

14.03.2018

Beschlussvorlage Nr. 2018/063

öffentlich

Bezugsvorlage Nr. 2017/123

**Bebauungsplan Nr. 373 "Im Dahle – 1. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge.,
Stadtteil Eilvese
- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor- schlag	abwei- chend	einst.	Ja	Nein	Enth.
Ortsrat der Ortschaft Eilvese	11.04.2018 -							
Umwelt- und Stadtentwick- lungsausschuss	17.04.2018 -							
Verwaltungsausschuss	23.04.2018 -							

Beschlussvorschlag

1. Der Bebauungsplan Nr. 373 "Im Dahle – 1. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese, wird einschließlich Begründung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt (Anlagen 1 bis 5 zur Beschlussvorlage Nr. 2018/063). Der Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Planes (Anlage 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2018/063).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den Bebauungsplan Nr. 373 "Im Dahle – 1. Bauabschnitt", 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 kurz- bis mittelfristige Realisierung von neuen Wohngrundstücken in Eilvese.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.

Anlass und Ziele

Ziele des Bebauungsplans sind

- eine Wohnbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern (Einzel- und Doppelhäuser) auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen,
- die Eingrünung der geplanten Wohnbebauung nach Norden zur freien Landschaft und
- die Sicherung der Erschließung der östlich angrenzenden, im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen.

Die Planung hat den Zweck, den kurz- bis mittelfristigen Bedarf an Wohngrundstücken im Stadtteil Eilvese zu decken.

Finanzielle Auswirkungen	keine
Haushaltsjahr: 2018	
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. 373 "Im Dahle – 1. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese, durch ein verbindliches Bauleitplanverfahren zu entwickeln, wurde durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. am 19.06.2017 gefasst.

Die Flächen im Plangebiet stellen den 1. Bauabschnitt der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen am Nordrand von Eilvese dar. Zur Vorbereitung dieses Bebauungsplans wurde daher zunächst für den gesamten Bereich das Entwicklungskonzept „Im Dahle“ ausgearbeitet, das Grundlage für die abschnittsweise Umsetzung der Wohnbauflächen und für die weitere Konkretisierung der Planung in diesem Bebauungsplan ist.

Als Wohnform sollen in erster Linie die für Eilvese typischen Einfamilienhäuser entstehen. In dem Bereich zwischen der Straße „Am Hestergarten“, dem Feldwirtschaftsweg im Norden und der Verlängerung der Straße „Zum Eisenberg“ sind Grundstücke für ca. 47 Einfamilienhäuser vorgesehen. Insgesamt können im 1. Bauabschnitt rd. 20 Einfamilienhausgrundstücke mit Größen zwischen ca. 560 m² und 840 m² entstehen.

Geplant sind Gebäude in offener Bauweise, als Einzel- oder Doppelhäuser (vgl. den Bebauungsvorschlag). Für sie wird eine GRZ von 0,3 zugelassen. Das Maß der baulichen Nutzung wird außerdem durch höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse begrenzt. Dafür werden zwei Bereiche unterschieden: Für die Baugrundstücke am Nordrand sowie die Baugrundstücke im westlichen Teil des Plangebietes im Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 357 wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal eines begrenzt. Das ermöglicht eine Abstufung der Höhenentwicklung zur freien Landschaft und zu den westlich angrenzenden Wohngrundstücken im Bebauungsplan Nr. 357, der ebenfalls nur ein Vollgeschoss als Höchstmaß festsetzt. Für die übrigen Grundstücke im „zentralen Bereich“ des Bebauungsplans werden zwei Vollgeschosse zugelassen.

Neben der Zahl der Vollgeschosse wird zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zusätzlich die Höhenentwicklung der Gebäude geregelt. Im zentralen Bereich des Plangebiets mit den maximal zwei Vollgeschossen wird die Traufhöhe auf max. 5,9 m begrenzt. Zum westlichen und nördlichen Rand des Baugebiets, wo nur ein Vollgeschoss zulässig ist, wird eine niedrigere Traufhöhe von max. 4 m festgesetzt.

Für die äußere Erschließung des gesamten Baugebietes ist eine Anbindung im Westen an die Straße „Am Hestergarten“ vorgesehen und eine zweite von Süden vom Buchfinkenweg aus. Jeweils eine Bautiefe vom Nord- und Ostrand der Wohnbauflächen wird die Haupteerschließungsstraße entlang geführt. An diese Straße werden zwei Ringstraßen eingehängt, die die Wohnbaufläche in der Tiefe erschließen. Um die abschnittsweise Realisierung zu ermöglichen, sind Platzaufweitungen vorgesehen, die Wendemöglichkeiten für den Verkehr schaffen.

Aufgrund der Höhenverhältnisse wird ein Anschluss des Plangebiets an die zentrale Schmutzwasserkanalisation im Buchfinkenweg erforderlich. Um dies sicherstellen zu können, wird ein 2,5 m breiter Streifen am Ostrand des Grundstücks „Buchfinkenweg 18“, der bislang im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 357 liegt, mit einem Leitungsrecht überplant.

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. Die finanziellen Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung werden in den städtebaulichen Verträgen zu dem Bebauungsplan Nr. 373

„Im Dahle – 1. Bauabschnitt“ geregelt werden. Diese werden in einer separaten Vorlage zur Beratung vorgelegt werden.

So geht es weiter

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

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlagen

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