

25.01.2017

**Beschlussvorlage Nr. 2016/250**

**öffentlich**

Bezugsvorlage Nr.

**Initiativanträge des Orsrates der Ortschaft Eilvese gemäß § 94 NKomVG auf Aufstellung eines Bebauungsplans "Südlich Heidestraße" und Aufstellung von Ergänzungssatzungen "Östlich Am Hestergarten" und "Nördlich Eckbergweg"**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor-schlag	abwei-chend	einst.	Ja	Nein	Enth.
Ortsrat der Ortschaft Eilvese	08.02.2017 -							
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	06.03.2017 -							
Verwaltungsausschuss	13.03.2017 -							
Ortsrat der Ortschaft Mühlenfelder Land	nachrichtlich							

**Beschlussvorschlag**

1. Für ca. 4.500 m<sup>2</sup> der im Flächennutzungsplan dargestellten Gesamtfläche „Südlich Heidestraße“ soll derzeit kein Bebauungsplan aufgestellt werden.
2. Für die ca. 1.500 m<sup>2</sup> große Fläche „Nördlich Eckbergweg“ soll eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 BauGB aufgestellt werden.
3. Für die knapp 2.500 m<sup>2</sup> große Fläche „Östlich Am Hestergarten“ soll eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 BauGB aufgestellt werden, wenn die derzeit in Erstellung befindliche Untersuchung zu den landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen im Ort eine Realisierung des geplanten Gebietes „Östlich Hestergartenstraße / Westlich Zum Eisenberg“ als durchführbar darstellt. Sollte derzeit keine Umsetzung des Gebietes „Östlich Hestergartenstraße / Westlich Zum Eisenberg“ möglich sein, soll für den bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsbereich „Nördlich Buchfinkenweg / Östlich Am Hestergarten“ ein Bebauungsplan für einen ersten Bauabschnitt (ca. 1 ha) aufgestellt werden.
4. Die städtebaulichen Satzungen sind im Auftrag und auf Kosten der Grundstückseigentümer zu erstellen und die zugehörigen Verfahren und die Planungen durch externe Planungsbüros durchzuführen.

**Anlass und Ziele**

Der Ortsrat der Ortschaft Eilvese hat insgesamt drei Initiativanträge zur Bereitstellung von Wohnbauland gestellt. Das entspricht der vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. gemeinsam für den Stadtteil Eilvese und Hagen zugewiesenen Aufgabe, als kooperierendes ländliches Kleinzentrum eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungsentwicklung anzubieten. Es soll zum jetzigen Zeitpunkt nicht allen Anträgen gefolgt werden.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	<b>keine</b>	
Haushaltsjahr: 2016		
Produkt/Investitionsnummer:		
	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlung	EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung	EUR	EUR
Saldo	EUR	EUR

## **Begründung**

Der Ortsrat der Ortschaft Eilvese hat in seiner Sitzung am 22.06.2016 insgesamt drei Initiativanträge auf Aufstellung eines Bebauungsplanes und zweier Innenbereichssatzungen gestellt (vgl. Anlage 1).

- 1) Bei dem ersten Antrag handelt es sich um die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Südlich Heidestraße“. Bei diesem Plangebiet soll nach Wunsch des Orsrates ein ca. 4.500 m<sup>2</sup> großer Teilbereich (eine Bautiefe, ca. 6-8 Bauplätze) des insgesamt etwa 8.000 m<sup>2</sup> großen im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsgebietes „südlich Heidestraße“ entwickelt werden (vgl. Anlage 2). Der Siedlungskörper Eilveses findet derzeit durch die Heidestraße in diesem Bereich einen geeigneten südlichen Abschluss. Durch Realisierung des vom Ortsrat beantragten Gebietes würde diese Siedlungskante in ganzer Länge übersprungen und Ackerfläche im planungsrechtlichen Außenbereich in unmittelbarer Nähe des LSG-H 2 aufgegeben werden.

Insbesondere vor dem Hintergrund des am 30.05.2016 vom Verwaltungsausschuss gefassten Grundsatzbeschlusses „Östlich Hestergartenstraße / Westlich Zum Eisenberg“ über die Aufstellung eines Bebauungsplanes eine maßvolle im ersten Schritt etwa 1 ha große innerörtliche Siedlungsentwicklung für den Stadtteil Eilvese vorzubereiten, erscheint die parallele Entwicklung des Bereiches „Südlich Heidestraße“ als derzeit nicht erforderlich.

