

14.08.2024

Beschlussvorlage Nr.: 2024/148

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2017/123, 2023/038, 2023/190

**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	02.09.2024 -							
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	30.09.2024 -							
Verwaltungsausschuss	07.10.2024 -							

Beschlussvorschlag

1. Dem Antrag auf Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 373 D "Im Dahle - 4. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese, für die Flurstücke 67/9 und 67/18 (Flur 2, Gemarkung Eilvese) wird zugestimmt. Die Planung soll auf die Agenda des Fachdienstes Stadtplanung genommen werden und das Planverfahren soll eingeleitet werden, sobald freie Kapazitäten zur Verfügung stehen.

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

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

Anlass und Ziele

Die MB Landwirtschafts-GBR hat mit Schreiben vom 11.08.2024 beantragt, den Bebauungsplan Nr. 373 D "Im Dahle - 4. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese, aufzustellen, um Realisierung von Wohnbauflächen zur bedarfsgerechten Entwicklung des Stadtteiles Eilvese

planungsrechtlich vorzubereiten.

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 Antrag der MB Landwirtschafts-GBR 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.

Eine Baulandausweisung von Wohnbauland in Eilvese mit der Fortsetzung des 4. Bauabschnittes (BA) westlich der Straße Am Hestergarten und nördlich des Börtheiderings ist städtebaulich grundsätzlich sinnvoll. Die Entwicklung dieses Bereiches schließt den gesamten Entwicklungsbereich „Im Dahle“ sinnvoll ab.

Die Bauabschnitte 1. bis 3. BA des Entwicklungsbereiches „Im Dahle“ sind planungsrechtlich entwickelt und sind bzw. werden derzeit bebaut. Nach Auskunft der Entwickler des 3. BA ist die überwiegende Zahl an Baugrundstücken mittlerweile verkauft.

Der Bebauungsplan Nr. 513 B „Vor dem Linnenbalken - 2. Bauabschnitt“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen befindet sich derzeit im Planverfahren. Hier ist für das 4. Quartal 2024 die Rechtskraft des Bebauungsplanes avisiert.

Aus Sicht der Verwaltung ist die allgemeine Nachfrage nach Baugrundstücken aufgrund der wirtschaftlichen Gegebenheiten in Deutschland nach wie vor auch in Neustadt eher verhalten. Eine bedarfsgerechte Entwicklung von Wohngebieten sollte jedoch sowohl in Hagen als auch in Eilvese weiterhin gewährleistet sein. Daher hält die Verwaltung die Realisierung eines Angebotsbebauungsplans für den 4. BA für sinnvoll, um mittelfristig ausreichend Wohnbaukapazitäten in beiden Stadtteilen vorzuhalten. Der Antragsteller hat zum Nachweis des aktuell bestehenden Bedarfes eine Interessenliste für 16 Baugrundstücke vorgelegt.

Bauverpflichtung (Städtebausicherungsvertrag): Mit allen Grundstückseigentümern bzw. Entwicklungsgesellschaften, die durch Bauleitplanung neue Baurechte für mehr als 10 Wohnbaugebäude 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. Ein städtebaulicher Entwurf, aus dem die Anzahl an Bauplätzen hervorgeht, liegt noch nicht vor. Bei einer Gesamtgröße des 4. BA von rund 1,9 ha ist (auch unter Berücksichtigung größerer Grünareale im Norden des

Gebietes) derzeit davon auszugehen, dass mehr als 10 Baugrundstücke entwickelt werden können.

Kompensationsvertrag: Für dieses Bauleitplanverfahren wird ein Kompensationsvertrag erforderlich, der die Umsetzung und Finanzierung der externen (und ggf. internen) Kompensationsmaßnahmen beinhaltet.

Erschließungsvertrag: Für die Planung und den Bau öffentlicher Verkehrsflächen mit den erforderlichen Einrichtungen der Oberflächenentwässerung u.ä. im Geltungsbereich des Plangebietes wird ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.

Städtebaulicher Vertrag zum Klimaschutz: In neuen Wohnbaugebieten, in denen überwiegend Mehrfamilien- und Reihenhäuser entstehen werden, sind durch die Erschließungsträger alternative, regenerative Energiekonzepte zu prüfen und, wenn wirtschaftlich darstellbar, umzusetzen. Ob der Antragsteller ein alternatives Energiekonzept prüfen muss, wird der städtebauliche Entwurf zu Beginn des Planverfahrens zeigen.

Städtebaulicher Vertrag zu sozialem Wohnungsbau: In neuen Baugebieten ab 25 Wohneinheiten müssen 20 % der Wohneinheiten als sozialer Wohnungsbau geplant werden. Die vier Bauabschnitte des Entwicklungsbereiches „Im Dahle“ werden kumulativ betrachtet. Für die Bauabschnitte 1 bis 3 wurden insgesamt 8 Sozialwohnungen vertraglich abgestimmt. Eine Realisierung erfolgte bislang nicht.

Auswirkungen auf den Haushalt

Die Kosten für die Planung werden von dem Antragsteller übernommen. 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 dem Antragsteller abzuschließen. Auf dieser Grundlage kann ein Planungsbüro beauftragt werden, um einen entsprechenden Bebauungsplanentwurf anzufertigen. Mit diesem Entwurf wird das förmliche Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans eingeleitet. Die Planung soll auf die Agenda des Fachdienstes Stadtplanung genommen werden und das Planverfahren soll eingeleitet werden, sobald freie Kapazitäten zur Verfügung stehen.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage 1 Ö - Voraussichtliches Plangebiet für den Bebauungsplan Nr. 373 D, 4. BA