

10.08.2022

Beschlussvorlage Nr.: 2021/066/1

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2020/081, 2021/066

**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.	07.09.2022 -							
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	26.09.2022 -							
Verwaltungsausschuss	04.10.2022 -							

### 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 bis 3 zur Beschlussvorlage Nr. 2021/066/1). Der Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Planes (Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2021/066/1).
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. 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.

## Begründung

Dem Ortsrat der Kernstadt wurde in seiner Sitzung am 14.04.2021 die Beschlussvorlage Nr. 2021/066 zur Beratung des Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 143 "Hans-Böckler-Straße/Siemensstraße" beschleunigte 5. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, vorgelegt. Die Beratung der Vorlage wurde vom Ortsrat zurückgestellt.

Von Seiten des Ortsrates wurde gewünscht, dass geförderter und bezahlbarer Wohnungsbau entgegen dem Wunsch des Bauvereins im Plangebiet selbst verwirklicht werden soll. Durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Bauverein wird gewährleistet werden, dass der vom Rat geforderte Anteil an bezahlbaren und geförderten Wohnungen innerhalb des Plangebietes realisiert wird.

Weiterhin hat der Ortsrat gefordert, dass die Verwaltung ein gemeinsames Gespräch zwischen Anwohnern, Bauverein, Planer und Verwaltung organisiert, um einen Konsens bezüglich der Wünsche und Anregungen von Anwohnern, Grundstückseigentümerin und Verwaltung zu erreichen. Die im Vorfeld durch Anwohner an den Ortsrat gerichteten Fragen wurden im Protokoll zur o.g. Sitzung beantwortet.

Zur Konsensfindung sind folgende Abstimmungsgespräche durchgeführt worden:

02.06.2021 mit Vertretern der Anwohner, des Bauvereins und der Verwaltung  
01.07.2021 mit Vertretern der Anwohner und des Bauvereins  
01.03.2022 mit Vertretern der Fraktionen des Ortsrates, des Bauvereins und der Verwaltung  
20.04.2022 mit Vertretern der Anwohner, des Bauvereins und der Verwaltung

Im Ergebnis dieser Abstimmungsrunden sind die Vertreter des Bauvereins den Wünschen der Anwohnervertreter entgegengekommen. Daraus haben sich folgende, in den Abstimmungsterminen unstrittige inhaltliche Veränderungen gegenüber dem in der BV Nr. 2021/066 vorgestellten Bebauungsplanentwurf ergeben, die in Form von zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet worden sind (in den Anlagen 1 bis 3 zur BV 2022/066/1 mit einer gelben Markierung hervorgehoben):

- Die Baugrenze im Norden wird zum Schutz vor Verschattung der Nachbargebäude und als Baum- und Wurzelschutz für die Bepflanzung angrenzender Grundstücke von 5 m auf 6 m Entfernung zur nördlichen Flurstücksgrenze verlegt. (vgl. Planzeichnung)
- Entlang der nördlichen Grenze sind als Baum- und Wurzelschutz für angrenzende Gehölze Garagen und Carports in einem 3 m breiten Streifen nicht zulässig. (§ 3 Abs. 1 Textliche Festsetzungen)
- Für Gebäude mit Flachdächern ist eine maximale Höhe von 10 m zulässig. (§ 2 Abs. 1 Textliche Festsetzungen)
- Für Gebäude mit geneigten Dächern ist eine Firsthöhe von maximal 13 m und eine Traufhöhe von maximal 7 m zulässig (Bezugshöhe: Oberkante des öffentlichen Fußweges westlich des Plangebiets). (§ 2 Abs. 1 Textliche Festsetzungen)
- Bei zweigeschossigen Gebäuden ist zur Nord- und Westseite die Ausbildung eines Dachgeschosses nur als Staffelgeschoss als zulässig. Dabei ist die Höhe des Hauptbaukörpers auf maximal 7 m begrenzt, das Staffelgeschoss muss auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge einen Rücksprung in einer Tiefe von der halben Höhe der Traufhöhe des Staffelgeschosses aufweisen. (§ 2 Abs. 2 Textliche Festsetzungen)

Über eine weitere Forderung der Anwohnervereiner konnte kein Konsens erzielt werden. Es handelt sich dabei um den Wunsch, dass eine Nord-Süd-Ausrichtung der Hauptbaukörper durch Festsetzung im Bebauungsplan vorgegeben werden soll. Diesem Wunsch wollen die Vertreter des Bauvereins nicht nachkommen, um gestalterische Freiheiten für das noch zu erstellende Bebauungskonzept einschließlich dem dazugehörigen Entwurf für die Wohnbebauung zu bewahren.

