

Drucksache Nr.: 215/2022

Dezernat IV
Federführend: Fachbereich 2
Anlagen:
Az.: 220 BU

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ortsbeirat Geinsheim	20.09.2022	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Umwelt und Naturschutz	05.10.2022	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr	06.10.2022	Ö	zur Vorberatung
Stadtrat	11.10.2022	Ö	zur Beschlussfassung

Bebauungsplan „Schmittenäcker“, im Ortsbezirk Geinsheim

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Schmittenäcker“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und Auftrag an die Abteilung Liegenschaften und Bauverwaltung

Antrag:

Der Stadtrat möge beschließen:

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schmittenäcker“ im Ortsbezirk Geinsheim gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und
2. die Beauftragung der Abteilung Liegenschaften und Bauverwaltung, finanzielle Mittel für den Erwerb der Grundstücke in den Haushalt 2023 einzustellen und mit den Eigentümerinnen und Eigentümern in konkrete Grundstücksverhandlungen einzusteigen.

Begründung:

Angesichts der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum intensiviert der Ortsbeirat seit 2016 sein Bestreben, die Entwicklung der im wirksamen Flächennutzungsplan 2005 der Stadt Neustadt an der Weinstraße für den Ortsbezirk Geinsheim dargestellten Wohnbauflächen voranzutreiben und mittels verbindlicher Bauleitplanung Baurecht zu schaffen. Eines der dargestellten Entwicklungspotenziale ist die Wohnbaufläche „Schmittenäcker“, eine rund 1,5 Hektar große innerörtliche, von Bebauung umgebene Freifläche, die derzeit vorwiegend zu gärtnerischen und zu Freizeitwecken (z.B. Pferdekoppeln) genutzt wird. Sie befindet sich zwischen der Duttweilerer Straße im Norden, der Weihergasse im Westen, der Geitherstraße im Süden sowie der Gäustraße im Osten. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs mit dessen Flurstücke ist dem beiliegenden Lageplan zu entnehmen.

Durch eine moderate, den örtlichen Verhältnissen angemessene Nachverdichtung im Innenbereich „Schmittenäcker“ könnten ca. 48 Wohneinheiten entstehen, welche zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnraum beitragen. Mit der Planung würde dem in § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch verankerten Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“,

verknüpft mit der in § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch festgeschriebenen Zielsetzung, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, entsprochen – sprich, die Innenentwicklung wird gestärkt, eine Neuausweisung auf der sog. „Grünen Wiese“ muss folglich nicht stattfinden. Eine Entwicklung der Wohnbaufläche soll jedoch nur erfolgen, wenn der Ankauf sämtlicher für die Planung erforderlicher privater Flurstücke durch die Stadt Neustadt an der Weinstraße gelingt – vor dem Hintergrund, die spätere Vermarktung der baureifen Grundstücke selbst in der Hand zu haben bzw. Zuschlagskriterien festlegen zu können.

In mehreren Versammlungen wurden Eigentümer und Anlieger über die beabsichtigte Nachverdichtung informiert. Der Großteil der Eigentümer erklärt sich bis dato bereit, an einer wohnbaulichen Entwicklung der „Schmittenäcker“ mitzuwirken und die Grundstücke an die Stadt zu veräußern. Vereinzelt wird eine Rückkaufoption gefordert; Einer solchen soll aber nur – zwecks Verhinderung von unbebauten Baulücken – mit verknüpfter Bauverpflichtung nachgekommen werden. Einzelne Eigentümer möchten an der Innenentwicklung nicht mitwirken oder haben sich gar gegen diese ausgesprochen. Die geäußerten Absichten und Wünsche wurden nach Möglichkeit im mehrfach angepassten städtebaulichen Entwurf berücksichtigt. Das aktuelle Bebauungskonzept (siehe Anlage 2) sieht unter anderem vor:

- Erschließungsstraße mit Wendeanlage von der Duttweilerer Straße sowie ein notbefahrbarer Weg von der Weihergasse aus.
- eine GRZ von 0,4,
- maximal 2 Vollgeschosse,
- offene Bauweise, Einzel-, Doppel-, Reihen- und Kettenhäuser als Hausformen,
- mindestens 40% der Baugrundstücksfläche nicht zu überbauen, nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen und Schottergärten auszuschließen,
- Bäume und Sträucher anzupflanzen (dient zugleich der Eingrünung des Vorhabens),
- die Festsetzung eines öffentlichen Kinderspielplatzes innerhalb des Plangebietes,
- die Festsetzung einer Retentions- und Versorgungsfläche innerhalb des Plangebietes.

Für das Plangebiet liegen bereits eine Artenschutz- und eine Bodenuntersuchung vor. Zudem wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet (siehe Anlagen 3, 4 und 5). Diese Gutachten und Konzepte aus den Jahren 2017 und 2018 sind gegebenenfalls zu aktualisieren. Bis zur frühzeitigen Beteiligung werden die Aussagen zur Begrünung, zu Klimaschutzmaßnahmen sowie zur genauen Ausgestaltung möglicher Bauformen weiter konkretisiert werden.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für Entwicklung des Wohnbaugebietes „Schmittenäcker“ zu schaffen, erfolgt die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Das geplante Vorhaben entspricht bereits den Darstellungen des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes und trägt somit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB Rechnung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beläuft sich auf ca. 1,53 Hektar und umfasst vollständig die Flurstücks-Nummern 27/5, 30/2, 32, 32/2, 33, 34, 34/3, 34/4, 34/5, 36/3, 53/4, 55/2, 56/2, 58/2 sowie teilweise die Flurstücks-Nummern 50/1, 51, 60, 63, 64, 65/1, 67/3, 68 im Ortsbezirk Geinsheim. Grafisch ist die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs dem Lageplan (siehe Anlage 1) zu entnehmen.

Es wird empfohlen, die Aufstellung des Bebauungsplans „Schmittenäcker“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zu beschließen sowie die Abteilung Liegenschaften und Bauverwaltung (210) zu beauftragen, finanzielle Mittel für den Erwerb der Grundstücke in den Haushalt 2023 einzustellen und mit den Eigentümerinnen und Eigentümern in die konkreten Grundstücksverhandlungen einzusteigen.

Neustadt an der Weinstraße, 25.07.2022

Oberbürgermeister