

04.02.2019

**Beschlussvorlage Nr. 2019/024**

**öffentlich**

Bezugsvorlage Nr.

**Bebauungsplan Nr. 906 "Heinrich-Brandes Straße", beschleunigte 5. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Poggenhagen  
- Aufstellungsbeschluss  
- Auslegungsbeschluss**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor- schlag	abwei- chend	einst.	Ja	Nein	Enth.
Ortsrat der Ortschaft Poggen- hagen	20.02.2019 -							
Umwelt- und Stadtentwick- lungsausschuss	11.03.2019 -							
Verwaltungsausschuss	18.03.2019 -							

**Beschlussvorschlag**

- Der Bebauungsplan Nr. 906 "Heinrich-Brandes-Straße", beschleunigte 5. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Poggenhagen, wird einschließlich Begründung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt (Anlage 1 zur Vorlage Nr. 2019/024). Der Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Planes gemäß Anlage 1.
- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.  
Die Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung erfolgt, indem der Plan auf die Dauer von acht Tagen unmittelbar vor der öffentlichen Auslegung ausgehängen wird.  
Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sind die planungsrechtliche Änderung einer nicht mehr erforderlichen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schulgarten“ in ein Allgemeines Wohngebiet.
- Der Bebauungsplanentwurf Nr. 906 "Heinrich-Brandes-Straße", beschleunigte 5. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Poggenhagen, wird einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

**Anlass und Ziele**

Angesichts der schwierigen finanziellen Haushaltslage ist die Stadt Neustadt a. Rbge. gehalten, sämtliche Möglichkeiten zur Verwertung städtischer Immobilien auszuschöpfen, um dadurch die Einnahmesituation zu verbessern. In diesem Rahmen wurde angeregt, den nicht mehr erforderlichen Schulgarten auf den Flurstücken 14/8 und 14/12 in der Gemarkung Poggenhagen als Baugrundstück zu veräußern. Die Stadt Neustadt a. Rbge. verfolgt damit das wesentliche städtebauliche Ziel, die bauleitplanerischen Voraussetzungen zu schaffen, um auf einem heute als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Grundstück Wohnbebauung zu realisieren.

**Finanzielle Auswirkungen**

Haushaltsjahr: 2019

Produkt/Investitionsnummer: 1110230 5311000

	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlung	EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung	EUR	EUR
Saldo	EUR	EUR

### **Begründung**

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, ein Wohnbaugrundstück auf dem nicht genutzten Schulgarten der Grundschule in Poggenhagen zu entwickeln. Die Immobilie soll dann gewinnbringend für den städtischen Haushalt vermarktet werden.

Im Geltungsbereich der beschleunigten 5. Änderung kann ein neues Baugrundstück entstehen. Die Flächen werden dafür als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Neben der sehr wahrscheinlichen Realisierung eines Wohnhauses ist theoretisch auch eine dem Gebiet dienende kleine Versorgungseinrichtung oder ein nicht störender kleiner Handwerksbetrieb allgemein zulässig. Eine scharfe Funktionstrennung von Wohnen und Arbeiten, wie sie mit der Festsetzung eines „Reinen Wohngebiets“ (WR) verbunden ist, entspricht nicht den Zielen der Stadt.

Aufgrund der nicht mehr aktuellen Aussagen des Lärmgutachtens aus dem Jahre 1987 für den Stadtteil Poggenhagen wurde eine aktuelle Untersuchung der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen in Auftrag gegeben. Der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für ein WA wird zur Tagzeit im Plangebiet um rund 3 dB überschritten. Die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz von Außenwohnbereichen ist daher abzuwägen. Berücksichtigt man für ein neu zu errichtendes Gebäude dessen Eigenabschirmung, ist bei den gegebenen Verkehrslärmquellen mit ca. 2 dB geringeren Beurteilungspegeln zu rechnen. Abhängig vom Abwägungsergebnis können die Außenwohnbereiche bei geringfügigen Überschreitungen des Orientierungswertes von ca. 1 dB auch ohne schalltechnische Maßnahmen als hinreichend vor Verkehrslärm geschützt betrachtet werden. Zur Nachtzeit wird der Orientierungswert für WA bei freier Schallausbreitung hingegen um rund 11 dB überschritten. Selbst wenn man die Eigenabschirmung eines Gebäudes berücksichtigt, betragen die Orientierungswertüberschreitungen mehr als 5 dB. Somit ist für Aufenthaltsräume passiver Schallschutz vorzusehen.

Die Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.

Weitere Informationen sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

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

Die Änderung des Bebauungsplanes dient sowohl der Schaffung von neuem Wohnraum im Rahmen einer bedarfsgerechten Versorgung der örtlichen Bevölkerung in Poggenhagen als auch der Attraktivitätssteigerung des Wohnumfelds.

### **Auswirkungen auf den Haushalt**

Die Planung wird von der Stadt Neustadt a. Rbge. übernommen. Durch die geänderten Festsetzungen können Einnahmen von ca. 38.000 EUR generiert werden, die dem Haushalt der Stadt Neustadt a. Rbge. zugeführt werden. Für den Schmutzwasserbeitrag fallen Kosten von ca. 1.800 EUR an. Für den Regenwasserbeitrag entstehen der Stadt Kosten in Höhe von ca. 1.000 EUR.

Es sind Kosten für eine schalltechnische Untersuchung in Höhe von ca. 1.700 EUR angefallen.

### **So geht es weiter**

Nach der Beschlussfassung werden die Öffentlichkeit und die betroffenen Behörden beteiligt. Die Stellungnahmen erhalten die Gremien zur Abwägung in der darauffolgenden Beschlussvorlage.

## **Anlagen**

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 906 "Heinrich-Brandes-Straße", beschleunigte 5. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Poggenhagen
2. Begründungsentwurf des Bebauungsplanes Nr. 906 "Heinrich-Brandes-Straße", beschleunigte 5. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Poggenhagen
- 2.1 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 906 "Heinrich-Brandes-Straße", beschleunigte 5. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Poggenhagen