

05.06.2019

**Beschlussvorlage Nr. 2019/142**

**öffentlich**

Bezugsvorlage Nr. 2019/024

**Bebauungsplan Nr. 906 "Heinrich-Brandes-Straße", beschleunigte 5. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Poggenhagen  
- Beschluss zu den Stellungnahmen  
- Erneuter Auslegungsbeschluss**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vorschlag	abweichend	einst.	Ja	Nein	Enth.
Ortsrat der Ortschaft Poggenhagen	19.06.2019 -							
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	15.07.2019 -							
Verwaltungsausschuss	22.07.2019 -							

**Beschlussvorschlag**

1. Den eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 906 "Heinrich-Brandes-Straße", beschleunigte 5. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Poggenhagen, wird stattgegeben bzw. nicht gefolgt. Die Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2019/142 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 906 "Heinrich-Brandes-Straße", beschleunigte 5. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Poggenhagen, einschließlich Begründung ist gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen, indem der überarbeitete Plan auf die Dauer von 2 Wochen öffentlich ausgelegt wird und Stellungnahmen vorgebracht werden können.

**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.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>			
Haushaltsjahr: 2019			
Produkt/Investitionsnummer:			
	einmalig		jährlich
Ertrag/Einzahlung		EUR	EUR

Aufwand/Auszahlung	EUR	EUR
Saldo	EUR	EUR

## **Begründung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 18.03.2019 den Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 906 "Heinrich-Brandes-Straße", beschleunigte 5. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, beschlossen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 10.04. bis einschließlich 10.05.2019 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.04.2019 zur Abgabe ihrer Stellungnahme binnen Monatsfrist aufgefordert. Es sind abwägungsrelevante Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht worden. Aus der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme eingegangen. Aufgrund dieser Stellungnahme wurde folgende Änderung in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen:

- Südlich der Heinrich-Wendt-Straße wird der Abstand der Baugrenze zur Straße auf 5 m vergrößert.

Es wurde im Rahmen der o. g. Stellungnahme von einigen Anliegern angeregt, den Abstand beider straßenseitigen Baugrenzen auf 5 m zur Straße zu vergrößern, da u. a. im Bebauungsplan Nr. 906 der Abstand der Baugrenze zur Straße ebenfalls 5 m betrage.

Eine einheitliche Flucht entlang der Heinrich-Brandes-Straße zu erzielen, war seinerzeit kein städtebauliches Ziel. Andernfalls hätten Baulinien im Bebauungsplan Nr. 906 „Heinrich-Brandes-Straße“ festgesetzt werden müssen. Die Schlussfolgerung der Anlieger, dass ein nach den derzeit beabsichtigten Vorgaben realisiertes Wohngebäude deutlich aus der Flucht der bereits vorhandenen Gebäude heraustreten würde, wenn der bisherige Entwurf der beschleunigten 5. Änderung des Bebauungsplans rechtsverbindlich werden würde, ist nicht zutreffend. Zwar halten alle Hauptgebäude derzeit einen minimalen Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze ein, durch Nebenanlagen, Garagen und Carports und sowie Schrägstellungen und Zurückweichen der Gebäude und nicht zuletzt dem alten Baumbestand - z.T. unmittelbar an der Verkehrsfläche - ergibt sich jedoch kein einheitliches Gesamtbild. Die Grundschule und die Kindertagesstätte auf der Westseite der Heinrich-Brandes-Straße verstärken durch die Stellung der Gebäude zur Straße diesen Gesamteindruck. Dies ist eine gewollte Folge der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Bebauung muss nicht zwingend an die Baugrenze heranreichen, sondern kann innerhalb des Baufensters unter Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen frei auf dem Grundstück positioniert werden.

Nebenanlagen dürfen im Geltungsbereich der oben genannten Bebauungspläne auch außerhalb des Baufensters realisiert werden und die Flucht der bereits vorhandenen Gebäude verändern, wie z. B. auf dem unmittelbar an den Geltungsbereich der beschleunigten 5. Änderung angrenzenden Grundstück Heinrich-Brandes-Straße Nr. 3 zu sehen ist.

Der Anregung, die Baugrenze in gleicher Weise wie bei den übrigen Grundstücken 5 m von der Heinrich-Brandes-Straße entfernt festzusetzen, ist daher nicht gefolgt worden. In der Heinrich-Wendt-Straße wurde der Abstand der Baugrenze zur Straße auf 5m vergrößert, da aufgrund des Grundstückszuschnittes eine Verkleinerung der überbaubaren Fläche um 2 m in Nordsüd-Ausdehnung unproblematisch ist und keine städtebaulichen Gründe entgegenstehen. Entlang der Heinrich-Brandes-Straße verbleibt es aus den oben genannten Gründen bei dem Abstand von 3 m. Eine Verkleinerung der überbaubaren Fläche um 2 m in Westost-Ausdehnung würde zudem zu einem nur noch 5 m breiten Baufenster führen, sodass davon ausgegangen werden kann, dass eine Bebauung dieses ungenutzten Grundstücks aufgrund der unverhältnismäßigen Einschränkung des Grundstücks mit einem Wohnhaus so gut wie ausgeschlossen ist. Der Stadt Neustadt a. Rbge. ist jedoch die bedarfsgerechte Nachverdichtung von unter- oder ungenutzten Grundstücken ein wesentliches Ziel der Stadtentwicklung. Die aufgeführten Empfehlungen einer Umsetzungsstrategie zur Erreichung der Klimaschutzziele in Neustadt a. Rbge. ist das vom Rat der Stadt am 07. April 2011 beschlossene Aktionsprogramm Klimaschutz und Siedlungsentwicklung (AKS). Dieses zielorientierte Konzept ist gleichsam Leitlinie für den weiteren Prozess und bildet die Grundlage für die Wohnbaulandentwicklungsleitlinien, die vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. am 10.07.2014 und 02.06.2016 beschlossen wurden, und u. a. als wesentliche Maßnahme zur Konkretisierung der Klimaschutzziele im Rahmen der Siedlungsentwicklung u. a. auch die Nachverdichtung im Bestand vorsehen. Vor diesem Hintergrund wird der Wunsch einiger Anlieger, eine optische Einheitlichkeit vor allem in der Heinrich-Brandes-Straße zu erzielen, zurückgestellt, um die vom Rat der Stadt beschlossenen Klimaschutzziele zu erreichen, die in diesem Fall höher zu gewichten sind.

Die Abwägungsvorschläge sind als Anlage 1 beigelegt.

Die Änderung des Bebauungsplanentwurfs bedarf einer erneuten öffentlichen Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB, in der die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit ihre Stellungnahmen innerhalb von zwei Wochen abgeben können.

### **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.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

### **Anlagen**

1. Abwägungstabelle der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung
2. Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 906, beschl. 5. Änderung
3. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 906, beschl. 5. Änderung  
*(Die Anlage zur Begründung ist nicht beigelegt, da sie schon beim Aufstellungsbeschluss - Vorlage Nr. 2019/024 - angehängt war.)*