

16.05.2019

Beschlussvorlage Nr. 2019/117

öffentlich

Bezugsvorlage Nr. 2017/123

**Bebauungsplan Nr. 373 B "Im Dahle – 2. 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	12.06.2019 -							
Umwelt- und Stadtentwick- lungsausschuss	17.06.2019 -							
Verwaltungsausschuss	24.06.2019 -							

Beschlussvorschlag

1. Der Bebauungsplan Nr. 373 B "Im Dahle – 2. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese, wird einschließlich Begründung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt (Anlagen 1 bis 5 zur Beschlussvorlage Nr. 2019/117). Der Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Planes (Anlage 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2019/117).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den Bebauungsplan Nr. 373 B "Im Dahle – 2. 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 Bebauungsplanes sind:

- eine Wohnbebauung mit
 - > überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern (Einzel- und Doppelhäuser) auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen,
 - > Mehrfamilienhäusern an städtebaulich geeigneter Fläche auf mindestens 20 % des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans,
- 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: 2019			
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 B "Im Dahle – 2. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese, durch ein verbindliches Bauleitplanverfahren zu entwickeln, wurde durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. am 22.10.2018 gefasst.

Die Flächen im Plangebiet stellen den 2. 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.

Die für die geplante Mehrfamilienhausbebauung vorgesehene Fläche soll in zentraler Lage in der Mitte des Plangebiets liegen. Insgesamt können im 2. Bauabschnitt nach dem Bauungsvorschlag etwa 12 Einfamilienhausgrundstücke mit Größen zwischen ca. 520 m und 700 m² sowie drei Mehrfamilienhäuser entstehen.

Die Wohnhäuser im Plangebiet sollen 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. Das sind die in Eilvese üblichen geneigten Sattel- oder Walmdächer. Hinsichtlich der Einfriedungen sollen die Vorgartenbereiche zum Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraums beitragen. Daher wird hier die zulässige Höhe der Einfriedungen auf max. 1 m begrenzt. In dem zentralen Bereich mit der geplanten Mehrfamilienhausbebauung sind auch modernere Gebäudeformen wie Staffelgeschosse mit Flachdächern denkbar. Flachdächer eignen sich besonders für extensive Dachbegrünungen und können so einen Beitrag zur Bewältigung der Folgen des Klimawandels leisten. Flachdächer sind daher nur zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden.

Als CEF-Maßnahme für das durch die Bauflächenentwicklung im Zuge der B-Pläne „Im Dahle“ Nr. 373, 1. Bauabschnitt, und 373 B, 2. Bauabschnitt, beeinträchtigte Brutrevier der Feldlerche nördlich des Geltungsbereiches ist zeitlich vorgezogen ein Streifen von im Minimum 2.000 m² Größe aus der Ackernutzung zu nehmen und als Brachestreifen zu entwickeln. Die räumliche Festlegung des Brachestreifens erfolgt im weiteren Verfahren.

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-, Doppel- und Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser 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 B „Im Dahle – 2. 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