

29.05.2020

Beschlussvorlage Nr.: 2020/099

öffentlich

Bezugsvorlage Nr: 2016/065

**Bebauungsplan Nr. 911 "Bonifatiusstraße", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Poggenhagen
- Aufstellungsbeschluss/- Auslegungsbeschluss**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor-schlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Poggenhagen	24.06.2020 -							
Umwelt- und Stadtentwicklungsaus-schuss	27.07.2020 -							
Verwaltungsausschuss	10.08.2020 -							

Beschlussvorschlag

1. Der Bebauungsplan Nr. 911 „Bonifatiusstraße“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Poggenhagen, wird einschließlich Begründung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt (Anlage 1 zur Vorlage 2020/099). Der Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Planes gemäß Anlage 1.
2. 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 Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnbebauung im Rahmen einer Innen- bzw. Nachverdichtung auf einem „Hinterliegergrundstück“.

3. Der Bebauungsplan Nr. 911 „Bonifatiusstraße“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Poggenhagen, wird einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Anlass und Ziele

Die unmittelbar umgebende Bebauung im Bereich Schlesierstraße, Pommernstraße und Bonifatiusstraße stammt überwiegend aus den 1950er Jahren und wird planungsrechtlich derzeit nach § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich) bewertet. Die Bewertung als Baugrundstück im planungsrechtlichen Innenbereich gilt jedoch nicht für ein Hinterliegergrundstück an der Bonifatiusstraße, sodass für die angestrebte Wohnbebauung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden müssen.

Finanzielle Auswirkungen		
Haushaltsjahr: 2020		
Produkt/Investitionsnummer:		
	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlungen	EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung	EUR	EUR
Saldo	EUR	EUR

Begründung

Der Grundsatzbeschluss zur Entwicklung dieses kleinen Entwicklungsbereiches wurde durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. bereits am 04.04.2016 gefasst. Der erforderliche Planungskostenübernahmevertrag wurde jedoch erst im Dezember 2019 unterschrieben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 2/36, 2/311, 2/312, 2/313 und 2/314 sowie Teilflächen aus dem Flurstück 2/223 (Bonifatiusstraße) (Flur 1) in Poggenhagen. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 3.540 m². Die beiden Flurstücke 2/312 und 2/314, die maßgeblich für eine Nachverdichtung vorgesehen sind, werden über eine Zufahrt von der Bonifatiusstraße aus erschlossen. Diese Flurstücke sind derzeit unbebaut. Die Einbindung des östlichen Flurstückes 2/36 in den Geltungsbereich erfolgt, um die Abgrenzung einer etwaigen städtebaulichen Entwicklung auf dem Grundstück im Hinblick auf den östlich angrenzenden Wald deutlich zu machen. Gleichzeitig besteht für den rückwärtigen Grundstücksbereich ebenfalls die grundsätzliche Option einer städtebaulichen Nachverdichtung, die aus heutiger Sicht zumindest nicht ausgeschlossen werden kann. Auf eine Einbindung der westlich des Geltungsbereichs gelegenen Flurstücke wurde hingegen bewusst verzichtet, da das unmittelbar angrenzende Flurstück 2/239 zu schmal bemessen ist, um es separat angemessen städtebaulich z. B. mit einem Wohngebäude zu entwickeln. Insofern bleibt auch der höherwertige Baumbestand auf dem Grundstück von der Bauleitplanung unberührt. Der Geltungsbereich umfasst in seinem Bestand einen wohnbaulich geprägten Siedlungsbereich. Für die verbindliche Bauleitplanung wird daher ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt, was der Art der baulichen Nutzung in der näheren Umgebung entspricht.

Zur Beurteilung der Lärmsituation ist begleitend zur Aufstellung des Bebauungsplanes eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass zur Nachtzeit der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete um knapp 11 dB (A) überschritten wird. Bei dieser Höhe der Überschreitungen und dem Schalleinfall aus mehreren Richtungen ist davon auszugehen, dass der Orientierungswert trotz Eigenabschirmung letztlich um mehr als 5 dB (A) überschritten wird. Somit ist an allen Fassadenseiten neu zu errichtender Gebäude für Aufenthaltsräume passiver Schallschutz gemäß DIN 4109-2:2018:01 vorzusehen.

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange im Hinblick auf die Avifauna und Fledermäuse wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag angefertigt. Neben den potenziell vorkommenden Brutvogel- und Säugetierarten ist mit keinen weiteren streng geschützten Arten im Geltungs-

bereich der Planung zu rechnen. Es werden Vermeidungsmaßnahmen während der Bauzeiten empfohlen. Ausgleichs- oder Vermeidungsmaßnahmen (sogenannte CEF-Maßnahmen), die bereits vor einem Eingriff oder in direktem funktionalem Zusammenhang durchgeführt werden, sind nicht erforderlich.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird die Aufstellung der Bauleitplanung im beschleunigten Verfahren gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a BauGB durchgeführt.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Die Aufstellung 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 Kosten für die Planung werden von der bevorteilten Grundstückseigentümerin übernommen. Weitere finanzielle Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung entstehen nach jetzigem Stand nicht. Die Planung hat keine Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

So geht es weiter

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

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage 1 - Entwurf des Bebauungsplans Nr. 911 "Bonifatiusstraße", Stadtteil Poggenhagen

Anlage 2 - Begründungsentwurf des B-Plans Nr. 911 "Bonifatiusstraße", Stadtteil Poggenhagen

Anlage 2.1 - Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 911 "Bonifatiusstraße", Stadtteil Poggenhagen

Anlage 2.2 - Artenschutzrechtliche Beurteilung zum B-Plan Nr. 911 "Bonifatiusstraße", Stadtteil Poggenhagen