STADTVERWALTUNG
NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

Drucksache Nr.: 229/2008

Dezernat I
Federführend: Stadtentwicklung und Bauwesen
Anlagen:
Az.: 200; hm

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ausschuss für Bau und Planung	25.09.2008	N	zur Vorberatung
Stadtrat	30.09.2008	Ö	zur Beschlussfassung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Seniorenheim am Knappengraben" (im Stadtbezirk Nr. 13)

Antrag:

Der Ausschuss empfiehlt und der Stadtrat beschließt, den Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Seniorenheim am Knappengraben“ abzulehnen.

Begründung:

Die Fa. BCB Pflegeresidenzen GmbH & Co. Bauträger KG (als Vorhabenträger) hat mit Schreiben vom 14.08.2008 gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB beantragt,
das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Seniorenheim am Knappengraben“ einzuleiten. Über diesen Antrag hat die Gemeinde nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden, d.h. der Vorhabenträger hat ein Recht auf eine förmliche Entscheidung der Gemeinde, nicht jedoch auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes.
Die Gemeinde hat zu prüfen, ob sich das Vorhaben in ihr städtebauliches Konzept einfügt oder ob es gegebenenfalls so verändert werden kann, dass es den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde für das Gebiet entspricht. Das beabsichtigte Vorhaben ist auf einer 7.328 m² großen Fläche hinter den Geschoßwohnungsbauten Am Knappengraben 17 – 23 geplant mit 4 Vollgeschossen wie diese. Diese Fläche liegt im Außenbereich auf einer im Flächennutzungsplan dargestellten „geplanten Wohnbaufläche“ (Nr. 52). Der dem Antrag beigefügte Planentwurf und die dazu gehörenden Unterlagen sind vollständig, weshalb der Antrag nicht zurückgewiesen werden kann, sondern darüber zu entscheiden ist.
Es ist der erklärte Wille des Stadtrates, auf den im Flächennutzungsplan dargestellten „geplanten Wohnbauflächen“, die derzeit im Außenbereich liegen, vorerst keine Wohngebiets-Erweiterungen durch verbindliche Bauleitpläne zu planen. Entsprechend der Vorgabe in § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB ist es inzwischen ein wesentliches Ziel der Planung, zunächst die dort genannten Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen.
Die Stadt erstellt mit wissenschaftlicher Unterstützung zu diesem Zweck derzeit ein Innenentwicklungskonzept, in dem das Potential von Wohnbaugrundstücken in Baulücken und durch Wiedernutzbarmachung von Flächen (z.B. der Industriebrache an der Roßlaufstraße) ermittelt wurde.

Diese Untersuchung ergab, dass für den absehbaren Wohnbauland-Bedarf, der wegen des demographischen Wandels abnehmen wird, im Gebiet der Stadt Neustadt innerhalb der bestehenden Siedlungsfläche genügend Wohnbauplätze und Flächen für eine Nachverdichtung zur Verfügung stehen. So wird z.B. aktuell auf der Konversionsfläche EDON-Kaserne ein Altenpflegeheim mit 120 Plätzen gebaut und das Altenheim in der Sauterstraße um eine Demenzabteilung erweitert.
Deshalb soll für eine Wohn- oder wohnähnliche Bebauung (z.B. Altenwohn- und Pflegeheime) im bisherigen Außenbereich kein Wohn- oder Mischgebiet aufgrund eines Bebauungsplans entwickelt werden. Das beabsichtigte Vorhaben entspricht aus diesen Gründen nicht den Planungszielen und städtebaulichen Vorstellungen zur Stadtentwicklung. Eine Erweiterung des bestehenden Wohngebietes Am Knappengraben nach Nordosten in den Außenbereich ist daher trotz der Darstellung einer „geplanten Wohnbaufläche“ derzeit nicht erforderlich.
Es gibt innerhalb bestehender Siedlungsflächen im Stadtgebiet genügend freie oder frei zu machende Grundstücksflächen der gleichen Größe, auf denen ein derartiges Vorhaben, gegebenenfalls durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, ermöglicht werden kann. Solche Flächen gibt es z.B. im Roßlaufgebiet und am Rosengarten.
Weil sich das Vorhaben nicht mehr in das neue Stadtentwicklungskonzept, vorerst keine Wohngebiets-Erweiterungen in den Außenbereich zu wollen, einfügt, wird empfohlen, den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplan-Verfahrens abzulehnen.

Neustadt an der Weinstraße, 08.09.2008

Oberbürgermeister