

Stadt Bad Nenndorf

Der Stadtdirektor

Vorlage	Vorlage-Nr: 2019-0059/ST	
Federführend: Bauen und Umwelt	Datum: 21.03.2019 Sachbearbeiter/in: Annette Stang Tel.-Nr.: 05723-704-31 Weitere/r Sachbearbeiter/in:	
Entwicklung von Wohnbauflächen in der Stadt Bad Nenndorf		
Beratungsfolge:	Vorlagenstatus: <u>öffentlich</u>	
Status	Datum	Gremium
Ö	27.03.2019	Bauausschuss der Stadt Bad Nenndorf
N	24.04.2019	Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf

Sachdarstellung

Mit der Vorlage 2019-0014/St wurde über den Sachstand der Wohnbauflächendiskussion in der Samtgemeinde Nenndorf informiert. Die Stadt Bad Nenndorf ist, wie die Mitgliedsgemeinden auch, aufgefordert worden der Samtgemeinde bis Ende April Flächen zu benennen, die Teil der Gesamtflächennutzungsplanänderung werden sollen. Dabei geht es nicht nur darum neue Flächen zu benennen, sondern auch darum Vorschläge zu unterbreiten, welche Reserveflächen aus dem FNP herausgenommen werden können. Nach dem Wohnraumversorgungskonzept ist für die Samtgemeinde in den nächsten Jahren eine maximale bauliche Entwicklung von 32 ha verträglich. Der Stadt Bad Nenndorf steht all Mittelzentrum, mit optimaler Infrastruktur, der größte Anteil zu. Haste, mit dem Ortsteil Hohnhorst Scheller, hat in der Regionalplanung eine Sonderstatut. Die Nutzbarkeit der unterschiedlichen Bahnstrecken und gute Infrastruktur wie Grundschule, Kindergarten und Lebensmitteleinzelhandel lassen es zu auch hier größere Baugebiete zu erschließen. Alle übrigen kleinen Orte in den Gemeinden dürfen jeweils nur für den Eigenbedarf entwickelt werden.

Ziel dieser Vorlage ist es, der Politik zusätzliche Arbeitspapiere (Pläne und Tabelle) an die Hand zu geben, um aus einer Vielzahl von Potentialflächen (ALP) die herauszusuchen, die auch wirklich in den nächsten Jahren sinnvoll zu entwickeln sind. Für die Flächenauswahl hat die Verwaltung zu den von ALP erfassten Steckbriefen noch weitere Daten ergänzt und alles in einer Bilanztafel zusammengefasst. Auf Planseiten befinden sich jeweils Ausschnitte des wirksamen Flächennutzungsplans, die von ALP erfassten Baulücken (noch unreflektiert) und alle von ALP gefundenen Potentialflächen. Die Potentialflächen wurden bereits im Rahmen mehrerer Gespräche reduziert, entsprechende Kennzeichnungen sind eingefügt. Diese Flächen sind in der Bilanztafel nicht mehr enthalten.

Geeignete neue Flächen und Reservefläche sind in den FNP-Ausschnitten eingezeichnet und für den Bezug in der Tabelle durchnummeriert. Da es ein beschränktes Flächenkontingent zu verteilen gibt, sind die Flächengrößen und die Anzahl der möglichen Wohneinheiten, unter Zugrundelegung einer sinnvollen baulichen Nutzung, aufgeführt.

Die von ALP auf den Innenpotentialkarten kleinteilige Erfassung der Baulücken in der Kernstadt ist noch nicht mit bestehenden Bebauungsplänen abgeglichen, es ist aber erkennbar, dass es sich bei vielen kleineren Flächen um festgesetzte Grünflächen oder bebaute Grundstücke handelt. Eine Endkontrolle wird noch erfolgen. Die Flächen scheinen jedoch überwiegend nicht relevant für die Bilanzierung. Im unbeplanten Innenbereich stecken private Entscheidungen dahinter, das Grundstück nicht zu bebauen, weshalb auch hier eine Bilanzierung nicht erfolgen sollte. Auch das große Gebiet Hinteres Hohefeld kann aus der Baulückenerfassung ganz verschwinden, es ist absehbar, dass bald das letzte Grundstück verkauft sein wird. Für die Bilanzierung kann folgendes zugrunde gelegt werden:

