

26.11.2014

Beschlussvorlage Nr. 2014/270

öffentlich

Bezugsvorlagen: 2013/276, 159/2011, 159-1/2011, 16/2009 bis 16-2/2009, 165/2008

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

**Bebauungsplan Nr. 965 A "Questhorst - 1. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau
- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Gremium	Sitzung am	TOP	Stimmen			
			einst.	Ja	Nein	Enthal- tung
Ortsrat der Ortschaft Bordenau	18.11.2014 -					
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	24.11.2014 -					
Verwaltungsausschuss	01.12.2014 -					

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. 965A „Questhorst – 1. Bauabschnitt“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau, wird gemäß § 2 Absatz 1 BauGB aufgestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 965A „Questhorst – 1. Bauabschnitt“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau, ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung der Anlage 3 dieser Vorlage.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 965A „Questhorst – 1. Bauabschnitt“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau, soll durchgeführt werden, indem der Plan auf die Dauer von zwei Wochen öffentlich ausgelegt wird. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gemäß § 4 Absatz 1 BauGB durchzuführen. Allgemeine Ziele und Zwecke sind

die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbauland einschließlich der dafür erforderlichen verkehrlichen Erschließung.

Begründung:

Vorherige Entwicklung

Die Entwicklung von Wohnbauland am Standort Questhorst in Bordenau hat eine langjährige Geschichte, die mit der Darstellung der Flächen als Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan des Jahres 2002 begann. Die weiteren Abläufe können anhand der vorstehend aufgeführten Bezugsdrucksachen nachvollzogen werden.

Seitens des Ortsrates Bordenau wurde im Mai 2013 der Initiativantrag gestellt, nunmehr die Entwicklung von neuen Wohnbauflächen am seit langer Zeit angedachten Standort Questhorst voranzutreiben.

In den Untersuchungen des Jahres 2013 zum Bedarf und zu den Baulücken in Bordenau wurde festgestellt, dass es viele unbebaute Grundstücke in Bebauungsplänen gibt und auch etliche planungsrechtlich als bebaubar gemäß § 34 BauGB zu klassifizierende Flächen vorhanden sind. Aber es wurde bei den örtlich durchgeführten Verfügbarkeitsüberprüfungen festgestellt, dass nur bei wenigen der entsprechenden Grundstückseigentümer Verkaufsbereitschaft besteht, die jeweilige Lage oder der Zuschnitt ungünstig ist, oder die Erlöserwartungen nicht realistisch sind. Parallel ergab sich im Laufe des Jahres 2013, dass die erarbeiteten Wohnbaulandentwicklungsleitlinien und das Regionale Raumordnungsprogramm weiterhin Bordenau als Standort für die Entwicklung von Wohnbauflächen (ländliches Kleinzentrum) vorsehen. Daher soll nunmehr diese Möglichkeit genutzt werden, um Bauflächen auch und insbesondere für seniorengerechte Wohnangebote bereitzustellen.

Der Grundsatzbeschluss, dass ein Bebauungsplan entwickelt werden soll, wurde somit im Dezember 2013 durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. gefasst.

Aktueller Arbeitsfortschritt

Nachdem der Grundsatzbeschluss vorlag, wurde zunächst eine Überprüfung der Wirtschaftlichkeit der Entwicklung vorgenommen, um weitestgehend sicher zu stellen, dass weder der Investor noch die Stadt rechtliche und wirtschaftliche Unsicherheiten durch ihre gemeinsam abzuschließenden Verträge eingehen. Denn die Stadt darf nur solche Verträge abschließen, die den Vertragspartner soweit erkennbar nicht überfordern.

Vertragspartner ist die „Eigentümergeinschaft Questhorst GbR“, bestehend aus den bisherigen fünf Grundstückeigentümern des Plangebietes.

Dabei stellte sich heraus, dass eine Entwicklung mit etwa 20 Grundstücken, wie es die Vorlage zum Grundsatzbeschluss vorsah, sehr wahrscheinlich für den Investor nicht wirtschaftlich umsetzbar wäre, zumal die erforderliche sogenannte externe Erschließung durch die herzurichtende Straße „Am Dorfteich“ eine größere Kostenposition darstellt. In einer gemeinsamen vergleichenden Betrachtung zwischen Investor und Stadt wurde ermittelt, dass bei einer Größe von etwa 25 bis 30 Grundstücken die Wirtschaftlichkeitsschwelle erreicht wird. Somit konnte auf eine modifizierte Vorentwurfsvariante zurückgegriffen werden, die schon 2009 favorisiert wurde.

