

Vorlage Nr.: **2022/2258**

Verantwortlich: **Dez. 6**

Dienststelle: Stadtplanungsamt

## Sachstandsbericht Bebauungsplan "Neureut - Zentrum III"

### Beratungsfolge dieser Vorlage

| Gremium           | Termin     | TOP | ö | nö | Ergebnis |
|-------------------|------------|-----|---|----|----------|
| Planungsausschuss | 09.02.2023 |     | x |    |          |
| Ortschaftsrat     | 07.02.2023 | 2   | x |    |          |
|                   |            |     |   |    |          |

### Information (Kurzfassung)

Der Ortschaftsrat/Planungsausschuss nimmt den Sachstandsbericht zum Bebauungsplanverfahren „Neureut - Zentrum III“ zur Kenntnis

| Finanzielle Auswirkungen   | Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>  |  |  |
|--|---|--|--|
| <input type="checkbox"/> <b>Investition</b><br><input type="checkbox"/> <b>Konsumtive Maßnahme</b>   | Gesamtkosten:<br>Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:  |  | Gesamteinzahlung:<br>Jährlicher Ertrag:                                    |
| <b>Finanzierung</b><br><input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert<br><input type="checkbox"/> teilweise budgetiert<br><input type="checkbox"/> nicht budgetiert | <b>Gegenfinanzierung durch</b><br><input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung<br><input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben<br><input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates |  | Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.                 |
| CO <sub>2</sub> -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz<br>Bei Ja: Begründung   Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)   | Nein <input checked="" type="checkbox"/>  | Ja <input type="checkbox"/>            | positiv <input type="checkbox"/><br>negativ <input type="checkbox"/>       |
| IQ-relevant  | Nein <input type="checkbox"/>   | Ja <input checked="" type="checkbox"/> | geringfügig <input type="checkbox"/><br>erheblich <input type="checkbox"/> |
| Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)  | Nein <input type="checkbox"/>   | Ja <input checked="" type="checkbox"/> | Korridor Thema: Städtebau, Grüne Stadt<br>durchgeführt am 07.02.2023       |
| Abstimmung mit städtischen Gesellschaften  | Nein <input checked="" type="checkbox"/>  | Ja <input type="checkbox"/>            | abgestimmt mit   |

## **Historie / Planungsgrundlage**

Der Bebauungsplan „Neureut - Zentrum III“ umfasst eine ca. 24 ha große Fläche, die derzeit noch weitgehend landwirtschaftlich genutzt wird. In diesem Bereich südlich der Unterfeldstraße, zwischen Teutschneureuter Straße, Spöcker Straße und Neureuter Querallee liegen zahlreiche sehr schmale, private und teilweise auch städtische Grundstücke, für die mit Hilfe eines Bebauungsplans neues Planungsrecht geschaffen werden soll, um hier ein neues Wohngebiet zu entwickeln. Begleitet von frühzeitiger und umfangreicher Bürgerbeteiligung wurde zunächst ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt und (nach seiner Überarbeitung) ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet, der vom Gemeinderat im Juli 2020 als Grundlage für den Bebauungsplan beschlossen wurde.

## **Bebauungsplanverfahren**

Ausgehend von den Zielen des Räumlichen Leitbildes ist das Gebiet im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche mit zentralen Grünflächen dargestellt.

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens hat von Ende 2020 bis Anfang 2021 die erste Beteiligung der Träger öffentlicher Belange stattgefunden. Auf Grundlage der hierbei vorgebrachten Stellungnahmen konnten anschließend die notwendigen Gutachten und der Umweltbericht ausgeschrieben und vergeben werden. Parallel zu den Untersuchungen der beauftragten Gutachter wurde in zahlreichen Abstimmungsrunden mit den verschiedenen Fachämtern und Fachbehörden, der VBK und den Stadtwerken der erste Bebauungsplan-Vorentwurf erarbeitet. Für die z.T. komplexen und umfangreichen einzelnen Themenbereiche (Grün- und Artenschutz-Konzept, Ausgleichsflächen-Suche, Leitungsinfrastruktur und Energieversorgung, zukunftsweisendes Entwässerungskonzept, Verkehrs-/Straßenbahnanbindung, Infrastruktureinrichtungen für alle Altersgruppen etc.) wird in verschiedenen Arbeitsgruppen nach gemeinsamen Lösungen gesucht und die Planung weiter konkretisiert und vorangebracht.

