

22.11.2019

Beschlussvorlage Nr.: 2019/268

öffentlich

Bezugsvorlage Nr: 2014/187

Bebauungsplan Nr. 959 "Dorfzentrum Bordenau", beschleunigte 1. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau
- Aufstellungsbeschluss
- Auslegungsbeschluss

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vorschlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Bordenau	12.11.2019 -							
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	09.12.2019 -							
Verwaltungsausschuss	16.12.2019 -							

Beschlussvorschlag

1. Der Bebauungsplan Nr. 959 "Dorfzentrum Bordenau", beschleunigte 1. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau, wird einschließlich Begründung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt (Anlage 1 zur Vorlage Nr. 2019/268). Der Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Planes gemäß Anlage 1.
2. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung wird 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 einer Woche unmittelbar vor der öffentlichen Auslegung ausgehängt wird. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sind für das Grundstück im Plangebiet eine Nachverdichtung zu ermöglichen, um im Sinne der Zielsetzungen des Baugesetzbuches die Innenentwicklung des Stadtteils zu stärken.
3. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 959 "Dorfzentrum Bordenau", beschleunigte 1. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau, einschließlich Begründung, ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB soll durchgeführt werden.

Anlass und Ziele

Der Stadtverwaltung liegt ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 959 "Dorfzentrum Bordenau", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau, seitens der Grundstückseigentümer vom 23.05.2014 vor. Dabei soll der Bebauungsplan für den rückwärtigen Bereich des Flurstücks 266/3, Flur 2, Gemarkung Bordenau der Stadt Neustadt a. Rbge., für welchen eine Fläche als Allgemeines Wohngebiet, welche jedoch derzeit als nicht überbaubar festgesetzt ist, dahingegen abgeändert werden, dass ein allgemeines Wohngebiet mit überbaubarer Grundstücksfläche festgesetzt wird. Die geplante Bebauung soll sich hinsichtlich Art und Maß der Nutzung sowie der Bauweise in den Kontext der Umgebung einfügen, um den Charakter des dörflichen Siedlungsgebietes zu erhalten. Besonderer Wert wird auf eine angemessene Gestaltung zu den nördlich und östlich angrenzenden Grünflächen gelegt.

Finanzielle Auswirkungen		keine	
Haushaltsjahr:			
Produkt/Investitionsnummer:			
	einmalig		jährlich
Ersparnis		EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung		EUR	EUR
Saldo		EUR	EUR

Begründung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 23.02.2015 den Grundsatzbeschluss für die beschleunigte 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 959 „Dorfzentrum Bordenau“ gefasst. Mit den Antragstellern wurde daraufhin ein Kostenübernahmevertrag abgeschlossen und ein externes Büro mit der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes beauftragt. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 959 "Dorfzentrum Bordenau", beschleunigte 1. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau, liegt nunmehr mit den folgenden wesentlichen Inhalten vor.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 959 „Dorfzentrum Bordenau“. Der überwiegende Teil des Planbereichs ist, wie die Grundstücke in der Umgebung, als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Hier ist eine offene, zweigeschossige Bebauung zulässig. Die städtebaulichen Ausnutzungswerte betragen 0,4 für die Grundflächenzahl und 0,8 für die Geschossflächenzahl. Allerdings wird eine rückwärtige Bebauung des hier relevanten Grundstückes Bordenauer Straße Nr. 20 durch die Festlegung von Baugrenzen ausgeschlossen. Vor dem Grundstück befindet sich eine städtische Grünfläche (Straßenbegleitgrün). Diese Dreiecksfläche ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die geplante Bebauung soll sich hinsichtlich Art und Maß der Nutzung sowie der Bauweise in den Kontext der Umgebung einfügen, um den Charakter des dörflichen Siedlungsgebietes zu erhalten. Besonderer Wert wird auf eine angemessene Gestaltung zu den nördlich und östlich angrenzenden Grünflächen (Dorfteich und Festplatz) gelegt. Maßgebliche Änderung der vorliegenden Planung ist die Ausweitung der überbaubaren Grundstücksflächen im Planbereich. Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass entsprechend der Zielsetzung der Bebauungsplanänderung und analog zu den bestehenden Baurechten in der Umgebung eine rückwärtige Bebauung des Grundstückes ermöglicht wird. Dabei wird auch die o. g. Grünfläche an der Bordenauer Straße überplant und in das Wohngebiet einbezogen.

Neben diesen städtebaulichen Zielsetzungen werden mit der Planung auch zahlreiche sonstige Fachbelange berücksichtigt: Das Vorhaben ist im Hinblick auf die technischen Anforderungen der Verkehrserschließung sowie der Ver- und Entsorgung abzustimmen, immissionsschutzrechtliche Vorgaben müssen im Hinblick auf die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden, die Belange von Natur und Landschaft im innerörtlichen Bereich sind zu würdigen und in die städtebauliche Planung zu integrieren. Im Frühjahr 2019 wurde somit zur Überprüfung des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials eine einmalige Begehung des Grundstückes durch ein Fachbüro durchgeführt (siehe hierzu Anlage 2). Dabei wurde das Untersuchungsgebiet samt dem (noch) vorhandenen Gebäudebestand auf sein Lebensraumpotenzial für planungs-/artenschutzrechtlich relevante Brutvogelarten sowie auf Anzeichen einer Quartiernutzung durch Fledermäuse untersucht. Zusammenfassend kommt die Begutachtung zu dem Ergebnis, dass es durch die beabsichtigte Baumaßnahme und den damit verbundenen Gebäudeabriss sowie die Rodung der noch vorhandenen Gehölze weder zu Verlusten von Bruthabitaten artenschutzrechtlich relevanter Vogelarten noch zu Verlusten von potenziellen Fledermausquartieren (größere Gebäudequartiere und Baumquartiere aller Art) kommt.

Somit kann der Auslegungs- und Aufstellungsbeschluss für das Bauleitplanverfahren gefasst werden. Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.

Weitere Informationen sind dem Entwurf der Planzeichnung und der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Das Leitbild der Stadt Neustadt a. Rbge. zielt darauf ab, als attraktiver Wohnort zu fungieren. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels besteht ein wichtiges Ziel darin, die Bevölkerung vor Ort zu behalten und Siedlungsflächen in fußläufiger Erreichbarkeit der städtischen Infrastrukturen zu entwickeln. Durch die Nachnutzung einer Bestandfläche sowie die Entwicklung weiteren kleinflächigen Wohnbaulandes im Innenbereich wird hierzu ein Beitrag geleistet.

Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens wird durch die Information der Öffentlichkeit und die öffentliche Auslegung der Planungen die Beteiligung der Bürger sicherstellen.

Auswirkungen auf den Haushalt

Die Planungskosten sind seitens der Antragstellerin zu tragen. Personell wird das Verfahren seitens der Fachverwaltung begleitet. Für die Stadt Neustadt a. Rbge. entstehen durch die Veräußerung einer städtischen Grünfläche Einnahmen und der Pflegeaufwand wird reduziert.

So geht es weiter

Nach der Information der Öffentlichkeit sowie der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird der Bebauungsplan dem Rat zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage 1 öff - Entwurf Planzeichnung und Begründung

Anlage 2 öff - Überprüfung des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials