

09.09.2020

Beschlussvorlage Nr.: 2020/198

öffentlich

Bezugsvorlage Nr:

**Initiativantrag des Orsrates der Ortschaft Eilvese auf Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 373 C "Im Dahle - 3. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese - Grundsatzbeschluss**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor-schlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Umwelt- und Stadtentwicklungsaus-schuss	26.10.2020 -							
Verwaltungsausschuss	02.11.2020 -							
Ortsrat der Ortschaft Eilvese	nachrichtlich							

### Beschlussvorschlag

- Dem Antrag auf Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 373 C "Im Dahle - 3. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese, wird zugestimmt.  
Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sind die Schaffung neuer Wohnbaugrundstücke im Stadtteil Eilvese.
- Die Bauleitplanung ist im Auftrag und auf Kosten der Grundstückseigentümer zu erstellen und das zugehörige Verfahren und die Planung durch ein externes Planungsbüro durchzuführen.

### 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 verkehrliche Anbindung des bisherigen Entwicklungsbereiches „Im Dahle“ an die Straße „Zum Eisenberg“ (ggf. über den Buchfinkenweg).

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

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	<b>keine</b>	
Haushaltsjahr: 2020		
Produkt/Investitionsnummer:		
	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlungen	EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung	EUR	EUR
<b>Saldo</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>

## **Begründung**

Der Ortsrat der Ortschaft Eilvese hat in seiner Sitzung am 17.08.2020 beantragt, den Bebauungsplan Nr. 373 C "Im Dahle - 3. Bauabschnitt", Stadtteil Eilvese, aufzustellen.

Der vorliegende Initiativantrag erfüllt grundsätzlich das vom Rat beschlossene Ziel zur maßvollen Bereitstellung von Wohnbauland in den ländlichen Kleinzentren. Gemäß Ratsbeschluss vom 10.07.2014 (siehe Beschlussvorlage Nr. 2014/021/4) wurde der Stadtteil Eilvese als ländliches Kleinzentrum definiert. Zusammen mit dem Stadtteil Hagen bildet Eilvese einen kooperierenden Dorfverbund. Das beinhaltet zwar die Aufgabe, eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungsentwicklung anzubieten; andererseits ist das Verhältnis der Grunddaseinsfunktionen Versorgen und Wohnen in den kooperierenden ländlichen Kleinzentren konzeptionell aufeinander abzustimmen.

Aus Sicht der Verwaltung übersteigt die Nachfrage nach Baugrundstücken das Angebot vorhandener Baugebiete in Eilvese und Hagen zum Teil deutlich.

In Hagen befindet sich der Bebauungsplan Nr. 513 A „Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt“ derzeit noch im Aufstellungsverfahren. Das Bauleitplanverfahren verzögert sich, da gegenwärtig noch wichtige Details zum Lärmschutz im Plangebiet abgestimmt werden müssen. Es ist jedoch damit zu rechnen, dass das Planverfahren demnächst weitergeführt werden kann, sodass die beabsichtigte parallele bedarfsgerechte Entwicklung von Wohngebieten in beiden Stadtteilen weiterhin gewährleistet ist.

Nach Auffassung der Fachverwaltung sollte zusätzlich zu dem Plangebiet in Hagen eine bedarfsgerechte Entwicklung von Wohnbauland in Eilvese erfolgen, um den hohen örtlichen Bedarf an Wohnbauland befriedigen zu können. Darüber hinaus könnte durch den 3. Bauabschnitt des Gebietes „Im Dahle“ in Eilvese die verkehrliche Anbindung des bisherigen östlichen Entwicklungsbereiches an die Straße „Zum Eisenberg“ (ggf. über den Buchfinkenweg) hergestellt und so eine zweite Anbindung an den gesamten Entwicklungsbereich geschaffen werden.

Im Hinblick auf den Beschluss des Rates der Stadt vom 05.04.2018 und die Informationsvorlage Nr. 2018/194 bezüglich einer Selbstbindung zur Schaffung von öffentlich gefördertem bzw. bezahlbarem Wohnraum in allen geeigneten Bebauungsplänen, wurde vom Rat der am 31.08.2020 folgender Beschluss gefasst:

*Werden in dem Bebauungsplangebiet Nr. 373B „Im Dahle - 2.BA“ über die fünf durch den städtebaulichen Vertrag geforderten Sozialwohnungen hinaus, drei weitere öffentlich geförderte Wohnungen realisiert, so werden im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 373 C "Im Dahle - 3. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rhge., Stadtteil Eilvese, keine weiteren Forderungen zu bezahlbarem Wohnraum gestellt.*

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

Die geeigneten Entwicklungspotenziale 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**

Die Kosten für die Planung werden von der Entwicklungsgesellschaft übernommen. Die finanziellen Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung würden in städtebaulichen Verträgen zu dem Bebauungsplan geregelt werden. Diese werden in einer separaten Vorlage zur Beratung vorgelegt werden.

### **So geht es weiter**

Nach der Beschlussfassung ist zunächst der Kostenübernahmevertrag mit den Grundstückseigentümern abzuschließen. Auf dieser Grundlage kann ein Planungsbüro beauftragt werden, um einen entsprechenden Planungsentwurf anzufertigen. Dieser Entwurf wird den politischen Gremien zur Beratung vorgelegt.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -  
**Anlage/n**  
öff Anlage - Übersicht Bauabschnitte