

ERLÄUTERUNGEN zum Aufstellungsbeschluss

für den Bebauungsplan „**Am Schieferkopf**“ I. **Änderung** in Neustadt-Hambach
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB

Der Stadtrat Neustadt an der Weinstraße beschloss am 24.02.1988 den Bebauungsplan „Am Schieferkopf“ als Satzung, um die weitere Bebauung des damals bereits teilweise bebauten Gebiets im Bereich der Gewanne „Auf dem Schieferkopf“ städtebaulich zu steuern und zu ordnen. Von den im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Schieferkopf“ neu geplanten 26 Wohneinheiten wurden seither nur die drei südöstlich gelegenen Baufenster südlich und westlich des „Akazienwegs“ ausgenutzt. Die im Bereich der beiden Stichstraßen entlang der „Bergsteinstraße“ festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind derzeit baulich ungenutzt. Gründe hierfür sind im Wesentlichen die jahrelang unterbliebene Bauwilligkeit der Grundstückseigentümer, wodurch die Einleitung eines zur Erschließung der Bauflächen erforderliches Umlegungsverfahren unterblieb.

Seit dem Jahr 2012 gab es an verschiedenen Stellen des Gebiets ein Interesse zur Bebauung der noch unbebauten Grundstücksflächen bzw. zur Einleitung eines Umlegungsverfahrens. Teilweise wurde dieses Interesse seitens der Grundstückseigentümer zurück genommen, eine Bauvoranfrage besteht jedoch im westlichen Teil des Schieferkopfs immer noch. Vor der möglichen weiteren Bebauung empfiehlt sich eine Prüfung der Festsetzungen des Urplans unter Beachtung heutiger privater und öffentlicher Belange. Auf dem Schieferkopf erfordert dies insbesondere eine Berücksichtigung der natur- und artenschutzfachlichen Wertigkeit des Geländes sowie von zeitgemäßen städtebaulichen Entwurfsprinzipien und infrastrukturellen Ansprüchen an die Planung, z.B. bzgl. der Topographie i.V.m. der Erschließung des Gebiets.

Eine natur- und artenschutzfachliche Bewertung des Geländes wurde fachgutachterlich in der „Erfassung und Beurteilung der Biotoptypen und artenschutzfachlich relevanten Artengruppen am Schieferkopf Neustadt a. d. Weinstraße Ortsteil Hambach“ (Ehrenberg Landschaftsplanung, August 2014) bereits dokumentiert und belegt die ökologische Wertigkeit des Geländes. Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Schieferkopf“ sehen derzeit im Westen des Plangebiets eine ca. 170 m lange Stichstraße vor, welche einseitig bebaut lediglich drei Baufenster für eine Neubebauung erschließt. Über die zweite ca. 100 m lange Stichstraße im östlichen Geltungsbereich werden fünf weitere Baufenster erschlossen. Der dort geplante Wendehammer endet unmittelbar entlang von als private Grünflächen festgesetzten Grundstücken. Zudem grenzen zwei der fünf geplanten Bauplätze im Süden an den bereits bestehenden Akazienweg. Eine Überprüfung dieser Festsetzungen, insbesondere hinsichtlich einer boden- und ressourcenschonenden sowie wirtschaftlichen Erschließung von Baugrundstücken, bildet neben den natur- und artenschützerischen Gesichtspunkten einen beachtlichen Belang des Bebauungsplan-Änderungsverfahrens.

Das Änderungsverfahren des Bebauungsplans „Am Schieferkopf“ dient über die genannten Gesichtspunkte hinaus der Erfassung und Bewertung aller öffentlichen und privaten Belange sowie deren gerechten Abwägung untereinander und gegeneinander. Der avisierte ca. 3,7 ha große Geltungsbereich für das Änderungsverfahren bezieht im Wesentlichen die noch ungebauten Bereiche des ursprünglichen Plangebiets ein. Ein Erfordernis zur Änderung der

Festsetzungen von bebauten Teilbereichen besteht grundsätzlich nicht. Der Einbezug von drei bereits wohnbaulich genutzten Grundstücken dient zunächst der Klarheit zur Abgrenzung des Änderungs-Geltungsbereichs und orientiert sich an bestehenden Grundstücksgrenzen.

Der Bebauungsplan wird soweit derzeit absehbar gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist daher nicht erforderlich. Falls sich dennoch ein Änderungsbedarf für den Flächennutzungsplan ergeben sollte, kann eine Anpassung im Zuge der Berichtigung erfolgen, da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt wird.

Verfahren

Die Bebauungsplan-Änderung überplant im Sinne der Innenentwicklung ein bereits durch verbindliche Bauleitplanung überplantes, in Teilen bereits bebautes und allseitig von Wohnbebauung umgebenes Areal. Daher kommt das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB zur Anwendung. Die einschlägigen Voraussetzungen zu dessen Anwendung (= Bebauungsplan der Innenentwicklung, weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche geplant, kein UVP-pflichtiges Vorhaben, keine Beeinträchtigung von Natura 2000-Schutzgebieten/-gütern) gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB sind soweit derzeit absehbar gegeben.

Als materielle, formelle und finanzielle Vorteile des beschleunigten Verfahrens sind im vorliegenden Fall zu nennen:

- zusätzliches Gewicht bestimmter Stadtentwicklungsaspekte im bauleitplanerischen Abwägungsvorgang,
- ggf. Verzicht auf parallel geführtes Flächennutzungsplan-Teiländerungsverfahren, sondern Anpassung des Flächennutzungsplans im Zuge der Berichtigung,
- Entfallen von Umweltprüfung, Umweltbericht, zusammenfassender Erklärung etc. (nicht jedoch natur- und artenschutzrechtlicher Belange, soweit relevant),
- Entfallen der umweltfachlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, soweit Eingriffe bereits vor der Planentscheidung erfolgt oder zulässig.

Es wird empfohlen, die Aufstellung des Bebauungsplans zu beschließen.

Neustadt an der Weinstraße, 28.05.2015

S T A D T V E R W A L T U N G

Hans Georg Löffler
Oberbürgermeister