

Drucksache Nr.: 281/2016

Dezernat I

Federführend: Fachbereich 2

Anlagen: 5 Anlagen, davon 1
Plan

Az.: 220 cb

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ortsbeirat Geinsheim	16.09.2016	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Umwelt und Naturschutz	22.09.2016	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Bau und Planung	27.09.2016	Ö	zur Vorberatung
Stadtrat	04.10.2016	Ö	zur Beschlussfassung

Ergänzungssatzung "Südlich der Feldstraße" im Ortsbezirk Geinsheim

a) Beschluss über die während der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen

b) Satzungsbeschluss gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Antrag:

Der Stadtrat beschließt

- a) über die in der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen laut Verwaltungsvorschlag und
- b) nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange den Satzungsbeschluss zur Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Begründung:

Die Nachfrage nach Bauland in Neustadt an der Weinstraße und seinen Ortsteilen ist ungebrochen. Ein Schwerpunkt der Baulandentwicklung ist die Mobilisierung von Baulandpotentialen im Innenbereich, ohne größeren Erschließungsaufwand betreiben zu müssen. Zu Letzterem zählt diese Ergänzungssatzung. Sie dient der Schaffung von Bauplanungsrecht auf einer bisherigen Außenbereichsfläche, die jedoch vollständig über die Feldstraße erschlossen ist. Es können dort mindestens 6 Einzelhäuser entstehen.

Die Neuordnung der Grundstücke soll im Rahmen einer privaten Umlegung erfolgen. Alle Eigentümer haben dazu ihre Bereitschaft signalisiert.

Der wirksame FNP 2005 sieht dort eine geplante Mischbaufläche vor, somit ist die Ergänzungssatzung aus dem FNP entwickelt.

Inhaltlich gibt die Ergänzungssatzung u.a. eine Straßenfläche vor, die eine Mindestbreite von

5,50 m – gemessen von der nördlichen Grundstücksgrenze der Feldstraße – haben muss. Dies war eine Forderung der Tiefbauabteilung. Das hat zur Folge, dass die Begünstigten der Ergänzungssatzung geringfügig Grundstücksteile an die Stadt abgeben müssen, was ebenfalls im Rahmen der privaten Umlegung berücksichtigt wird.

Auf die Darstellung einer Art der baulichen Nutzung wird verzichtet, da dies aus der vorhandenen Nutzung abgeleitet werden kann.

Als Maß der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an die vorhandene Bebauung nördlich der Feldstraße eine maximale Gebäudehöhe von 11 m sowie eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt.

Die festgesetzte GRZ von 0,35 liegt unter der maximal zulässigen Obergrenze für ein Mischgebiet, wodurch der Charakter eines lockeren und durchgrüntes Baugebietes am Siedlungsrand gewährleistet werden soll.

Weiterhin wird eine überbaubare Grundstücksfläche in einer Tiefe von 20 m festgesetzt, die ausreichend Spielraum für eine angemessene Bebauung zur Verfügung stellt. Die überbaubare Fläche ist 5m von der Feldstraße abgesetzt. Somit können in diesem Bereich auch noch Senkrechtparkplätze und / oder eine Vorgartenzone realisiert werden.

Im Süden des Gebietes wird eine private Grünfläche mit Pflanzbindung sowie dem Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Dies dient sowohl der Eingrünung des Siedlungsrandes sowie zur Abschirmung der Baugrundstücke vor landwirtschaftlichen Emissionen. Darüber hinaus dient die private Grünfläche auch der Kompensation für die durch die Planung hervorgerufenen Eingriffe in den Naturhaushalt.

Das Verfahren wurde gemäß § 34 Abs. 6 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet. Es wurde allerdings vom 27.06.2016 bis einschließlich 26.07.2016 eine Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB (Offenlage) durchgeführt. In diesem Beteiligungsverfahren gingen insgesamt 15 Schreiben ein, von denen sich 7 zu der Planung äußerten. 8 Träger öffentlicher Belange hatten keine Bedenken. Die Bürgerschaft hat sich zu der Planung nicht geäußert.

Die wesentlichen Anregungen kamen von der Landwirtschaftskammer und dem Landesbetrieb Mobilität Speyer. In beiden Stellungnahmen wurde insbesondere auf eine eventuelle Lärmproblematik hingewiesen.

Der Landesbetrieb Mobilität wies vorsorglich auf die vorhandene Landesstraße 530 im Westen und auf die Bundesstraße 39 im Norden hin. Deren Emissionen sind jedoch aufgrund der deutlichen Entfernungen zum Plangebiet und der abschirmenden Wirkung der vorhandenen Bebauung als nicht relevant einzustufen.

Die Landwirtschaftskammer befürchtet, dass das Heranrücken der Bebauung an den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb im Westen und Nordwesten (Kästel) diesen in seiner Betriebsführungen beschränken würde. Sie vermutet, dass die zulässigen Lärmwerte im Dorfgebiet unter Umständen hier zumindest in der Nachtzeit überschritten werden könnten und fordert deshalb ein Schallgutachten.

Für beide Fälle wird dies als nicht notwendig erachtet, da, wie bereits erwähnt, die beiden klassifizierten Straßen in einer deutlichen Entfernung liegen. Der angesprochene landwirtschaftliche Betrieb liegt bereits heute eingebettet in ein faktisches Dorfgebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung. Er muss bereits heute die dort zulässigen Lärmwerte gegenüber seinen Nachbarn einhalten. Erfüllt der Betrieb insofern die Lärmwerte gegenüber den bereits im Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen, so ist davon auszugehen, dass er auch die Lärmwerte gegenüber der neu geplanten Bebauung einhält. Diese muss ihrerseits das Emissionsgeschehen der bestehenden Umgebung (i.S Dorfgebiet, BauNVO) tolerierend

hinnehmen.

Es wird daher empfohlen, über die während der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen laut Verwaltungsvorschlag zu entscheiden. Weiterhin wird empfohlen, nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange den Satzungsbeschluss zur Ergänzungssatzung zu fassen.

Inhaltlich wird im Übrigen auf die beigefügte Begründung nebst Anlage verwiesen.

Neustadt an der Weinstraße, 01.09.2016

Oberbürgermeister