

03.12.2018

Beschlussvorlage Nr. 2018/314

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.

Initiativantrag des Orsrates der Ortschaft Schneeren auf Aufstellung eines Bebauungsplans Nr. 310 - 2. Bauabschnitt "Rötzeberg-Ost", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Schneeren - Grundsatzbeschluss

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vorschlag	abweichend	einst.	Ja	Nein	Enth.
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	15.01.2019 -							
Verwaltungsausschuss	21.01.2019 -							
Ortsrat der Ortschaft Schneeren	nachrichtlich							

Beschlussvorschlag

1. Dem Antrag auf Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 310 – 2. Bauabschnitt "Rötzeberg-Ost", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Schneeren, wird zugestimmt.
Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sind die Schaffung neuer Wohnbaugrundstücke zur Deckung des örtlichen Bedarfes im Stadtteil Schneeren.
2. Die Bauleitplanung ist im Auftrag und auf Kosten eines Erschließungsträgers zu erstellen und das zugehörige Verfahren und die Planung durch ein externes Planungsbüro durchzuführen.
3. Die vom Rat beschlossene Selbstbindung zur Schaffung von öffentlich gefördertem bzw. bezahlbarem Wohnraum soll hier nicht angewendet werden.

Anlass und Ziele

Ziele des Bebauungsplans sind

- eine Wohnbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern (Einzel- und Doppelhäuser) auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen,
- die Eingrünung der geplanten Wohnbebauung nach Osten zur freien Landschaft und
- die Erschließung des Baugebietes vom Rötzeberg über die städtische Fläche südlich des Kinderspielplatzes (Flurstück 99/22).
- Deckung des kurz- bis mittelfristigen örtlichen Bedarfes an Wohngrundstücken im Stadtteil Schneeren.

Finanzielle Auswirkungen	keine	
Haushaltsjahr:		
Produkt/Investitionsnummer:		
	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlung	EUR	EUR

Aufwand/Auszahlung	EUR	EUR
Saldo	EUR	EUR

Begründung

Der Ortsrat der Ortschaft Schneeren hat in seiner Sitzung am 18.10.2018 die Entwicklung von Bauflächen im Rahmen des 2. Bauabschnittes im Baubauungsplan Nr. 310 „Rötzig-Ost“ beantragt. Der Ortsrat begründet das folgendermaßen:

„In der Ortschaft Schneeren sind derzeit keine zusammenhängenden Flächen für Wohnbebauung mehr vorhanden. Das aktuelle Baugebiet „Steinhorstweg“ ist vollständig verkauft. Intensive Versuche, im Rahmen der Innenentwicklung der Ortschaft priorisierte Flächen entsprechend in die Entwicklung zu nehmen, konnten aus unterschiedlichen Gründen nicht realisiert werden. Für den Bebauungsplan Nr. 310 „Rötzig-Ost“ ist die Entwicklung eines 2. und 3. Bauabschnittes vorgesehen. Für die Ortschaft Schneeren soll nunmehr zunächst ein 2. Bauabschnitt entwickelt werden, um dem Bedarf an nachgefragten Bauflächen in der Ortschaft gerecht zu werden.“

Gemäß der vom Rat am 10.07.2014 beschlossenen Ziele zur Entwicklung von Wohnbauland (siehe Beschlussvorlage Nr. 2014/021/4) soll das Wohnbauland in den Dörfern, die keine Versorgungsschwerpunkte sind, auf Baulücken und Bestandsimmobilien beschränkt werden. Sofern dies nachweislich nicht möglich ist, kann im Einzelfall eine Nachverdichtung über Satzungen nach BauGB erfolgen.

Im Stadtteil Schneeren bestehen ca. 45 Baulücken, von denen 6 Eigentümer ihre Verkaufsbereitschaft signalisiert haben. Der wesentliche Anteil der Baulücken steht derzeit für eine bauliche Nutzung nicht zur Verfügung. Aus Sicht des Ortsrates der Ortschaft Schneeren übersteigt die Nachfrage nach Baugrundstücken in Schneeren das Angebot verfügbarer Baulücken.

