

08.12.2017

Beschlussvorlage Nr. 2017/304

öffentlich

Bezugsvorlage Nr. 2016/250

Bebauungsplan Nr. 364 "Südlich Heidestraße", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese
- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vorschlag	abweichend	einst.	Ja	Nein	Enth.
Ortsrat der Ortschaft Eilvese	24.01.2018 -							
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	12.02.2018 -							
Verwaltungsausschuss	19.02.2018 -							

Beschlussvorschlag

1. Der Bebauungsplan Nr. 364 "Südlich Heidestraße", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese, wird einschließlich Begründung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt (Anlagen 1 bis 5 zur Beschlussvorlage Nr. 2017/304). Der Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Planes (Anlage 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2017/304).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den Bebauungsplan Nr. 364 "Südlich Heidestraße", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden, indem der Plan auf die Dauer von 2 Wochen öffentlich ausgelegt wird.

Allgemeine Zwecke und Ziele der Planung sind die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von neuen Wohngrundstücken.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.
3. Für die Hauptdachflächen von Gebäuden sollen nur gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 32 Grad bis 48 Grad zulässig sein.

Anlass und Ziele

Die Ziele des Bebauungsplans sind:

- Eine Wohnbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern (Einzel- und Doppelhäuser) auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen,
- die Sicherung des erhaltenswerten Baumbestandes auf der Südseite der Heidestraße sowie
- seine Ergänzung und
- die Sicherung der Erschließung der südlich angrenzenden, im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen.

Die Planung hat den Zweck, den Bedarf an Wohngrundstücken im Stadtteil Eilvese zu decken.

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

Begründung

Der Beschluss, die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 364 "Südlich Heidestraße", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese, durch ein verbindliches Bauleitplanverfahren zu entwickeln, wurde durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. am 13.03.2017 gefasst.

Das Plangebiet liegt am Westrand der Ortslage von Eilvese, südlich der Heidestraße. Es hat eine Größe von ca. 0,75 ha. Geplant sind maximal zweigeschossige Gebäude in offener Bauweise, als Einzel- oder Doppelhäuser. Für sie wird eine GRZ von 0,3 zugelassen. Für die beiden Baugrundstücke am Westrand des Plangebiets, die in unmittelbarer Nachbarschaft des Landschaftsschutzgebiets (LSG) liegen, wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal eines begrenzt. Damit soll eine gestaffelte Bebauung und ein harmonischer Übergang zum Landschaftsschutzgebiet erreicht werden. Neben der Zahl der Vollgeschosse wird zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zusätzlich die Höhenentwicklung der Gebäude geregelt. Im östlichen Teil des Plangebiets, mit den maximal zwei Vollgeschossen, wird die Traufhöhe auf max. 5,5 m begrenzt. Zum westlichen Rand des Baugebiets, wo nur ein Vollgeschoss zulässig ist, wird eine niedrigere Traufhöhe von max. 4 m festgesetzt.

Der Bebauungsplan soll die Ortslage von Eilvese harmonisch erweitern. Um dies sicherzustellen, werden Regelungen für die Gestaltung der Dächer und das Erscheinungsbild der Einfriedungen getroffen, die für das Ortsbild von wesentlicher Bedeutung sind. Für die Hauptdachflächen von Gebäuden sind dabei nur gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20 Grad bis 48 Grad zulässig. Die relativ geringe Dachneigung von nur 20 Grad ist auf Wunsch der Entwicklungsgesellschaft aufgenommen worden, die in diesem Bereich – wie schon in den Planbereichen der Bebauungspläne Nrn. 360 (Am Mühlenkamp) und 370 (Eichengrund) – auch Wohnhäuser im „mediterranen Baustil“ ermöglichen möchte. Aus städtebaulichen Gründen sollte aus Sicht der Fachverwaltung auf diesen für Eilvese eher untypischen Baustil am Siedlungsrand jedoch möglichst verzichtet werden. Die Verwaltung hält eine Dachneigung von 32 bis 48 Grad für diesen doch eher exponierten Standort für ortsbildtypischer.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Der vorgelegte Bebauungsplanvorentwurf dient dazu, die strategischen Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge. zu erreichen.

Wohnangebote durch Einfamilien- und Reihenhäuser schaffen gleiche Chancen für alle Einwohner und unterstützen das Konzept „Neustädter Land – Familienland“.

Auswirkungen auf den Haushalt

Die Kosten für die Planung werden von der Entwicklungsgesellschaft übernommen. Weitere finanziellen Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung entstehen nach jetzigem Stand nicht.

So geht es weiter

Nach der Beschlussfassung werden die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die Stellungnahmen erhalten die Gremien zur Abwägung in der darauf folgenden Beschlussvorlage.

Anlagen

1. Übersichtsplan
2. zeichnerische Festsetzungen
3. Planzeichenerläuterung
4. textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschrift
5. Begründung