

24.02.2015

Beschlussvorlage Nr. 2014/187

öffentlich

Bezugsvorlagen:

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

Bebauungsplan Nr. 959 "Dorfzentrum Bordenau", 1. beschleunigte Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau - Grundsatzbeschluss

| | | Stimmen | | | | |
|--|-----------------|---------|--------|----|------|------------|
| Gremium | Sitzung am | TOP | einst. | Ja | Nein | Enthaltung |
| Ortsrat der Ortschaft Bordenau | 10.02.2015 - | | | | | |
| Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss | 16.02.2015 - | | | | | |
| Verwaltungsausschuss | 23.02.2015 - | | | | | |

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. 959 "Dorfzentrum Bordenau", 1. beschleunigte Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau, soll aufgestellt werden. Der voraussichtliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Darstellung der Anlage zur Beschlussvorlage Nr. 2014/187.
2. Der Bebauungsplan ist auf Kosten der Grundstückseigentümer zu erstellen.

Anlass und Ziele

Der Stadtverwaltung liegt ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 959 "Dorfzentrum Bordenau", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau, seitens der Grundstückseigentümer vom 23.05.2014 vor. Dabei soll der Bebauungsplan für den rückwärtigen Bereich des Flurstücks 266/3, Flur 2, Gemarkung Bordenau der Stadt Neustadt a. Rbge., für welchen eine Fläche als Allgemeines Wohngebiet, welche jedoch derzeit als nicht überbaubar festgesetzt ist, dahingegen abgeändert werden, dass ein allgemeines Wohngebiet mit überbaubarer Grundstücksfläche festgesetzt wird. Es wird beabsichtigt, in dem die Änderung betreffenden Bereich ein Einfamilienhaus zu errichten.

Begründung

Gemäß der Novellierung des Baugesetzbuches im Rahmen des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Zudem soll Innenentwicklungen seit der Änderung des Baugesetzbuches zum 01.01.2007 nicht nur durch das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, sondern auch mit verfahrensrechtlichen Vorteilen der Vorzug gegenüber Planungen am Siedlungsrand gegeben werden. Dazu wurde das Planungsinstrument für Innenentwicklungen im beschleunigten Verfahren eingeführt. Im Rahmen dieses Verfahrens wird bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen die Öffentlichkeitsbeteiligung gestrafft, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden und der Umweltbericht entbehrlich. Es entfallen damit die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen und das Monitoring und der formale Planungsaufwand ist geringer. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren sind gegeben. Aufgrund der Lage zum Dorfteich und den angrenzenden Festplatz in Bordenau wird seitens der Verwaltung empfohlen, die bestehenden Strauch- und Baumpflanzungen auf dem Grundstück soweit wie möglich zu erhalten. Entsprechende Festsetzungen sind zu treffen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 959 "Dorfzentrum Bordenau", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau, ist mit den vom Rat der Stadt beschlossenen Zielen zur Entwicklung von Wohnbauland vereinbar und entspricht deren Grundsätzen.

Der betreffende Bereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 959 "Dorfzentrum Bordenau", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau. Auf den umliegenden Grundstücken ist die überbaubare Grundstücksfläche so festgesetzt, dass eine Bebauung der Grundstücke im rückwärtigen Bereich möglich ist. Teilweise erfolgten hier schon Nachverdichtungsmaßnahmen. In einer Vorabeteiligung der städtischen Fachverwaltungen wurden keine weiteren Bedenken gegenüber dem geplanten Vorhaben geäußert.

Da hier eine Innenentwicklung ohne Erweiterungserfordernis für die technische Infrastruktur, wie öffentliche Verkehrsfläche, Regen- und Schmutzwasserkanäle, Gas, Wasser, Elektro- und Telekommunikation vorliegt, spricht aus Sicht der Verwaltung aus den oben aufgeführten Gründen nichts Wesentliches gegen die Änderung des Bebauungsplanes zum Zwecke der baulichen Nachverdichtung des Wohngebietes.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Der vorgelegte Entwurf des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 959 "Dorfzentrum Bordenau", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau, dient in vielfältiger Weise dazu, die strategischen Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge. zu erreichen.

Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an die Schul- und Sportanlagen sowie den Kindergarten Bordenau an. Somit ist die Unterstützung des Konzepts „Neustädter Land – Familienland“ gewährleistet. Zudem machen die zentrale Lage und die damit verbundenen kurzen Wege das Gebiet auch für Senioren geeignet.

Die Planung schafft die Voraussetzungen für ein attraktives Wohnumfeld mit kurzen Wegen zu den örtlichen Infrastrukturen und Naherholungsangeboten. Um diese in ihrer Qualität nicht zu mindern, sollen die vorhandenen Grünstrukturen im Geltungsbereich weitgehend erhalten bleiben.

Die Thematik Klimaschutz und Nutzung regenerativer Energien wird insbesondere durch den Aspekt der Innenentwicklung aufgegriffen. Durch die zentrale Lage sind diverse Infrastrukturen fußläufig erreichbar und der motorisierte Individualverkehr wird somit verringert.

Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens wird die Information der Öffentlichkeit und die öffentliche Auslegung der Planungen die Beteiligung der Bürger sicherstellen.

Finanzielle Auswirkungen

Der Bebauungsplan ist auf Kosten der Grundstückseigentümer zu erstellen. Es entsteht aufgrund der verwaltungsseitigen Betreuung des Verfahrens ein entsprechender personeller Aufwand für die Verwaltung.

So geht es weiter

Um das Bauleitplanverfahren vorzubereiten, kann der Verwaltungsausschuss der Stadt jetzt den Grundsatzbeschluss fassen, sodass ein Kostenübernahmevertrag geschlossen werden kann und somit die nächsten Verfahrensschritte eingeleitet werden können.

Anlage:

Voraussichtlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Sachgebiet 610 - Stadtplanung -
Sachbearbeitung: Herr Schmidt, Tel.-Nr.: 05032 84-270