



## Beschlussvorlage

Vorlage: <b>BV/0853/2018</b>		Datum: 14.09.2018	
<b>Baudezernent</b>			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 61.2 B-Plan/ Sn	
<b>Betreff:</b>			
<b>Bebauungsplan Nr. 320: "Rheinsilhouette Neuendorf-Altort" - Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses</b>			
Gremienweg:			
08.11.2018	Stadtrat	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. <input type="checkbox"/> Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> ohne BE <input type="checkbox"/> abgesetzt <input type="checkbox"/> geändert <input type="checkbox"/> Gegenstimmen
29.10.2018	Haupt- und Finanzausschuss	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. <input type="checkbox"/> Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> ohne BE <input type="checkbox"/> abgesetzt <input type="checkbox"/> geändert <input type="checkbox"/> Gegenstimmen
18.10.2018	Fachbereichsausschuss IV	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. <input type="checkbox"/> Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> ohne BE <input type="checkbox"/> abgesetzt <input type="checkbox"/> geändert <input type="checkbox"/> Gegenstimmen

### Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt die Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses (gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch – BauGB, in der derzeit geltenden Fassung) zum Bebauungsplan Nr. 320: „Rheinsilhouette Neuendorf-Altort“ vom 28.01.2016, durch die geringfügige Erweiterung des Geltungsbereichs bis zur Mitte der angrenzenden Verkehrsflächen gemäß anliegendem Lageplan Nr. 2 und die Einbindung einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs.1 Nr. 1 BauGB in den Bebauungsplan.

### Geltungsbereich:

Der erweiterte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus anliegendem Lageplan Nr. 2: Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses.

### Begründung:

Der Stadtrat hat am 28.01.2016 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst und am 29.06.2017 eine Veränderungssperre erlassen.

Der Bebauungsplan soll dem Schutz der bis heute erkennbaren historischen Bebauungsstruktur des alten Ortsteiles von Neuendorf dienen. Gemäß Aufstellungsbeschluss werden im Wesentlichen folgende Planungsziele verfolgt:

- Erhalt der charakteristischen, ortsbildprägenden, kleinteiligen Baustruktur,
- Steuerung der Nachverdichtung im Sinne einer Begrenzung der Bauvolumina und Baukörperhöhen,
- Steuerung der Gestaltung künftiger Neu- und Umbaumaßnahmen durch entsprechende gestalterische Vorgaben,
- Berücksichtigung von hochwasserangepassten Bauweisen und Modernisierungen.

Gemäß Aufstellungsbeschluss sollte im Zuge der Ausformulierung der städtebaulichen Konzeption weitergehend geprüft werden, inwieweit die Planung durch eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs.

1 Nr. 1 BauGB und eine Gestaltungssatzung gemäß § 88 LBauO (Landesbauordnung Rheinland-Pfalz) ergänzt werden kann. Im Zuge der Ausarbeitung der Konzeption wurde festgestellt, dass der Erhalt der charakteristischen, ortsbildprägenden, kleinteiligen Baustruktur nur über die Aufstellung einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erreicht werden kann. Diese soll in das reguläre Verfahren des Bebauungsplanes gemäß §§ 2 bis 4c BauGB eingebunden werden unter Berücksichtigung der materiellen Anforderungen in den §§ 1, 1a und 8 BauGB. Dies vereinfacht die Aufstellung im Vergleich zu einer separaten Satzung, da die erforderlichen Beteiligungsschritte verknüpft werden können. Der Aufstellungsbeschluss wird entsprechend ergänzt.

Die Steuerung der Gestaltung künftiger Neu- und Umbaumaßnahmen soll nicht über eine separate Gestaltungssatzung, sondern über die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO erfolgen. Hierzu ist keine Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses erforderlich.

Im Zuge der Ausarbeitung der Konzeption wurde festgestellt, dass eine Erweiterung des Geltungsbereichs bis zur Mitte der angrenzenden Verkehrsflächen als Grundlage für die Bestimmung des Bezugspunktes der Höhe der baulichen Anlagen erforderlich ist. Der Aufstellungsbeschluss wird entsprechend ergänzt. Die Erweiterung betrifft nur Verkehrsflächen und hat daher keine Auswirkungen auf den Geltungsbereich der laufenden Veränderungssperre.

#### **Anlage/n:**

Lageplan Nr. 1: Aufstellungsbeschluss vom 28.01.2016, Lageplan Nr. 2: Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses.

#### **Historie:**

28.01.2016 Aufstellungsbeschluss im Stadtrat  
29.06.2017 Erlass einer Veränderungssperre im Stadtrat  
23.08.2017 Bürgerworkshop „Historisches Neuendorf“  
13.09.2017 Ortsbegehung mit Bürgern, 1. Termin  
15.09.2017 Ortsbegehung mit Bürgern, 2. Termin  
18.09.2017 Ortsbegehung mit Bürgern, 3. Termin