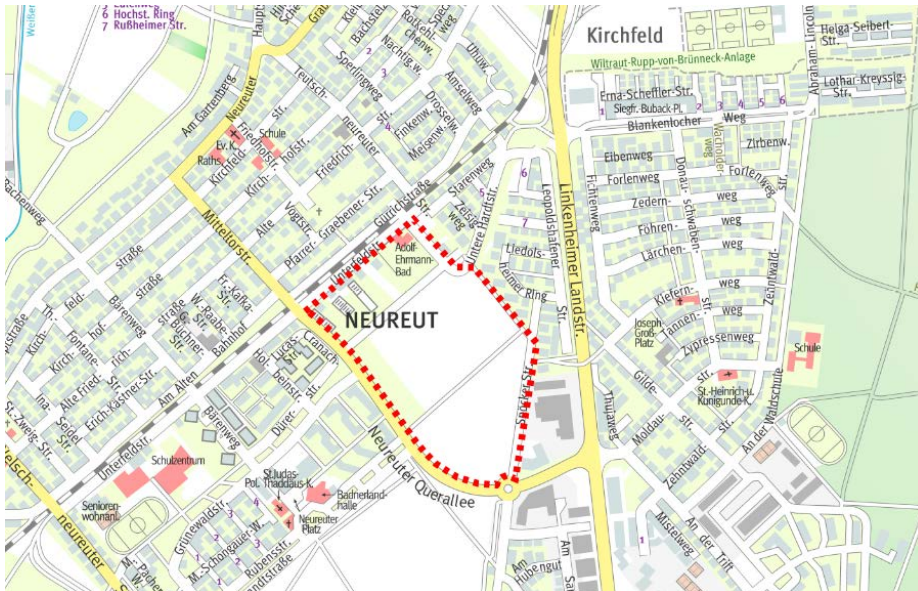
Nach Vorliegen erster Ergebnisse aus Artenschutz-, Verkehrs- und Lärmgutachten soll als nächster offizieller Verfahrensschritt im Frühjahr 2023 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer Bürgerversammlung in der Badnerlandhalle durchgeführt und der Bebauungsplan-Vorentwurf vorgestellt werden. Die Bürger haben in der Veranstaltung die Möglichkeit, Fragen zur Planung zu stellen, sowie Anregungen und Einwendungen vorzubringen. Zur Erleichterung der Information der Öffentlichkeit kann der Bebauungsplan im Anschluss an die Bürgerversammlung für einen angemessenen Zeitraum beim Stadtplanungsamt, bei der Ortsverwaltung Neureut und im Internet eingesehen werden. In diesem Zeitraum sind ebenfalls Stellungnahmen möglich.

## **Weiteres Vorgehen / künftige Planungsschritte**

Das Bebauungsplan-Verfahren wird mit hoher Priorität weitergeführt werden. Dennoch ist von einer Verfahrensdauer von mindestens noch 2 Jahren auszugehen, abhängig von nicht bekannten Problemfeldern auch aus der Bürger- und Trägerbeteiligung, sowie daraus resultierendem Änderungsbedarf etc.

Spätestens nach Beschluss der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wird mit der Durchführung des Bodenordnungsverfahrens begonnen. Die Dauer des Bodenordnungsverfahrens zur Realisierung der Planung wird im Wesentlichen von der Mitwirkungsbereitschaft der zahlreichen privaten Eigentümer abhängig sein. Die Vergabe von städtischen (Wohnbau-) Grundstücken im Umlegungsgebiet ergeht im Rahmen des städtischen „Grundstücksvergabekonzept Wohnen“, soweit städtische Flächen vorhanden sind.

Danach ist die komplette Erschließungsstruktur (Straßen, Wege, Ver-/Entsorgungsleitungen, Entwässerungsanlagen, Grünflächen etc.) herzustellen und Kompensationsmaßnahmen sind umzusetzen. Die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen (Schule, KiTas etc.) sind möglichst zeitnah zu errichten.



### **Beschluss:**

Antrag an den Ortschaftsrat/Planungsausschuss:

Der Ortschaftsrat/Planungsausschuss nimmt den Sachstandsbericht zum Bebauungsplanverfahren „Neureut – Zentrum III“ zur Kenntnis.