Dann wurde die Übernahme der Planungskosten durch die „Eigentümergeinschaft Questhorst GbR“ vereinbart und der Auftrag zur vorentwurflichen Bauleitplanung an das Planungsbüro Stadtlandschaft im September dieses Jahres erteilt.

Die jetzt durch das Planungsbüro Stadtlandschaft vorgelegten Vorentwurfsunterlagen sind geeignet, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB durchzuführen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB zu beteiligen.

Weitere Schritte

Wenn dem vorgelegten Beschlussvorschlag gefolgt wird, erfolgen im Januar 2015 die beschlossenen Beteiligungen. Die eingehenden Stellungnahmen der Bürger, der Behörden und Verbände werden bewertet und ggf. entsprechende Veränderungen am Vorentwurf vorgenommen.

Weiterhin ist der Vorentwurf in einigen Punkten zu konkretisieren bzw. zu ergänzen. Dazu gehört insbesondere, die artenschutzrechtliche Untersuchung im Frühjahr und Sommer des kommenden Jahres durchzuführen und die Kompensationsmaßnahmen auf Grundlage einer dann exakten Flächenberechnung die Bereitstellung einer Kompensationsfläche sowie durch Beschreibung die entsprechenden Maßnahmen festzulegen. Weiterhin ist es erforderlich, auf der Grundlage einer hydrologischen Berechnung die Größe des benötigten Regenrückhaltebeckens exakt zu bestimmen und im Plan entsprechend festzusetzen. Dazu ist auch die genaue Höhenlage des Gebietes zu erfassen und die Bodenbeschaffenheit zu untersuchen. Dann erst können auch die textlichen ökologischen Festsetzungen des Bebauungsplanes formuliert werden. Die textlich-gestalterischen Festsetzungen sollen im Sinne der kürzlich für das Siedlungsgebiet Auenland in der Kernstadt festgelegten gestalterischen Vorgaben erfolgen, aber im Detail sind die einzelnen Festsetzungen auf der Basis der genauen zu ermittelnden Höhenlagen der Grundstücke und der Begrünung/Bepflanzung sowie der jeweiligen Firstrichtung zu prüfen und können erst dann erfolgen, wenn die entsprechenden technischen Aufnahmen vorliegen und auch die technischen Ausbaupläne Vorentwurfsstand erreicht haben. Alle genannten Punkte sind zur Erstellung der dann auszulegenden Entwurfsfassung einzuarbeiten und werden den Gremien zum nächsten Verfahrensschritt vorgelegt.

Aus den detailliert ausgearbeiteten Entwurfsunterlagen folgen dann auch die entsprechend formulierten vertraglichen Vereinbarungen mit der „Eigentümergeinschaft Questhorst GbR“. Folgende Verträge sind erforderlich:

- a. Erschließungsvertrag gemäß § 124 BauGB
- b. Kompensationsvertrag für den naturschutz- u. ggf. artenschutzrechtlichen Ausgleich/Ersatz
- c. Städtebaulicher Folgekostenvertrag für die externe Erschließung
- d. Grundstücksübertragungsvertrag für die öffentlichen Flächen
- e. ggf. eine Vereinbarung über energiesparendes Bauen

Die Verträge sind notariell zu beurkunden, bevor die Entwurfsunterlagen im nächsten Verfahrensschritt öffentlich ausgelegt werden. Sie werden in ihren wesentlichen Inhalten den Gremien zur Zustimmung vorgelegt.

Die genannten Punkte sollen nach derzeitigem Zeitplan bis zum Spätsommer 2015 fertiggestellt sein, damit im Frühjahr 2016 die Rechtskraft des Bebauungsplanes erreicht werden kann.

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Auszug Flächennutzungsplan
3. Vorentwurf Zeichnerische Festsetzungen B-Plan 965A „Questhorst – 1. Bauabschnitt“
4. Vorentwurf Begründung B-Plan 965A „Questhorst – 1. Bauabschnitt“
5. Vorentwurf Umweltbericht B-Plan 965A „Questhorst – 1. Bauabschnitt“

Sachgebiet 610 - Stadtplanung -

Sachbearbeitung: Herr Wippermann, Tel.-Nr.: 05032 84-283