

16.08.2024

Beschlussvorlage Nr.: 2024/152

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.:

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

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor-schlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Bordenau	17.09.2024 -							
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	30.09.2024 -							
Verwaltungsausschuss	07.10.2024 -							

Beschlussvorschlag

1. Der Bebauungsplan Nr. 958 "Westlicher Bueskamp, vereinfachte 5. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau, wird einschließlich Begründung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt (Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2024/152). Der Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Planes (Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2024/152).
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. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sind im Plangebiet Wohnbaugrundstücke auf einer brachliegenden Fläche, die ehemals als Parkplatz für den Nahversorgungsmarkt genutzt wurde, eine Nachverdichtung zu ermöglichen, um im Sinne der Zielsetzungen des Baugesetzbuches die Innenentwicklung des Stadtteils zu stärken.
3. Die Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 958 "Westlicher Bueskamp, vereinfachte 5. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau, einschließlich Begründung im Internet, ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB soll durchgeführt werden.

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 Lebensmittelnehversorgers an der Bordenauer Straße ist geplant, in Ergänzung zu einem aktuellen Bauantrag für 5 Reihenhäuser, welche im Bereich des ehemaligen Supermarktgebäudes errichtet werden, 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 Grundstücksfläche erweitert werden.

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

Begründung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 07.06.2021 den Grundsatzbeschluss für die vereinfachte 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 958 „Westlicher Bueskamp“ im Stadtteil Bordenau gefasst. Die vorliegende Planänderung berührt nicht die Grundzüge der Planung: Die Festsetzungen des Ursprungsplan zur Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die für den Planbereich relevanten textlichen Festsetzungen bleiben weitestgehend unverändert. Allein Grund- und Geschossflächenzahl sowie die Bauweise werden angepasst und der Zuschnitt des Baufeldes wird erweitert. Vor diesem Hintergrund kann die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Mit den Antragstellern wurde ein Kostenübernahmevertrag abgeschlossen und ein externes Büro mit der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes beauftragt. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 958 "Westlicher Bueskamp, vereinfachte 5. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau, liegt nunmehr mit den folgenden wesentlichen Inhalten vor.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 958 „Westlicher Bueskamp“. Maßgeblich für den Planbereich ist dessen 3. Änderung, die am 24.01. 2002 in Kraft getreten ist. Nach den Festsetzungen dieses Bauleitplanes handelt es sich hier um ein gegliedertes Mischgebiet (MI), in dem neben Wohngebäuden Büro- und Geschäftsgebäude, Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig sind. Grund (GRZ)- und Geschossflächenzahl (GFZ) sind jeweils mit 0,7 festgesetzt. Es sind zwei Vollgeschosse zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche ist auf ein Baufeld im Süden des Plangebiets begrenzt. Entlang der Bordenauer Straße ist ein 8 m breiter Pflanzstreifen für Anpflanzungen vorgesehen. Darüber hinaus gibt es eine Reihe von gestalterischen Bestimmungen zu den zulässigen Dachformen und -farben sowie zu Werbeanlagen.

Der ortsansässige Lebensmittelnehversorger hat im Rahmen einer Verkaufsfächenerweiterung den hier betroffenen 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 Lebensmittelhansversorgers, welches abgerissen wurde, eine überbaubare Grundstücksfläche fest. Hier hat die Eigentümerin bereits einen Bauantrag zur Errichtung von 5 Reihenhäusern gestellt, welche derzeit errichtet werden. Des Weiteren plant sie auf dem ehemaligen Parkplatz die Errichtung von zwei Doppelhäusern im Rahmen einer städtebaulichen Gesamtkonzeption für das Grundstück. Dieser Bereich ist nach derzeitigem Stand jedoch nicht überbaubare Grundstücksfläche. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll die Innenentwicklung der Städte und Gemeinde im Sinne des Flächen- und Ressourcenschutzes grundsätzlich forciert werden. Dieses Ziel strebt auch die Stadt Neustadt a. Rhge. an und unterstützt deswegen die Initiative eines privaten Investors, das Grundstück des ehemaligen Verbrauchermarktes an der Bordenauer Straße einer Nachnutzung zuzuführen. Angestrebt wird die Wiedernutzbarmachung der Brachfläche durch die Erschließung und Entwicklung einer Wohnbebauung. Deswegen zielt die Bebauungsplanänderung darauf, auch hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Wohnbebauung zu schaffen. So kann unter städtebaulichen Gesichtspunkten einerseits die entstandene Baulücke im Verlauf der Ortsdurchfahrt geschlossen werden. Und andererseits kann benötigter Wohnraum in innerörtlicher Lage zur Verfügung gestellt werden.

