

18.03.2021

Beschlussvorlage Nr.: 2021/066

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2020/081

Bebauungsplan Nr. 143 "Hans-Böckler-Straße" 5. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt
- Aufstellungsbeschluss
- Auslegungsbeschluss

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor-schlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Neustadt a. Rbge.	14.04.2021 -							
Umwelt- und Stadtentwicklungsaus-schuss	26.04.2021 -							
Verwaltungsausschuss	03.05.2021 -							

Beschlussvorschlag

1. Der Bebauungsplan Nr. 143 "Hans-Böckler-Straße/Siemensstraße" 5. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, wird einschließlich Begründung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt (Anlagen 1 und 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2021/066). Der Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Planes (Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2021/066).
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 ausgehängen wird. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sind, die Nachverdichtung von Innenbereichen mit Wohngebäuden zu ermöglichen, die Schaffung von Sozialwohnungen, die verbesserte Auslastung von Infrastruktureinrichtungen in der Kernstadt und die Minimierung von Siedlungsentwicklungen in Außenbereichen.
3. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 143 "Hans-Böckler-Straße/Siemensstraße" 5. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, einschließlich Begründung mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behörden wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

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, um ein seit langem ungenutztes Grundstück im Innenbereich der Kernstadt einer baulichen Nutzung für Wohngebäude zuführen zu können. Zudem sollen an geeigneter Stelle dringend benötigte Sozialwohnungen geschaffen werden.

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

Begründung

Der Ortsrat der Kernstadt hat in seiner Sitzung am 10.08.2020 den Grundsatzbeschluss zur beantragten Änderung des Bebauungsplans Nr. 143 „Hans-Böckler-Straße/Siemensstraße“ beschlossen (siehe Beschlussvorlage 2020/081).

Mit der Antragstellerin wurde daraufhin ein Kostenübernahmevertrag abgeschlossen und ein externes Planungsbüro mit der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 143 „Hans-Böckler-Straße/Siemensstraße“ 5. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, beauftragt.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebietes im Innenbereich und die Bereitstellung dringend benötigter Sozialwohnungen. Die Nachverdichtung trägt zur besseren Auslastung der in der Kernstadt vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und zur Vermeidung der Erschließung von Siedlungsgebieten in Außenbereichen bei.

Die Inhalte des Bebauungsplanentwurfes sind aus den Festsetzungen der umgebenden Allgemeinen Wohngebiete des Ursprungsbebauungsplans Nr. 143 „Hans-Böckler-Straße/Siemensstraße“ abgeleitet worden, sodass die geplante Bebauung sich hinsichtlich Art und Maß der Nutzung sowie der zulässigen Bauweise in den Kontext des vorhandenen Wohngebietes einfügen. Das Flurstück soll mit einem Mehrfamilienhaus und 1 bis 2 Einfamilienhäusern bebaut werden. Daher ist ein Allgemeines Wohngebiet mit maximal zweigeschossiger Bebauung plus zulässigem Dachgeschoss geplant. Die aus den benachbarten Gewerbegebieten auf das Grundstück einwirkenden Lärmemissionen erfordern Regelungen zum Schutz der Wohnnutzungen gegen Außenlärm durch textliche Festsetzungen. Die Erschließung des Baugrundstückes soll von der Leo-Fall-Straße aus erfolgen. Dafür ist die Aufhebung des im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Zufahrtsverbotes auf das Flurstück 182/158 erforderlich. Zu diesem Zweck wird ein Streifen der Straßenverkehrsfläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 143 „Hans-Böckler-Straße/Siemensstraße“ 5. Änderung einbezogen.

Weitere Informationen über die getroffenen Festsetzungen sind dem Entwurf der Planzeichnung und der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen (Anlagen 1 und 2 zur Beschlussvorlage).

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 05.04.2018 beschlossen, dass in allen geeigneten Baugebieten Flächen für den sozialen Wohnungsbau vorzuhalten sind. Als Zielvorgabe werden 20 % für sozialen und 20 % für bezahlbaren Wohnungsbau formuliert. Die Anwendung dieser Vorgabe ist in diesem Bebauungsplangebiet sinnvoll und möglich und wurde mit Fassung des Grundsatzbeschlusses zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 143 mitbeschlossen. Danach soll durch vertragliche Vereinbarungen gesichert werden, dass 50 % der Wohnungen in dem geplanten Mehrfamilienwohnhaus als geförderter bzw. bezahlbarer Wohnraum entstehen sollen. Die Umsetzung dieser Vorgabe wird durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit der Grundstückseigentümerin gesichert. Auf Wunsch der Grundstückseigentümerin soll diese Verpflichtung in deren Wohnungsbestand erfüllt werden, indem vorhandene, die aktuellen Anforderungen des Wohnungsbauförderungsgesetzes erfüllende Wohnungen dauerhaft zur Verfügung gestellt werden und deren Sozialbindung grundbuchlich gesichert wird. Die Lage der Wohnungen wird mit der Fachverwaltung abgestimmt und das Mietvorschlagsrecht soll bei der Stadt Neustadt a. Rbge. liegen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 143 „Hans-Böckler-Straße/Siemensstraße“ 5. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeit wird über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert, indem der Plan auf die Dauer von acht Tagen unmittelbar vor der öffentlichen Auslegung ausgehängt wird.

Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss kann gefasst werden.

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 Planung hat keine Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

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 -

Anlage/n

- öff Anlage 1 - Entwurf BPL Nr. 143 "Hans-Böckler-Straße" 5. Änderung
- öff Anlage 2 - Entwurf BPL Nr. 143 "Hans-Böckler-Straße" 5. Änderung, Textliche Festsetzungen
- öff Anlage 3 - Entwurf Begründung zum BPL Nr. 143 "Hans-Böckler-Straße" 5. Änderung
- öff Anlage 3.1.1 - Schalltechnische Untersuchung
- öff Anlage 3.1.2 - Anlagen 1-4 zur Schalltechnischen Untersuchung
- öff Anlage 3.2 - Fachauskunft Biotoptypen und Gehölzbestand