

28.08.2024

Beschlussvorlage Nr.: 2024/090/1

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2024/090

**Entwicklung einer Fläche für die Kindertagesstätte und Wohnbaulandentwicklung in Otternhagen
- Grundsatzentscheidung**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor-schlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Otternhagen	04.09.2024 -							
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	30.09.2024 -							
Verwaltungsausschuss	07.10.2024 -							

Beschlussvorschlag

1. Für das in Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2024/090/1 dargestellte Flurstück 11/43, Flur 4, Gemarkung Otternhagen, soll für den gekennzeichneten Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Die notwendige Flächennutzungsplanänderung soll im Parallelverfahren erfolgen.
2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sind die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung: Kindertagesstätte, sowie die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes zur Deckung des derzeitigen Wohnbedarfes im Stadtteil Otternhagen.
3. Die Bauleitplanung ist im Auftrag und auf Kosten des Grundstückseigentümers zu erstellen und die zugehörigen Verfahren und die Planung durch ein externes Planungsbüro durchzuführen.

Anlass und Ziele

Die Kindertagesstätte in Otternhagen soll aufgrund des stetig steigenden Bedarfs an Betreuungsplätzen an einem anderen Standort weiterentwickelt werden. Das Flurstück 11/43, Flur 4, Gemarkung Otternhagen, bietet aufgrund seiner Größe, der Flächenverfügbarkeit und der räumlichen

Lage zum bestehenden Standort sowie der Grundschule gute Voraussetzungen.

Weiterhin soll im Plangebiet Wohnnutzungen entstehen, da der derzeit in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 813 A „Westlich der Ortsmitte, 1. Bauabschnitt“ den steigenden Wohnraumbedarf mittelfristig nicht decken kann.

Allgemeine Ziele der Planung sind somit die Ausweisung einer Gemeindebedarfsfläche, Zweckbestimmung Kindertagesstätte sowie eines Wohngebietes. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Möglichkeit zur Realisierung von einzelnen Mehrfamilienhäusern zu berücksichtigen.

Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplans (gegenwärtig: Fläche für die Landwirtschaft) soll gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des verbindlichen Bauleitplans erfolgen.

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

Begründung

Der Ortsrat Otternhagen hat in seiner Sitzung am 12.06.2024 die Verwaltung beauftragt, eine Gegenüberstellung von weiteren potenziellen Entwicklungsflächen für die KITA anzufertigen. Dies soll als eine Entscheidungsgrundlage für die politischen Gremien dienen.

Im Folgenden sollen Aussagen zu zwei Bereichen, welche von der Fachverwaltung als zentral gelegen eingestuft sind, getroffen werden. Die räumlichen Verortungen sind den Anlagen 1 und 2 zur Beschlussvorlage 2024/090/1 zu entnehmen.

Fläche 1: Westlich der Otternhagener Straße / Südlich der Straße „Langes Feld“ (Anlage 1)

- Planungsrechtlich handelt es sich um eine Außenbereichsfläche nach § 35 BauGB; Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich
- Fläche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft dargestellt; Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich
- ✓ Es könnte eine größere zusammenhängende Fläche ggf. Bauabschnittsweise entwickelt werden (Regionalplanerische Vorgaben beachten)
- ✓ Entwicklung einer KITA und langfristige Schaffung von neuem Wohnraum
- ✓ Zentrale Lage, gute Erreichbarkeit der Grundschule und Kirche
- ✓ Fläche ist bereits gesichert
- ✓ Erschließung grundsätzlich möglich
- ✓ Ackerfläche mit voraussichtlich wenig naturschutzrechtlichen Restriktionen, eine Grünlandkartierung schafft Gewissheit
- Ermittlung des anfallenden Lärms muss untersucht werden
- Unterbrechung der Form des Straßendorfes

- Zufahrt grundsätzlich möglich aber Verkehrsgutachten erforderlich, da viele Verkehre zu erwarten
- Bestehender Kampfmittelverdacht; Sondierung erforderlich

Fläche 2: Südlich der Straße „An der Waldbühne“ (Anlage 2)

- Planungsrechtlich handelt es sich um eine Außenbereichsfläche nach § 35 BauGB; Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich
- Fläche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für Gemeindebedarf dargestellt; keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich
- ✓ Lage aufgrund fehlender lärmempfindlicher Nutzung in der unmittelbaren Nähe unproblematisch
- Kein vorteilhafter Zuschnitt der Fläche
- Fußläufige Erreichbarkeit der Ortsmitte ohne weiteres nicht möglich (fehlender Gehweg)
- Beschränkung im Norden durch die erhaltenswerte Baumreihe: Hierbei handelt es sich um einen besonders schützenswerten alten Baumbestand → Naturschutzrechtliche Konflikte bei der Herstellung der Erschließung
- Beschränkung im Süden durch das Landschaftsschutzgebiet
- Beschränkung im südöstlichen Bereich durch eine Waldfläche mit einem entsprechenden Schutzstatus → Hierbei sind 30 m Abstand zum Wald erforderlich

Die Fachverwaltung empfiehlt die Entwicklung der Fläche 1, da sie zentral gelegen ist, eine gute Anbindung an die vorhandene Infrastruktur in Otternhagen bietet und im Gegensatz zur Fläche 2 voraussichtlich keine naturschutzrechtlichen Restriktionen zu erwarten sind. Durch die Größe und Flexibilität bei dem Zuschnitt, gibt es viele Möglichkeiten der Ausnutzung der Fläche. Zudem gibt es einen konkreten Investor, der über die Fläche verfügt.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. sorgt mit der Schaffung der planerischen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kindertagesstätte für ein lebendiges Neustadt für Familie und Senioren und fördert Bildung und Kultur für alle.

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

Auswirkungen auf den Haushalt

Keine.

So geht es weiter

Nach Beschlussfassung wird der Entwicklungsträger über den Beschluss des Verwaltungsausschusses informiert und das weitere Prozedere abgestimmt sowie der Planungskostenübernahmevertrag geschlossen. Sobald freie Kapazitäten im Fachdienst Stadtplanung zur Verfügung stehen, wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans formell eingeleitet.

Für die weitere Planung ist es unabdingbar, umgehend eine verkehrstechnische wie auch schalltechnische Untersuchung vorzunehmen, welche die Auswirkungen der geplanten Nutzungen so-

wie die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen untereinander, aber auch der geplanten Nutzungen zu den bestehenden Nutzungen, differenziert betrachtet. Zudem wurde im Zuge der Sued-Link-Planung eine Luftbildauswertung seitens TenneT TSO GmbH beauftragt. Die Auswertung der Luftbilder hat ergeben, dass innerhalb des Plangebietes ein Kampfmittelverdacht besteht, weshalb eine Sondierung des betroffenen Bereichs durchgeführt werden muss. Der Belang der Kampfmittelbelastung ist daher frühzeitig im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abzarbeiten.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage 1 Ö - Fläche 1: Westlich der Otternhagener Straße / Südlich der Straße „Langes Feld“,
Anlage 2 Ö - Fläche 2: Südlich der Straße „An der Waldbühne“