

Drucksache Nr.: 232/2017

Dezernat I

Federführend: Fachbereich 2

Anlagen: 5 Anlagen, davon 1
Plan

Az.: 220 tf

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ausschuss für Umwelt und Naturschutz	16.08.2017	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Bau und Planung	17.08.2017	Ö	zur Vorberatung
Stadtrat	22.08.2017	Ö	zur Beschlussfassung

Bebauungsplan "Am Schieferkopf" I. Änderung in Neustadt-Hambach

- a) Entscheidung 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) Erneute Offenlage des Planentwurfs zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Antrag:

Der Stadtrat beschließt

- a) über die während der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen laut Verwaltungsvorschlag und
- b) die Durchführung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB. Es wird bestimmt, dass Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Begründung:

Der Stadtrat fasste am 28.05.2015 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung eines Teilbereichs des rechtswirksamen, 1988 als Satzung beschlossenen Bebauungsplans „Am Schieferkopf“, welcher zur Ordnung und Entwicklung der baulichen und sonstigen Nutzung des damals teilweise bebauten Gebiets auf dem und um den „Schieferkopf“ aufgestellt wurde.

Ziel der Änderungsplanung ist es nun, die derzeit bestehenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen hinsichtlich heutiger Nutzungs- und Entwicklungsansprüche anzupassen. Eine weitere Bebauung des Schieferkopfs soll nur noch dort möglich sein, wo bereits die Urbauungsplanung gemäß ihrem Erschließungskonzept einen Lückenschluss für Grundstücke vorsieht, die über bereits vorhandene Straßen erschlossen sind. Übrige Bereiche sollen von wesentlicher Bebauung frei gehalten werden. Eine Anpassung

bestehender Bauflächen, eine Nutzungsintensivierung oder Anpassung der baulichen Konzeption ist nicht mehr vorgesehen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 26.10.2015 bis 09.11.2015 durchgeführt. Dort wurden zwei Planungsalternativen offengelegt.

Im nächsten Verfahrensschritt wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB vom 19.09.2016 bis 18.10.2016 bzw. 07.09.2016 bis 10.10.2016 durchgeführt. Hierzu wurde aus den zwei Planungsvarianten eine Entwurfsfassung entwickelt, welche eine Nachverdichtung zulässt und den Schieferkopf zu großen Teilen als Waldfläche bauplanungsrechtlich sichert. Seitens der Öffentlichkeit gingen drei Stellungnahmen ein, seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 20 Stellungnahmen, davon sieben mit Anregungen.

In der ersten Stellungnahme der Öffentlichkeit wird gefordert, eine bereits als Garten genutzte Fläche entsprechend festzusetzen und die dortige rückwärtige Bebauung darzustellen. Insgesamt solle auf eine weitere Bebauung des Schieferkopfs verzichtet werden. Auch im Falle der zweiten Stellungnahme ergeht die Forderung zum Verzicht auf zusätzliche Bebauung des Schieferkopfs. Durch die dritte Stellungnahme der Öffentlichkeit wird gefordert, ein Flurstück in die Änderungsplanung mit einzubeziehen und dort eine Bebauung zuzulassen. Die genauen Inhalte der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind der Abwägungstabelle zu entnehmen.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird durch den Eigenbetrieb Stadtentsorgung Neustadt an der Weinstraße (ESN) und die Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd als obere Wasserbehörde auf die schwierige entwässerungstechnische Situation im Plangebiet und dessen Umfeld hingewiesen. Das Landesamt für Geologie und Bergbau stellt die teils ungewisse Sachlage in Bezug auf die Geologie und den Untergrund in der Stellungnahme heraus. Das Forstamt erneuert in seiner Stellungnahme die schützenswerte Bedeutung der Waldflächen. Durch die Stellungnahmen der weiteren Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden großteils bereits berücksichtigte Hinweise für die spätere Nutzung des Plangebiets gegeben (Leitungen, Umgang mit archäologischen Funden usw.). Die genauen Inhalte der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind der Abwägungstabelle zu entnehmen.

Nach planerischer Prüfung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wird empfohlen, den Bebauungsplan-Entwurf in mehreren Festsetzungen zu ändern und die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut durchzuführen.

Folgende wesentliche Änderungen der Festsetzungen der Planzeichnung wurden vorgenommen:

- Verkleinerung des Geltungsbereichs im Nordosten um einen Teil der Fläche zwischen Bergsteinstraße 3 und Bergsteinstraße 13 (Flurstück 563/12 und teilweise Flurstücke 2262, 2263 sowie 2264/2), sodass hier zwar keine Erweiterung der Bebauungsmöglichkeiten mehr geschaffen werden, jedoch auf Grundlage des Urbauungsplans noch ein baulicher Lückenschluss erfolgen kann.
- Herausnahme aller Baufenster aus dem noch verbleibenden Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung, um aus städtebaulichen, ökologischen, entwässerungstechnischen und geologischen Gründen keine weitere Wohnbebauung mehr zuzulassen.

- Festsetzung von „nicht überbaubaren reinen Wohngebietsflächen“ im Bereich der Bergsteinstraße 13 (genau wie bereits im Bereich der Bergsteinstraße 37 festgesetzt), da hier gemäß Urbebauungsplan eine Straßenverkehrsfläche (Stichstraße) geplant wurde, welche nun nicht mehr erforderlich ist. Die Flächen können als Nebenflächen der bestehenden Wohnbebauung als nicht überbaubare Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Urbebauungsplans genutzt werden.
- Zusätzlich zu den bereits festgesetzten drei „privaten Grünflächen -Hausgarten-“ erfolgt die Festsetzung von zwei weiteren „privaten Grünflächen -Hausgarten-“ für die Flurstücke 2264/5 und 2264/6 (rückwärtig Bergsteinstraße 3) sowie 2263/5 (rückwärtig Bergsteinstraße 25), da diese Flächen als Privatgärten bereits genutzt werden.
- Auf allen weiteren Flächen erfolgt die Festsetzung von Waldflächen, welche von der Bebauung freizuhalten sind.

Zudem wurden die Textlichen Festsetzungen geändert und die Begründung zur Bebauungsplan-Änderung entsprechend angepasst. Insbesondere entfallen die Festsetzungen zur Differenzierung der ehemals geplanten Neubauten (Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen, örtliche Bauvorschriften) und die dann nicht mehr erforderlichen Festsetzungen zum Ausgleich der Eingriffe bzgl. des besonderen Artenschutzes. Für die beiden im Plan noch enthaltenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen gelten die Festsetzungen des Urplans fort, um hier eine Konsistenz im Vergleich zu den nicht von der Bebauungsplan-Änderung betroffenen Bauflächen zu erhalten. Alle fünf privaten Grünflächen können auf jeweils 10% der Fläche mit zweckgemäßen baulichen Anlagen versehen werden.

Die getroffenen Änderungen der Festsetzungen werden als den Planungszielen zuträglich erachtet.

Es wird daher empfohlen, über die während der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen gemäß Verwaltungsvorschlag zu entscheiden und die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erneut durchzuführen. Stellungnahmen sollen gem. § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Im Übrigen wird auf die Unterlagen zum Bebauungsplan-Entwurf verwiesen.

Neustadt an der Weinstraße, 01.08.2017

Oberbürgermeister