Die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung werden in Anlehnung an den Ursprungsplan getroffen. Es sind zwei Vollgeschosse zulässig. Die Festsetzungen zu Grund- und Geschossflächenzahl werden den neuen Planabsichten angepasst und im Vergleich zu der alten Planung geringfügig reduziert, jetzt GRZ=0,6 und GFZ=0,6. Damit entspricht die Grundflächenzahl dem Orientierungswert des § 17 BauNVO für Mischgebiete. Auch die Geschossflächenzahl von 0,6 bietet hinreichend Spielraum für die geplante Bebauung. Zudem ist die Ausweitung der überbaubaren Grundstücksflächen die maßgebliche Änderung der vorliegenden Planung. Die Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO werden so festgesetzt, dass entsprechend der Zielsetzung der Bebauungsplanänderung eine vollständige Ausnutzung des Grundstücks ermöglicht wird.

Im Vorfeld der Planung wurde eine schalltechnische Untersuchung (Anlagen 2 und 3 zur Beschlussvorlage Nr. 2024/152) durchgeführt. Die wesentlichen Geräuschmissionen des Straßenverkehrs resultieren von der das Plangebiet im Westen tangierenden Bordenauer Straße. Den gutachterlichen Empfehlungen folgend werden Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, und die ermittelten Lärmpegelbereiche in die Planzeichnung übernommen. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Zudem wird textlich festgesetzt, dass schutzbedürftige Räume, die zum Schlafen vorgesehen sind (Kinder-, Gäste- und Schlafzimmer), in einem Areal bis zu einer Entfernung von 15m zum östlichen Fahrbahnrand der Bordenauer Straße mit einer fensterunabhängigen Belüftung auszustatten sind.

Im Rahmen der vereinfachten Änderung des Bebauungsplans gemäß § 13 BauGB kann auf die Umweltprüfung und die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung verzichtet werden. Rechtlich zuzuordnende Ausgleichsmaßnahmen werden hier nicht festgesetzt. In der Summe sind planbedingt keine erheblichen Wertverluste für die naturschutzfachlichen Schutzgüter zu erwarten. Auf eine differenzierte Eingriffsbewertung kann angesichts der Rechtslage und der vorbelasteten Ausgangssituation verzichtet werden.

Somit kann der Auslegungs- und Veröffentlichungsbeschluss für das Bauleitplanverfahren gefasst werden.

Weitere Informationen sind dem Entwurf der Planzeichnung und der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

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 Information der Öffentlichkeit sowie der Veröffentlichung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird der Bebauungsplan dem Rat zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage 1 Ö - Entwurf Planzeichnung/Begründung zum Bebauungsplan Nr. 958 "Westlicher Bueskamp, vereinfachte 5. Änderung, Bordenau,,

Anlage 2 Ö - Verkehrserhebung zum Bebauungsplan Nr. 958 "Westlicher Bueskamp, vereinfachte 5. Änderung Bordenau"

Anlage 3 Ö - Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 958 "Westlicher Bueskamp, vereinfachte 5. Änderung Bordenau,,

Anlage 4 Ö - Bodengutachten zum Bebauungsplan Nr. 958 "Westlicher Bueskamp, vereinfachte 5. Änderung Bordenau"