

06.05.2020

Beschlussvorlage Nr.: 2020/081

öffentlich

Bezugsvorlage Nr:

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 143 "Hans-Böckler-Straße/Siemensstraße", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, im Bereich Leo-Fall-Straße, Flurstück 182/158; Grundsatzbeschluss

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor-schlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Neustadt a. Rbge.	17.06.2020 -							
Umwelt- und Stadtentwicklungsaus-schuss	22.06.2020 -							
Verwaltungsausschuss	06.07.2020 -							

Beschlussvorschlag

1. Dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 143 "Hans-Böckler-Straße/Siemensstraße", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, wird zugestimmt.
Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sind die Änderung eines unbebauten eingeschränkten Gewerbegebietes in ein Allgemeines Wohngebiet und die bessere Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen.
2. Die Bauleitplanung ist im Auftrag und auf Kosten des Antragstellers zu erstellen. Die Planung und das zugehörige Verfahren sind durch ein externes Planungsbüro durchzuführen.
3. Die vom Rat beschlossene Selbstbindung zur Schaffung von öffentlich gefördertem bzw. bezahlbarem Wohnraum soll hier angewendet werden.

Anlass und Ziele

Die Grundstückseigentümerin beabsichtigt, ihr ca. 2.354 m² großes Grundstück mit Wohngebäuden zu bebauen. Das ist auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 143 „Hans-Böckler-Straße/Siemensstraße " nicht möglich, weil dort ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt ist. Insofern ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

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

Begründung

Die Eigentümerin eines unbebauten Grundstückes an der Leo-Fall-Straße (Flurstück 182/158, Flur 23, Gemarkung Neustadt a. Rbge. - vgl. Anlage 1) plant, die 2.354 m² große Fläche mit einem Mehrfamilienhaus und einem Einfamilien- oder Doppelhaus zu bebauen. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des seit dem 17.01.1991 gültigen Bebauungsplans Nr. 143 „Hans-Böckler-Straße/Siemensstraße“. Dort ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt (Anlage 2). Auf dieser Grundlage ist der Bau von Wohnhäusern nicht zulässig. Der Grundstückseigentümer hat deshalb einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 143 gestellt.

Die Nachverdichtung unbebauter Grundstücke mit Wohngebäuden ist in dieser Lage städtebaulich sinnvoll und entspricht den vom Rat am 10.07.2014 beschlossenen Zielen zur Entwicklung von Wohnbauland (siehe Beschlussvorlage Nr. 2014/021/4). Danach wird der Innenverdichtung der Vorzug zu der Außenentwicklung gegeben. Dies ist ein wesentlicher ökologischer, ökonomischer und sozialer Aspekt der gesamtäumlichen Stadtentwicklung, weil Außenentwicklungen vermieden werden und die bestehenden technischen und sozialen Infrastrukturen besser ausgenutzt werden.

Die beantragte Bebauungsplanänderung entspricht daher den Zielen der Stadtentwicklung der Stadt Neustadt a. Rbge. Die Erschließung des Grundstücks ist über die Leo-Fall-Straße gesichert. Das Grundstück liegt zwischen einem bestehenden Wohngebiet und einem eingeschränkten Gewerbegebiet. Im Süden grenzt ebenfalls ein Gewerbegebiet an. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung muss geprüft werden, ob ein Nachbarschaftskonflikt zwischen Allgemeinem Wohngebiet und den Gewerbegebieten besteht, der ggf. durch geeignete Maßnahmen gelöst werden muss.

Sämtliche Kosten der Planung sind vom Antragsteller zu übernehmen.

Zur Schaffung von öffentlich gefördertem bzw. bezahlbarem Wohnraum hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 05.04.2018 beschlossen, in allen geeigneten Baugebieten Flächen für den sozialen Wohnungsbau vorzuhalten. Als Zielvorgabe werden 20 % für sozialen und 20 % für bezahlbaren Wohnungsbau formuliert. Die Umsetzung dieser Vorgabe auf diesem Grundstück ist möglich und sinnvoll. Es soll durch vertragliche Vereinbarungen gesichert werden, dass 50 % der Wohnungen im Mehrfamilienwohnhaus als geförderter bzw. bezahlbarer Wohnraum entstehen sollen.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Lebendige Stadt - Kinder, Jugend und Familien sind unsere Zukunft

Die Nachverdichtung vorhandener Wohngebiete trägt dazu bei, vorhandene Infrastrukturen auszulasten und die Kernstadt als Wohnort attraktiv und lebenswert zu gestalten.

Auswirkungen auf den Haushalt

Die Kosten für die Planung werden von dem Antragsteller übernommen werden. Sich eventuell ergebende finanzielle Auswirkungen durch die Umsetzung werden in städtebaulichen Verträgen zu dem Bebauungsplan geregelt.

So geht es weiter

Nach der Beschlussfassung ist zunächst der Kostenübernahmevertrag mit dem Antragsteller abzuschließen. Auf dieser Grundlage kann ein Planungsbüro beauftragt werden, um einen entsprechenden Bebauungsplanentwurf anzufertigen. Mit diesem Entwurf wird das förmliche Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans eingeleitet.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage 1 Übersichtsplan und Luftbild mit Kennzeichnung der geplanten Änderung
Anlage 2 Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan N. 143