Aus fachlicher Sicht ist der Wunsch des Bauvereins Gründen nachvollziehbar:

Bei diesem Bebauungsplanentwurf handelt es sich um einen sogenannten „Angebotsbebauungsplan“, der im Gegensatz zu einem „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ keinen Beschluss zu einem konkreten Bebauungskonzept beinhaltet. Das Aufstellen von Angebotsbebauungsplänen für Allgemeine Wohngebiete ist die übliche Form der Baurechtsschaffung und bietet einen konkreten Rahmen für die zulässige Dichte, Höhe und Bauweise der baulichen Nutzung. Konkretere Vorgaben durch Festsetzungen bzw. die Aufstellung eines „Vorhabenbezogenen Bebauungsplans“ würden den Bauwilligen zwingen, kostenintensive Vorleistungen für genehmigungsfähige Gebäudeentwürfe zu erbringen, bevor Planungssicherheit für den Bauwilligen gegeben ist. Darüber hinaus erfordert die Festsetzung einer bestimmten Baukörperausrichtung eine besondere städtebauliche Begründung, die in diesem konkreten Planungsfall nicht rechtssicher hergeleitet werden kann. Das Plangebiet ist umgeben von Zeilenbaukörpern, Einzelbaukörpern, Doppelhausbebauung und einem großformatigen Gewerbebaukörper, so dass aus dieser baustrukturellen Gemengelage städtebaulich keine zwingend vorzugebende Gebäudekörperausrichtung abgeleitet werden kann.

Die Verwaltung empfiehlt daher, in dieser Frage dem Wunsch des Bauvereins zu folgen und auf die Festsetzung einer vorgegebenen Baukörperausrichtung zu verzichten.

In einer E-Mail vom 03.06.2022 wurde von den Anwohnern erneut auf die Wünsche, die am 20.04.2022 im Rahmen des Abstimmungsgesprächs diskutiert und bewertet wurden, verwiesen. Es wird mitgeteilt, dass es sich bei den erarbeiteten Änderungen nicht um einen Konsens handelt.

Der mit dieser Beschlussvorlage vorliegende Bebauungsplanentwurf (Anlagen 1 und 2 zur Beschlussvorlage 2021/066/1) stellt einen städtebaulich sinnvollen und wirtschaftlich darstellbaren Kompromiss zwischen den Positionen von Vertretern der Anwohner und der Bauverwaltung dar. Weiteren Einschränkungen wird der Aufsichtsrat des Bauvereins aus wirtschaftlichen Gründen nicht zustimmen und folglich auf die Änderung des Bebauungsplans zur Schaffung von Wohnraum verzichten, um das Grundstück auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 143 mit einer die benachbarten Wohngebäude nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzung bebauen.

Angesichts der großen Nachfrage nach weiteren Wohnangeboten in zentraler Lage, vor allem im geförderten und bezahlbaren Sektor, sollte die hier bestehende Möglichkeit genutzt werden, um zeitnah ein entsprechendes Baurecht herzustellen. Daher wird empfohlen, den Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss zu fassen.

Hinweis: Die Anlagen 1 bis 3 dieser BV 2022/066/1 ersetzen die Anlagen 1 bis 3 der BV 2021/066. Die Anlagen 3.1.1, 3.1.2 und 3.2 der BV 2021/066 gelten fort.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage 1 öff - Entwurf Bebauungsplan Planzeichnung 23.06.2022

Anlage 2 öff - Entwurf Bebauungsplan Textliche Festsetzungen 23.06.2022

Anlage 3 öff - Entwurf Begründung 23.06.2022