

24.08.2015

Beschlussvorlage Nr. 2015/228

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.

Bebauungsplan Nr. 108 F "Innenstadt", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, beschleunigte 2. Änderung - Grundsatzbeschluss

Beschlussvorschlag

Dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 108 F "Innenstadt", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, zur Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für eine rückwärtige Bebauung im Sinne der Nachverdichtung, wird zugestimmt. Sämtliche Kosten der Planung sind vom Antragsteller zu übernehmen.

Anlass und Ziele

Ein Grundstückseigentümer an der Lindenstraße beantragt die Änderung des Bebauungsplans Nr. 108 F "Innenstadt". Ziel der Bebauungsplanänderung soll die Erweiterung der überbaubaren Fläche sein, um eine rückwärtige Bebauung zu ermöglichen.

Es wird beabsichtigt, in dem die Änderung betreffenden Bereich ein Mehrfamilienhaus mit vier Parteien zu errichten.

Finanzielle Auswirkungen

	einmalige Kosten:	jährliche Folgekosten
Betrag:	keine	
Haushaltsjahr:	2015	

Gremium	Sitzung am	Beschluss		Stimmen			
		Vor-schlag	abwei-chend	einst.	Ja	Nein	Enthal-tung
Ortsrat der Ortschaft Neustadt a. Rbge.	07.10.2015						
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	19.10.2015						
Verwaltungsausschuss	26.10.2015						

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 der Innenentwicklung 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 Pla-

nungsinstrument 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.

Das Grundstück, Flur 14, Flurstück 31 (Lindenstraße), liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 108 F „Innenstadt“ (Anlage 2). Der betreffende Bereich ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es gelten folgende weitere Regelungen:

Zahl der Vollgeschosse: max. 2, D (= Giebelhäuser mit Obergeschoss im Dachraum, wobei das Giebelgeschoss zu der ausgewiesenen Geschosshöhe hinzukommt), offene Bauweise, Geschossflächenzahl: max. 0,8.

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Maße der baulichen Nutzung (Geschossigkeit, Geschossflächenzahl) werden beibehalten und um Festsetzungen zur Grundfläche ergänzt. Die Bauweise bleibt gleich, die Festsetzung zum Dachraum soll entfallen.

Die Erweiterung der überbaubaren Fläche ist städtebaulich vertretbar.

Durch eine rückwärtige Bebauung des Grundstücks werden voraussichtlich keine wesentlichen negativen Wirkungen auf Naturschutz und Landschaftspflege hervorgerufen. Die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans unterstützt die in der Novellierung des Baugesetzbuches im Rahmen des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung geforderte Nachverdichtung im Innenbereich.

Die in ähnlicher Lage benachbarten Grundstückseigentümer wurden im Vorfeld der Planung wegen eines möglichen gleichgelagerten Interesses befragt, lehnten dies aber ab.

Aus den genannten Gründen wird die Änderung des Bebauungsplans Nr. 108 F "Innenstadt" seitens der Verwaltung unterstützt.

Sämtliche Kosten der Planung werden vom Antragsteller übernommen.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Die zur Nachverdichtung geplante Bebauungsplanänderung dient dem Ziel der Innenentwicklung in der Kernstadt.

Finanzielle Auswirkungen

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

So geht es weiter

Wenn der Grundsatzbeschluss gefasst ist, wird ein Kostenübernahmevertrag mit dem Grundstückseigentümer geschlossen. Dann kann der Bebauungsplanentwurf erarbeitet und das förmliche Änderungsverfahren eingeleitet werden.

Anlagen

1. Antrag des Grundstückseigentümers Lindenstraße 12
2. Auszug aus dem gültigen Bebauungsplan Nr. 108 F "Innenstadt"
3. Voraussichtlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung
4. Luftbild