

Beschlussvorlage Nr. 2014/083

öffentlich

Bezugsvorlagen:

Finanzielle Auswirkungen	
	Haushaltsjahr: 2014
Produktkonto:	
einmalige Kosten: - keine -	
jährliche Folgekosten (Sachkosten, Personalkosten, Zinsen, Abschreibungen):	

		Stimmen				
Gremium	Sitzung am	TOP	einst.	Ja	Nein	Enthal- tung
Ortsrat der Ortschaft Mühlenfelder Land	21.05.2014 -					
Umwelt- und Stadtent- wicklungsausschuss	26.05.2014 -					
Verwaltungsausschuss	02.06.2014 -					

Bebauungsplan Nr. 508 "Teufelskuhle", vereinfachte 1. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen
- Aufstellungsbeschluss
- Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. 508 "Teufelskuhle", vereinfachte 1. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen, wird einschließlich Begründung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt (Anlagen 1 bis 3 zur Beschlussvorlage Nr. 2014/083). Der Geltungsbereich ergibt sich aus § 1 der textlichen Festsetzungen des Planes (Anlage 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2014/083).
2. Die Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes sind die Anpassung des Planinhaltes an aktuelle städtebauliche Ziele im Hinblick auf die Ausnutzbarkeit der östlichen Grundstücksteile.

Begründung:

Der Verwaltungsausschuss hat bereits im Jahr 2008 den Grundsatzbeschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 508 "Teufelskuhle", vereinfachte 1. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen, auf Kosten der von der Planung bevorteilten Grundstückseigentümer aufzustellen. Aufgrund von Abstimmungsproblemen der Grundstückseigentümer hinsichtlich der Übernahme der Planungskosten des externen Planungsbüros konnte der Vertrag zur Übernahme der Planungskosten erst Ende 2012 abgeschlossen werden.

Mittlerweile liegt der Entwurf des Bebauungsplanes vor und die Verhandlungen zur Übernahme der entstehenden Kompensationskosten sind soweit gediehen, dass absehbar vor der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes der Vertrag abgeschlossen sein wird. Wegen des Wegfalls der Pflanzfläche, die auch als Kompensationsfläche hinsichtlich des Eingriffs in Natur und Landschaft angerechnet wurde, muss ein entsprechender Ausgleich erfolgen.

Anlass für die Bebauungsplanänderung ist, dass die planungsrechtlichen Festsetzungen und städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes Nr. 508 hinfällig sind und sich nicht länger realisieren lassen. Eine Anpassung hinsichtlich der Ausnutzbarkeit der Grundstücke im östlichen Bereich ist daher sinnvoll.

Im Einzelnen enthält der Bebauungsplan folgende Änderungen: An der Ostseite des Bebauungsplanes grenzt inzwischen der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 510 „Alte Feldmühle“ an, der die Wohnbebauung fortschreibt. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 508 wird darauf hingewiesen, dass die 5 m breite mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen Pflanzfläche den öffentlichen Freiraum erweitern und Distanz zwischen Neubebauung und vorhandener Landschaft schaffen sollte. Ferner sollte der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Feldweg, der bei einer späteren Erweiterung des Baugebietes (also Bebauungsplan Nr. 510) ursprünglich zu einem landschaftsgerechten Grünzug entwickelt werden sollte, optisch um die ausgewiesene Grünfläche verbreitert werden.

Den Anregungen, den städtebaulichen Entwurf für den Bebauungsplan Nr. 510 auch in dieser Hinsicht zu entwickeln, ist im Verfahren nicht gefolgt worden. Mit der unmittelbar anschließenden Wohnbebauung ist mithin die städtebauliche Zielsetzung hinsichtlich des Übergangs in die freie Landschaft entfallen. Der bisherige Abstand zwischen festgesetzter Pflanzfläche und bestehender Baugrenze beträgt lediglich 3,00 m. Die 5,00 m breite Pflanzfläche soll daher entfallen, um eine verbesserte Nutzung der Gartenflächen in den betroffenen Grundstücken zu erreichen.

Ein Teil der Grundstückseigentümer hat zudem durch eine Erweiterung ihrer Gärten in den neuen Bebauungsplan 510 Nutzungsprobleme, da ihre Grundstücke nun 2 Grünstreifen zu je 5,00 m enthalten und dazwischen nur ein nutzbarer Streifen von 3,00 m liegt. Dieser Missstand wird durch die Änderung behoben.

Für eine angemessene Grundstücksnutzung wurde in den betroffenen Grundstücken bereits bis an die bestehende Baugrenze gebaut. Auf einzelnen Grundstücken wurden die vorhandenen Baugrenzen bereits heute geringfügig überschritten. Zur Verbesserung der Grundstücksnutzung wird das vorhandene Baufenster nunmehr um 3,00 m in östlicher Richtung verbreitert, sodass ein Abstand von 5,00 m zur östlichen Grenze gewahrt bleibt.

Durch die Vergrößerung der überbaubaren Fläche, zuzüglich der zulässigen Überschreitung gemäß 19 Abs. 4 BauNVO, entsteht neben dem Ersatz der Kompensationsfläche weiterer Kompensationsbedarf.

Anlagen:

1. Übersichtsplan und Inhaltsangabe
2. textliche Festsetzungen und Verfahrensvermerke
3. Begründung

Sachgebiet 610 - Stadtplanung -
Sachbearbeitung: Herr Nülle, Tel.-Nr.: 05032 84-200