

Stadt Rethem (Aller)
Der Stadtdirektor
Az.:

Rethem (Aller), 06.02.2023
Fachbereich II
Kevin Grochotzky

Drucksache
RE/085/2023/XI

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP	Ja	Nein	Enth.	Geänderter Beschluss
Bau- und Umweltausschuss der Stadt Rethem (Aller)	15.02.2023					<input type="checkbox"/>
Verwaltungsausschuss der Stadt Rethem (Aller)	23.02.2023					<input type="checkbox"/>
Rat der Stadt Rethem (Aller)						<input type="checkbox"/>

Änderung des Bebauungsplanes Neustadt I, hier: Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB

In der Stadt Rethem stehen derzeit nahezu keine Bauplätze mehr zur Verfügung. Lediglich ein Baugebiet (An der Klotzeburg) befindet sich zurzeit im Planverfahren, ein anderes (Auf der Worth) wird nahezu keine ortstypische Bebauung mit Einfamilienhäusern ermöglichen. In der Kernstadt selbst gibt es darüber hinaus kaum noch Möglichkeiten der Innenstadtverdichtung. Eine der wenigen theoretischen Möglichkeiten mit einer Potentialfläche von ca. 9.000 m² befindet sich im Gebiet des Bebauungsplanes Neustadt I. Bei der damaligen Planaufstellung im Februar 1988 wurde jedoch mithilfe einer Baugrenze der innere Bereich des Plangebietes mit einem Bebauungsverbot versehen. Aus diesem Grund mussten bisherige Bauanfragen für diesen Bereich abgelehnt werden.

Städtebaulich gesehen ist die Nahverdichtung im Innenbereich wünschenswert. Da der Verwaltung zudem reale Anfragen der Bebauung in diesem Bereich vorliegen wurde eine erste Abfrage der Flächeneigentümer hinsichtlich der Zustimmung zu einer Überplanung des potentiellen Planbereiches (siehe Anlage 1) als Bauland durchgeführt. Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass mehrheitlich eine Überplanung der Flächen gewünscht wird (siehe nichtöffentliche Anlage 2).

Von der Verwaltung wird vorgeschlagen, zunächst das gesamte Plangebiet als potentielles Bauland zu betrachten und in die weitere Planung mit einzubeziehen. Das Planverfahren soll dabei eng abgestimmt mit den Flächeneigentümern erfolgen. Sollte sich während des Planverfahrens herausstellen, dass sich einzelne Teilflächen nicht für eine Bebauung eignen bzw. eine Bebauung unter keinen Umständen vom jeweiligen Flächeneigentümer mitgetragen wird könnte sich das Plangebiet im laufenden Verfahren noch verändern.

Hinweis: Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rethem (Aller) sieht für diese Teilfläche als Nutzung bereits „Wohnen“ vor. Daher muss dieser nicht angepasst werden.

Folgekostenrechnung:

Die Folgekosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes belaufen sich voraussichtlich auf

einen niedrigen fünfstelligen Betrag. Im Rahmen der weiteren Planung ist unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen angedacht, mit den Grundstückseigentümern entsprechende städtebauliche Verträge abzuschließen, um die Planungskosten vorteilsgerecht an die Eigentümer weiterzugeben, welche durch die Planung von der Wertsteigerung ihrer Grundstücke profitieren.

Beschluss:

Der Rat der Stadt Rethem (Aller) beschließt gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Neustadt I" für den in der Anlage 1 festgelegten Geltungsbereich.

Björn Symanck
Stadtdirektor

Anlagen:

- Anlage 1: Potentielles Bauland
- Anlage 2: Ergebnis der Abfrage zur Zustimmung der Überplanung (nichtöffentlich)

Veröffentlichung in:

GI	MI	BI