1. Bebauungsplan-Einzelbaulücken (BPL) bis 1.000 m² im Privateigentum werden nicht bilanziert, da es keine öffentliche Einflussmöglichkeit gibt eine solche Fläche zu mobilisieren.
2. Bebauungsplan-Bereiche (BPL), die deutlich größer sind, aber über Jahre nicht bebaut worden sind, werden einzeln betrachtet. Es werden Eigentümergespräche geführt. Im Einzelfall ist zu entscheiden ob eine Bilanzierung erfolgt. In Bad Nenndorf ist hier lediglich die Fläche des Harms-Geländes relevant.
3. FNP unbeplante Innenbereiche (FNP innen) über 1.000 m² werden grundsätzlich Bestandteil der Bilanzierung. Auch hier erfolgt eine Einzelfallbetrachtung, die darüber entscheidet ob die Fläche bilanziert wird.
4. FNP unbeplante Außenbereiche (FNP außen) über 1.000 m² werden grundsätzlich Bestandteil der Bilanzierung. Auch hier erfolgt eine Einzelfallbetrachtung, die darüber entscheidet ob die Fläche bilanziert wird. Außenbereichsflächen, die die letzten Jahre nicht entwickelt worden sind, sind ein Indiz für eine Flächenherausnahme.

Auch die Nutzungsart ist entscheidend bei der Bilanzierung. Wohnbauflächen werden zu 100 % angerechnet. Mischgebiete sind bei einer Bebauung zwingend zu durchmischen und werden deshalb nur zu 50% für das Wohnen angerechnet. Dorfgebiete sind vorrangig der Landwirtschaft vorbehalten. Bei der Betrachtung der Flächen wird es oft der Fall sein, dass eine Bilanzierung nicht erfolgt, da die Flächen aufgrund aktiver Landwirtschaft in absehbarer Zeit nicht verfügbar sind. Für Wohnzwecke sind sie aufgrund der Immissionen gar nicht nutzbar.

Einige Potentialflächen fallen aus der Umsetzung heraus weil andere Belange gegen die Entwicklung sprechen. Für Entwicklungsflächen in der Nähe von Gewerbeflächen oder entlang von stark befahrenen Straßen, entscheidet ein Schallgutachten über die Eignung zu Wohnzwecken. Für Fläche im östlichen Stadtgebiet wird die Vergabe von Lärmgutachten vorbereitet. Für die westliche Entwicklung von Bad Nenndorf ist ein Geruchsgutachten aufzustellen um den Abstand zur Landwirtschaft festlegen zu können. Nicht außen vor lassen sollte man die Flächenverfügbarkeit. Man sollte sich von Flächen trennen, bei denen es nicht möglich ist dies zu bebauen, in aller Regel sind dies private Entscheidungen der Eigentümer, die nicht beeinflusst werden können.

Das Wohnraumversorgungskonzept spricht von einem größeren Bedarf an Flächen bis 2026. Insofern sollten bereits zu diesem Zeitpunkt die einzelnen Flächen mit Prioritäten versehen werden. Von der Verwaltung gibt es hierzu einen Vorschlag wie folgt:

- O Planung bereits im Verfahren; Erschließung zeitnah; Bilanzierung nach Einzelfallbetrachtung (teilweise durch Flächentausch ermöglicht)
- I Priorität: Erschließung und Vermarktung ab 2021 - 2023, Fläche wird bilanziert
- II Priorität: Erschließung und Vermarktung ab 2024 - 2026; Fläche wird bilanziert
- III Priorität: Erschließung und Vermarktung ab 2027 - 2035; Fläche wird bilanziert
- IV Priorität: Erschließung nicht absehbar, aber geeignete Innenverdichtung. Fläche wird nicht bilanziert, bleibt aber im FNP.

Zu der Prioritätensetzung sind im Laufe des FNP-Änderungsverfahrens weiter Untersuchungen durchzuführen. Denn die Größen der Wohnbauentwicklung sollte immer im Zusammenhang mit Schul- und Kindertagesstätten-Entwicklungsplanung betrachtet werden.

Die Ausarbeitung der Verwaltung dient zunächst dazu Flächen in einer Größenordnung und in Lagen zu finden, die grundsätzlich bis 2035 entwickelbar sind. Für das von Planungsbüro auszuarbeitende Zielkonzept zur FNP-Änderung bedarf es noch umfangreicherer Betrachtungen. Die zuvor genannten Kriterien sind noch nicht mit dem Landkreis Schaumburg abgestimmt, es handelt sich also zunächst um einen Verwaltungsvorschlag.

Haushaltsmittel, finanzielle Auswirkungen und sonstige Kosten

Mit dieser Beschlussfassung entstehen keine unmittelbaren Kosten.

Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss empfiehlt dem Verwaltungsausschuss folgenden Beschluss zu fassen:

Der Verwaltungsausschuss beauftragt die Verwaltung, der Samtgemeinde Nenndorf mitzuteilen, dass die in der Anlage dargestellten Flächen in der Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt werden sollen.

Anlage/n

Pläne zu Entwicklungsflächen

Tabelle zur Bilanzierung