

16.10.2015

**Beschlussvorlage Nr. 2015/261**

**öffentlich**

Bezugsvorlage Nr. 2014/072

**Bebauungsplan Nr. 163 "Theresenstraße", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt  
- Beschluss zu den Stellungnahmen  
- Satzungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag**

1. Den Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 163 "Theresenstraße", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, wird, wie in der Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2015/261 ausgeführt, stattgegeben bzw. nicht gefolgt. Die Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2015/261 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Bebauungsplan Nr. 163 "Theresenstraße", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, wird gemäß § 10 Absatz 1 BauGB als Satzung beschlossen (Anlage 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2015/261). Die Begründung hat in der Fassung der Anlage 3 zur Beschlussvorlage Nr. 2015/261 an dieser Beschlussfassung teilgenommen.
3. Der städtebauliche Vertrag zum energieeffizienten Bauen (Anlage 4 zur Beschlussvorlage Nr. 2015/261) ist abzuschließen.

**Anlass und Ziele**

Durch diese Planung wird in zentraler Lage verdichtete Wohnbebauung für unterschiedliche Wohnformen geschaffen. Dem Bedarf, insbesondere auch nach barrierefreien und senioren-gerechten Wohnungen wird entsprochen.

**Finanzielle Auswirkungen**

Betrag: **keine** einmalige Kosten: **jährliche Folgekosten**  
Haushaltsjahr: **2015**

Gremium	Sitzung am	Beschluss		Stimmen			
		Vor-schlag	abwei-chend	einst.	Ja	Nein	Enthal-tung
Ortsrat der Ortschaft Neustadt a. Rbge.	04.11.2015						
Umwelt- und Stadtent-wicklungsausschuss	16.11.2015						
Verwaltungsausschuss	23.11.2015						
Rat	10.12.2015						

## Begründung

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 163 "Theresenstraße", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, wurde durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. am 30.06.2014 gefasst.

Daraufhin fand die Information der Öffentlichkeit vom 09. Juli 2014 bis einschließlich 16. Juli 2014 statt. Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 17. Juli 2014 bis einschließlich zum 18. August 2014 durchgeführt.

Es sind Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Die Abwägungsvorschläge, die nicht zu einer Planänderung geführt haben, sind bitte der Anlage 1 zu entnehmen. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.

Der Satzungsbeschluss kann gefasst werden.

An dem Standort „Theresenstraße“ soll die sparsame und effiziente Nutzung von Energie eine besondere Berücksichtigung finden. Hierzu soll ein städtebaulicher Vertrag zum energieeffizienten Bauen (siehe Anlage 4) vor Rechtskraft des Bebauungsplanes abgeschlossen werden.

Eine Bebauung des Plangebietes wird realistischerweise erst frühestens im Jahre 2020 erfolgen. Das Energiekonzept der Bundesregierung (2010) gibt vor, dass Neubauten ab 2020 „klimaneutral“ auf der Basis von primärenergetischen Kennwerten sein müssen. Dieses deckt sich mit der EU Gebäude Richtlinie 2010/31/EU Artikel 9 welche fordert, dass bei einem Baubeginn ab dem 31. Dezember 2020 alle Gebäude als Niedrigstenergiegebäude errichtet werden. Der Begriff Niedrigstenergiegebäude ist in Artikel 2 Nr. 2 wie folgt definiert:

*„Niedrigstenergiegebäude“ ein Gebäude, das eine sehr hohe, nach Anhang I bestimmte Gesamtenergieeffizienz aufweist. Der fast bei Null liegende oder sehr geringe Energiebedarf sollte zu einem ganz wesentlichen Teil durch Energie aus erneuerbaren Quellen — einschließlich Energie aus erneuerbaren Quellen, die am Standort oder in der Nähe erzeugt wird — gedeckt werden;*

Da eine Bebauung eventuell auch schon vor dem 31.12.2020 erfolgen wird und der Begriff "Niedrigstenergiegebäude" nicht mit Werten hinterlegt ist, ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zu energieeffizienten Bauen vorgesehen. Dieser basiert auf der Energieeinsparverordnung (EnEV), die ab Januar 2016 anzuwenden ist und dem KfW Programm zum Energieeffizienten Bauen, gültig ab 01.04. 2016. Die vertragliche Regelung ersetzt nicht die möglicherweise in Zukunft anzuwendenden öffentlich-rechtlichen Standards im Falle ihrer weiteren Verschärfungen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung oder der Bauanzeige anzuwendende EnEV.

Im Einzelnen werden folgende Passivhaus-Standards vereinbart:

1. KfW Effizienzhausstandard 40+  
→ für den Geschosswohnungsbau und die für solare Nutzung günstig gelegenen Reihenhäuser
2. KfW Effizienzhausstandard 55  
→ für die freistehenden Einfamilienhäuser und die für solare Nutzung ungünstig gelegenen Reihenhäuser

Dabei wurde im Vorfeld der Planungen durch das Ing.-Büro Trinity Consulting ingenieurtechnisch untersucht und geprüft, welcher energetische Standard auf welchem Grundstück sinnvoll realisierbar ist.

Der zur Umsetzung der Planung erforderliche Erschließungsvertrag, welcher auch die Ersatzpflanzungen und die CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen nach dem Artenschutz) regelt, wird auf der Grundlage einer separaten Vorlage beraten.

## **Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.**

Diese Planung unterstützt die Entwicklung des Neustädter Landes zum Familienland. Unter der besonderen Berücksichtigung des demografischen Wandels werden in dem Plangebiet auch für die älteren Generationen gute Wohnmöglichkeiten in einem attraktiven Wohnumfeld geschaffen.

Der Ersatz von renovierungsbedürftiger Gebäudesubstanz durch aktuell energieeffiziente Bauweise hilft dem Klima- und dem Umweltschutz.

## **So geht es weiter**

Die Umsetzung des Bebauungsplanes kann erst erfolgen, wenn das Grundstück geräumt wurde und die Stadtverwaltung an einem anderen Standort untergebracht ist.

Fachdienst 60 - Planung und Bauordnung -

## **Anlagen**

1. Abwägungsvorschläge und Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die während der öffentlichen Auslegung eingegangen sind
2. Bebauungsplan Nr. 163 "Theresenstraße", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt
3. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 163 "Theresenstraße", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt,  
mit Anlagen
  - 1.: Liste und Übersichtskarte des Baumbestandes im Plangebiet
  - 2.: Bebauungsvorschlag Theresenstraße Neustadt, Architekturbüro Messner, Neustadt a. Rbge.
  - 3.: Untersuchung der Fauna im Rahmen des B-Plans Theresenstraße (Stadt Neustadt a. Rbge.) mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag, Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR (Abia), Neustadt a. Rbge.
4. Städtebaulicher Vertrag zum energieeffizienten Bauen (Entwurf)