Um in maßvollem Umfang Baugrundstücke für interessierte Bauwillige zu schaffen und dem städtischen Beschluss, Bauland vornehmlich im Rahmen von Innenentwicklungen zu schaffen, wurden im Vorfeld verschiedene Versuche unternommen, im Stadtteil Schneeren neue Bauflächen in geeigneten Innenbereichen oder Arrondierungsflächen zu entwickeln. So wurden im Herbst 2017 und im Frühjahr 2018 Informationsgespräche mit Eigentümern zweier Arrondierungsbereiche (nördlich Beesgarten und westlich Grashopsweg) durchgeführt. Leider haben sich in beiden Untersuchungsbereichen nicht genügend mitwirkungsbereite Grundstückseigentümer gefunden, um eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu ermöglichen. Zudem wurde im September 2018 eine Anwohner-/Eigentümersammlung zur baulichen Nutzung der Hinterliegergrundstücke im Bereich Waldstraße/In den Kiefern durchgeführt. Auch hier waren nicht genügend Eigentümer an der Nachverdichtung ihrer Grundstücke interessiert. Andere für die Wohnbauentwicklung geeignete Innenbereiche oder Arrondierungsflächen sind im Stadtteil Schneeren nicht vorhanden.

Aus den genannten Gründen ist es zur Deckung des örtlichen Bedarfes an Baugrundstücken und zur Sicherung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen erforderlich, einen neuen Bauabschnitt im Bereich Rötzig-Ost zu entwickeln. Um den Umfang der Entwicklung auf den für die Ortschaft Schneeren erforderlichen Eigenbedarf zu reduzieren, soll die Größe des neuen Bauabschnittes auf rund 1 ha Fläche des Flurstücks 99/22 begrenzt werden (siehe Anlage 1). Die Erweiterung des Baugebietes "Rötzig-Ost" war im Ursprungsbebauungsplan Nr. 310 – 1. Bauabschnitt "Rötzig-Ost" bereits vorgesehen (siehe Anlage 3). Die Erschließung des neuen Bauabschnittes soll vom Rötzig über das städtische Grundstück 99/12 erfolgen.

Der Flächennutzungsplan stellt in diesem Bereich bereits Wohnbaufläche dar (siehe Anlage 2). Der künftige Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Zur Schaffung von öffentlich gefördertem bzw. bezahlbarem Wohnraum hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 05.04.2018 beschlossen, in allen geeigneten Bebauungsplänen Flächen für den sozialen Wohnungsbau auszuweisen. Aus städtebaulichen Gründen wird empfohlen, diese Vorgabe im künftigen Baugebiet 2. Bauabschnitt „Rötzig-Ost“ nicht anzuwenden. Dafür sind folgende städtebauliche Gründe zu nennen:

- In der Ortsrandlage ist mit Rücksicht auf das Landschaftsbild nur eine 1-geschossige Bebauung verträglich. Das ist für die Realisierung von sozialem Wohnungsbau nicht wirtschaftlich.
- Das Baugebiet hat eine extrem dezentrale Lage im Stadtteil, sodass sämtliche vorhandenen Infrastruktureinrichtungen nur sehr unkomfortabel erreichbar sind.
- Die nächste Bushaltestelle ist mit ca. 1.000 m Entfernung ebenfalls sehr unkomfortabel weit entfernt.
- Der Stadtteil Schneeren ist im Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 als ländliche strukturierte Siedlung ohne zentralörtliche Funktion festgelegt. Diese soll als Teil der gewachsenen Siedlungsstruktur gesichert werden und zusätzlicher Wohnraum nur im Rahmen des örtlichen Bedarfs bereitgestellt werden. Daher wird der

Stadtteil Schneeren voraussichtlich auch nach dem noch in der Abstimmung befindlichen Regionalen Wohnraumversorgungskonzept nicht als geeigneter Standort für die Bereitstellung von sozialem Wohnungsbau eingestuft werden.

Für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern gibt es Fördermöglichkeiten für Bauwillige, die bestimmte Einkommensgrenzen nicht übersteigen, die in diesem Baugebiet bei Bedarf zur Anwendung kommen könnten.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Durch die bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauland sollen die im Dorf vorhandenen Infrastruktureinrichtungen gesichert werden. Das dient dem strategischen Ziel „Wohnumfeld attraktiv gestalten“.

Auswirkungen auf den Haushalt

Die Kosten für die Planung müssen von einer noch zu bestimmenden Erschließungsgesellschaft übernommen werden. Die finanziellen Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung sind in städtebaulichen Verträgen zu dem Bebauungsplan zu regeln.

So geht es weiter

Nach der Beschlussfassung ist zunächst der Kostenübernahmevertrag mit einem Erschließungsträger abzuschließen. Auf dieser Grundlage kann ein Planungsbüro beauftragt werden, um einen entsprechenden Bebauungsplanentwurf anzufertigen. Dieser Entwurf wird den politischen Gremien zur Beratung vorgelegt.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlagen

1. Luftbild mit Kennzeichnung des geplanten 2. Bauabschnittes der Entwicklungsfläche "Rötzberg-Ost"
2. Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge.
3. Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 310 – 1. Bauabschnitt „Rötzberg-Ost“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Schneeren