Die Verwaltung empfiehlt daher, aus den oben aufgeführten Gründen dem Initiativantrag „Südlich Heidestraße“ derzeit nicht zu folgen und zunächst das Ergebnis der derzeit in Erstellung befindlichen Untersuchung zu den landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen im Ort hinsichtlich des geplanten Gebietes „Östlich Hestergartenstraße / Westlich Zum Eisenberg“ abzuwarten. Sollte sich zeigen, dass dieser Bereich aufgrund der umgebenden tierhaltenden Betriebe derzeit nicht realisiert werden kann, sollte aus Sicht der Stadt der bereits im Flächennutzungsplan dargestellte zusammenhängende Entwicklungsbereich „Nördlich Buchfinkenweg / Östlich Am Hestergarten“ realisiert werden. Hier könnte bedarfsgerecht über mehrere Bauabschnitte Wohnbauland entwickelt werden und zugleich auf die Ergänzungssatzung „Östlich Am Hestergarten“ (siehe Nr. 2) verzichtet werden.

- 2) Bei den Anträgen „Östlich Am Hestergarten“ (vgl. Anlage 3) und „Nördlich Eckbergweg“ (vgl. Anlage 4) handelt es sich um Außenbereichsflächen gemäß § 35 BauGB, die im Flächennutzungsplan bereits als kleinräumige städtebauliche Ergänzungen des Siedlungsbereiches (Eckbergweg) bzw. als Teilfläche einer größeren Entwicklungsfläche dargestellt sind.

Die vorgeschlagene Fläche „Östlich Am Hestergarten“ könnte unter den bei Nr. 1 aufgeführten Bedingungen wie die Bebauung südlich angrenzend in einer Bautiefe von ca. 45 m entwickelt werden. Sie hätte dann eine Größe von ca. 2.500 m<sup>2</sup> und böte Platz für 3 Baugrundstücke. Die Entwicklungsfläche „Nördlich Eckbergweg“ hätte eine Größe von ca. 1.500 m<sup>2</sup> (zwei Baugrundstücke).

Mit Blick auf die umgebende Bebauung würde durch die Einbeziehung der beiden Flächen ein jeweils durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB entsprechend geprägtes Areal einer städtebaulichen Abrundung zugefügt werden. Die beiden Satzungen könnten – anders als ein Bebauungsplan „Südlich Heidestraße“ – im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden und so im Sinne der Ortsratsbegründung relativ kurzfristig die Nachfragespitze nach Wohnbauland in Eilvese nehmen.

### **Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.**

Die geeigneten Entwicklungspotentiale des Stadtteils Eilvese sollen durch die bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauland gezielt aktiviert werden. Das dient dem strategischen Ziel „Wohnumfeld attraktiv gestalten“.

### **Auswirkungen auf den Haushalt**

keine

### **So geht es weiter**

Ein Bebauungsplan für den Entwicklungsbereich „südlich Heidestraße“ wird nicht aufgestellt.

Sollte ein städtebaulicher Vertrag über die Entwicklung der Flächen „Östlich Am Hestergarten“ und „Nördlich Eckbergweg“ geschlossen werden können, kann mit den Vorbereitungen zur Entwicklung der jeweiligen Fläche begonnen werden. Falls sich zeigen sollte, dass die derzeit in Erstellung befindliche Untersuchung zu den landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen im Ort eine Realisierung des geplanten Gebietes „Östlich Hestergartenstraße / Westlich Zum Eisenberg“ als nicht durchführbar darstellen sollte, sollte aus Sicht der Stadt auf die Ergänzungssatzung „Östlich Am Hestergarten“ verzichtet werden und stattdessen für den bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsbereich „Nördlich Buchfinkenweg / Östlich Am Hestergarten“ die notwendigen Verträge für die Erstellung eines Bebauungsplans für einen ersten Bauabschnitt (ca. 1 ha) abgeschlossen werden.

Fachdienst 60 - Planung und Bauordnung -

### **Anlagen**

1. Initiativanträge Ortsrat Eilvese vom 22.06.2016
2. Entwicklungsgebiet „Südlich Heidstraße“
3. Entwicklungsgebiet „Östlich Am Hestergarten“
4. Entwicklungsgebiet „Nördlich Eckbergweg“