Bebauungsplangebietes Nr. 373 C "Im Dahle - 3. Bauabschnitt“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese, abgewartet werden.

Anlass und Ziele

Der Ortsrat der Ortschaft Eilvese hat in seiner Sitzung am 06.02.2023 beantragt, den Bebauungsplan Nr. 373 D "Im Dahle - 4. Bauabschnitt“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese, aufzustellen. Der Rat hat in seiner Sitzung am 02.03.2023 beschlossen, diesen Vorschlag zur Aufnahme der Verhandlungen in den üblichen Ratsgremien für Bauleitplanungen zu verweisen.

Die Fachverwaltung hat den Antrag auf Baulandausweisung in Eilvese städtebaulich geprüft.

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

Begründung

Der Initiativantrag des Orsrates Eilvese vom 06.02.2023 auf Baulandausweisung bezieht sich in den Auswirkungen auf 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 Eilvese als ländliches Kleinzentrum definiert. Zusammen mit dem Stadtteil Hagen bildet Eilvese 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.

Grundsätzlich ist eine Baulandausweisung in Eilvese mit der Fortsetzung des 4. Bauabschnittes (BA) westlich der Straße Am Hestergarten und nördlich des Börtheiderings städtebaulich sinnvoll. Die Entwicklung dieses Bereiches würde den gesamten Entwicklungsbereich „Im Dahle“ sinnvoll abschließen.

Der 1. und 2. BA des Entwicklungsbereiches „Im Dahle“ ist mittlerweile komplett verkauft und wird derzeit bebaut. Die Vermarktung des 3. BA verläuft nach Auskunft der Entwickler schleppend und hat noch mehr als 50% freie Kapazitäten (Stand Mitte September 2023).

Derzeit befindet sich zudem der Bebauungsplan Nr. 513 B „Vor dem Linnenbalken - 2. Bauabschnitt“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen im Aufstellungsverfahren. Aus Sicht der Verwaltung hat die allgemeine Nachfrage nach Baugrundstücken aufgrund der wirtschaftlichen Gegebenheiten in Deutschland generell auch in Neustadt sehr stark abgenommen. Nach Auffassung der Fachverwaltung sollte daher zunächst das Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. 513 B - 2. BA in Hagen abgewartet werden, um weiterhin die freien Kapazitäten an Wohnbauland an dem örtlichen Bedarf zu orientieren. Grundsätzlich sollte eine bedarfsgerechte Entwicklung von Wohngebieten in beiden Stadtteilen weiterhin gewährleistet sein.

Sollte der Bedarf an Wohnbauland in Eilvese und Hagen die freien Kapazitäten absehbar übersteigen, wird eine Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 373 D "Im Dahle - 4. Bauabschnitt“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese erneut geprüft und den politischen Gremien zur Entscheidung vorgelegt. In die Abwägung für die Aufstellung des Bebauungsplans sollten dann auch Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 513 C „Vor dem Linnenbalken - 3. Bauabschnitt“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen, eingestellt werden.

Aus Sicht der Stadtplanung sollte sich der Geltungsbereich des 4. BA auf das Gebiet westlich der Straße Am Hestergarten beschränken. Die Einbeziehung einer Bautiefe östlich der Straße, wie im Rahmenkonzept seinerzeit ursprünglich angedacht, wird heute aus natur- und landschaftsplanerischer Sicht nicht mehr empfohlen.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Die geeigneten Entwicklungspotenziale des Stadtteils Eilvese sollen durch bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauland gezielt aktiviert, aber die Grunddaseinsfunktionen Versorgen und Wohnen in den kooperierenden ländlichen Kleinzentren auch konzeptionell aufeinander abgestimmt werden. Das dient dem strategischen Ziel „Wohnumfeld attraktiv gestalten“.

Auswirkungen auf den Haushalt

Finanzielle Auswirkungen durch die Umsetzung der Beschlussempfehlung entstehen nicht.

So geht es weiter

Nach der Beschlussfassung werden die Grundstückseigentümer über den Beschluss informiert.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage 1 Ö - Lage des beantragten Flurstücks in Eilvese