

19.04.2023

Beschlussvorlage Nr.: 2023/066

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2022/056

**Bebauungsplan Nr. 366 "Westlich Riehestraße", 1. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge.; Eilvese**  
- Aufstellungsbeschluss  
- Auslegungsbeschluss

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor-schlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Eilvese	03.05.2023 -							
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	22.05.2023 -							
Verwaltungsausschuss	30.05.2023 -							

### Beschlussvorschlag

1. Der Bebauungsplan Nr. 366 "Westlich Riehestraße" 1. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Eilvese, wird einschließlich Begründung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt (Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2023/066). Der Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Planes (Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2023/066).
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 ausgehängt wird. Allgemeine Zwecke und Ziele der Planung sind die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zur Nachverdichtung der Grundstücke im rückwärtigen Bereich.
3. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 366, Stadt Neustadt a. Rbge., Eilvese, einschließlich Begründung 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

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sind die Änderungen einer privaten Grünfläche in ein „Allgemeines Wohngebiet“, um diese innerörtliche Freifläche wohnbaulich nutzen zu können. Das dient der Innenentwicklung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Der Bebauungsplan ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Nachverdichtung herzustellen.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	<b>keine</b>	
Haushaltsjahr: 2023		
Produkt/Investitionsnummer:		
	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlungen	EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung	EUR	EUR
<b>Saldo</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>

## Begründung

Der Beschluss, die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 366 durch ein verbindliches Bauleitplanverfahren zu entwickeln, wurde durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. am 09.05.2022 gefasst.

Anlass für die Aufstellung der 1. Änderung ist der Antrag eines Eigentümers des Grundstücks Riehestraße 19, der eine höhere Ausnutzung seines Grundstückes wünscht. Dazu sollen das Flurstück 88/8 und eine kleine Teilfläche des Flurstückes 88/10, die bisher als „private Grünfläche“ festgesetzt sind, als Teil des Baugrundstücks ausgewiesen werden, um eine Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereichs zu ermöglichen. Die Änderung betrifft eine Fläche von rd. 325 m<sup>2</sup>. Die direkt angrenzenden sonstigen Grünflächen des Ursprungsplans bleiben erhalten, auch die festgesetzte Wiese, die als Puffer zur freien Landschaft dient.

Die Stadt hat sich daher entschieden, eine Änderung des Bebauungsplans vorzunehmen, mit der eine angemessene Nachverdichtung erreicht wird. Die Änderung der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 366 erfolgt aufgrund des geringen Änderungsumfangs durch textliche Festsetzungen. Eine zeichnerische Änderung der Planzeichnung ist nicht erforderlich.

Mit der 1. Änderung wird die im Ursprungsplan als „Grünfläche“ P 2 privat (Zier- und Nutzgarten) festgesetzte Fläche auf den Flurstücken 88/8 und 88/10 als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise, die der Ursprungsplan für das Flurstück 88/10 trifft, werden für den Änderungsbereich übernommen, damit für das Grundstück Riehestraße 19 künftig einheitliche Regelungen gelten. Die Fläche des Änderungsbereichs kann als Teil des Baugrundstücks künftig zur Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung herangezogen werden. Auch die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist hier künftig möglich.

Da das Grundstück Riehestraße 19 von den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen wurde, ist eine Übernahme der textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans für den Änderungsbereich nicht erforderlich. Eine Übernahme der örtlichen Bauvorschrift ist ebenfalls nicht erforderlich, da sie keine relevanten Inhalte für den Änderungsbereich regelt.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird die Planänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a BauGB durchgeführt. Das beschleunigte Verfahren kann bei Bebauungsplänen für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung angewendet werden. Dies ist bei der vorliegenden Planänderung der Fall.

Weitere Details zur Planung sind den Planunterlagen zu entnehmen.

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

Der vorgelegte Bebauungsplanvorentwurf dient dazu, die strategischen Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge. zu erreichen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der wohnbaulichen Nutzung einer innerörtlichen und damit der Nachverdichtung im Bestand.

### **Auswirkungen auf den Haushalt**

Die Kosten für die Planung werden vom Antragssteller 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 Behörden beteiligt. Die Stellungnahmen erhalten die Gremien zur Abwägung in der darauffolgenden Beschlussvorlage.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage 1 öff - Entwurf 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 366 und Begründung