

24.03.2021

Beschlussvorlage Nr.: 2021/073

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.:

**Bebauungsplan Nr. 958 "Westlicher Bueskamp", vereinfachte 5. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau - Grundsatzbeschluss**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor-schlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Bordenau	04.05.2021 -							
Umwelt- und Stadtentwicklungsaus-schuss	31.05.2021 -							
Verwaltungsausschuss	07.06.2021 -							

### Beschlussvorschlag

- Der Bebauungsplan Nr. 958 „Westlicher Bueskamp“, vereinfachte 5. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau, soll aufgestellt werden. Der voraussichtliche Geltungsbe-reich ergibt sich aus der Darstellung der Anlage 3 zur Beschlussvorlage Nr. 2021/073.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sind die Schaffung der planungsrechtlichen Vo-raussetzungen für eine Nachverdichtung mit Wohngebäuden auf den nördlichen Grund-stücksteilen.

- Der Bebauungsplan Nr. 958 „Westlicher Bueskamp“, vereinfachte 5. Änderung, ist im Auftrag und auf Kosten der Grundstückseigentümerin zu erstellen und das zugehörige Verfahren und die Planung durch ein externes Planungsbüro durchzuführen.

### Anlass und Ziele

Der Stadt liegt ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 958 „Westlicher Bueskamp“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau, seitens der Grundstückseigentümerin vom 01.03.2021 vor. Auf dem Parkplatz des ehemaligen Lebensmittelnahversorgers an der Bordenauer Straße ist geplant, in Ergänzung zu einem aktuellen Bauantrag für 5 Reihenhäuser, welche im Bereich des ehemaligen Supermarktgebäudes errichtet werden sollen, Baurechte für zwei Doppelhäuser zu schaffen. In diesem Bereich trifft der Bebauungsplan lediglich die Festsetzung „Mischgebiet“. Die Fläche ist jedoch derzeit nicht überbaubar, daher soll die überbaubare Grund-

stücksfläche erweitert und die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans für den hier vorliegenden Geltungsbereich ebenso übernommen werden. Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnbauflächen zur bedarfsgerechten Entwicklung des Stadtteiles Bordenau unter Berücksichtigung der Nutzung vorhandener Infrastruktur.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	<b>keine</b>	
Haushaltsjahr: 2021		
Produkt/Investitionsnummer:		
	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlungen	EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung	EUR	EUR
<b>Saldo</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>

### **Begründung**

Das Grundstück, für welches im nördlichen Bereich neue Baurechte geschaffen werden sollen (siehe Anlage 2 und 2a), liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 958 „Westlicher Bueskamp“, 3. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau, der seit dem Jahr 2002 rechtskräftig ist (siehe Anlage 1).

Mit der Novelle des Baugesetzbuches 2013 wurde der Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung als allgemeines Ziel der Bauleitplanung formuliert. Damit ist die städtebauliche Nachverdichtung ein wichtiger Baustein der Innenentwicklung. Die nachträgliche Verdichtung bietet Potenziale für Klimaschutz durch Ressourcen- und Flächeneffizienz. Vor dem Hintergrund des aktuell hohen Bedarfs an zusätzlichem Wohnraum in städtisch-integrierten Lagen rückt dieser Grundsatz besonders in den Blickpunkt.

Der ortsansässige Lebensmittelnahversorger hat im Rahmen einer Verkaufsflächenerweiterung den damaligen Standort an der Bordenauer Straße aufgegeben und ist an den Steinweg gezogen. Im Zuge des Umzuges ist die Fläche an der Bordenauer Straße freigeworden und soll nunmehr für eine Wohnbebauung in Anspruch genommen werden. Die Gebietskategorie „Mischgebiet“, welche im Bebauungsplan Nr. 958 festgesetzt ist, lässt dies aufgrund der Nutzungsmischung entlang der Bordenauer Straße zu.

Der Bebauungsplan setzt in dem Bereich des damaligen Gebäudes des Lebensmittelnahversorgers, welches abgerissen wurde, eine überbaubare Grundstücksfläche fest. Hier hat die Eigentümerin bereits einen Bauantrag zur Errichtung von 5 Reihenhäusern gestellt. Des Weiteren plant sie auf dem ehemaligen Parkplatz die Errichtung von zwei Doppelhäusern im Rahmen einer städtebaulichen Gesamtkonzeption für das Grundstück.

Da der ehemalige Parkplatz des Lebensmittelnahversorgers im Bebauungsplan nicht explizit als Stellplatzfläche festgesetzt ist und die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht geändert werden sollen, sind durch die geplante Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche die Grundzüge der Planung nicht berührt. Detaillierte Abstimmungen, auch im Hinblick auf die Erweiterung des Baufensters zur Bordenauer Str. (Pflanzstreifen), sind im Rahmen des Verfahrens erforderlich. Somit kann der Bebauungsplan voraussichtlich im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Eine Nachnutzung des Grundstückes für Wohnzwecke ist städtebaulich sinnvoll. Das Grundstück liegt verkehrsgünstig an der Bordenauer Straße und ist über den ÖPNV und die Fuß- und Radwege an die dörflichen und überörtlichen Infrastrukturen gut angebunden. Ein Kinderspielplatz befindet sich unmittelbar angrenzend an das zu überplanende Grundstück. Im Rahmen einer städtebaulichen Nachverdichtung wird hier kleinräumig der Bedarf an Wohnraumangebot gedeckt und auf die Nachfrage nach Bauplätzen im Stadtteil Bordenau neben den Baugebiet Questhorst reagiert, ohne Außenbereichsflächen in Anspruch zu nehmen.

Ein Hinweis seitens der Stadtplanung zu einer reduzierten Versiegelung durch Gemeinschaftsstellplätze und einer anderen Gebäudeausrichtung der Doppelhäuser zugunsten größerer Hausgärten und somit einer weniger autoaffinen und klimagerechteren Planung ist bereits erfolgt, ist aber letztendlich durch die Eigentümerin zu entscheiden. Eine detaillierte Abstimmung zur Erweiterung des Baufensters muss jedoch noch erfolgen, hieraus werden sich wohl auch noch Änderungen in der Gebäudeanordnung ergeben. Zudem ist das Thema Lärmschutz durch den Verkehr auf der Bordenauer Straße (K 335) zu berücksichtigen.

### **Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.**

Die Änderung des Bebauungsplans dient in vielfältiger Weise dazu, die strategischen Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge. zu erreichen.

Der Geltungsbereich befindet sich in fußläufiger Nähe zu den dörflichen Infrastrukturen wie Schule und Kindergarten. Somit ist die Unterstützung des Konzepts "Neustädter Land - Familienland" gewährleistet. Die Planung schafft die Voraussetzungen für ein attraktives Wohnumfeld mit kurzen Wegen zu den örtlichen Infrastrukturen.

Die Thematik Klimaschutz und Nutzung regenerativer Energien wird ebenso durch die städtebaulich integrierte Lage und die Nähe zu den dörflichen Infrastrukturen und der Anbindung an den ÖPNV aufgegriffen.

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

### **Auswirkungen auf den Haushalt**

Der Bebauungsplan ist auf Kosten der Grundstückseigentümerin zu erstellen. Es entsteht aufgrund der verwaltungsseitigen Betreuung des Verfahrens ein entsprechender personeller Aufwand für die Verwaltung.

### **So geht es weiter**

Nach der Beschlussfassung wird die Antragstellerin über den Beschluss des Verwaltungsausschusses informiert und das weitere Prozedere abgestimmt. Sobald freie Kapazitäten im Fachdienst Stadtplanung zur Verfügung stehen, wird die Änderung des Bebauungsplanes eingeleitet. Aufgrund des „schmalen“ Verfahrens und des relativ geringen zu erwartenden Verwaltungsaufwands sowie der guten, integrierten städtebaulichen Lage des Vorhabens, könnte die Antragstellung ggf. kurzfristig bearbeitet werden. Insbesondere wird dies in Betracht gezogen, da die Antragstellung im Rahmen einer Gesamtkonzeption zur Nachverdichtung des Grundstückes steht und hier an exponierter, zentraler Lage im Dorf eine Brachfläche nutzbar gemacht wird und somit eine Aufwertung des Dorfbildes von Bordenau erfolgt.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

### **Anlage/n**

öff Anlage 1 - BPL Nr. 958 3. Änderung

öff Anlage 2 - Antrag Änderung BPL Nr. 958 3. Änd.

öff Anlage 2a - Anlage zum Antrag

öff Anlage 3 - Voraussichtlicher Geltungsbereich des BPL Nr. 958, vereinfachte 5. Änderung