

Drucksache Nr.: 126/2016

Dezernat I

Federführend: Fachbereich 2

Anlagen: 3 Anlagen, davon 1
Plan

Az.: 220cb

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ortsbeirat Geinsheim		N	zur Vorberatung
Ausschuss für Umwelt und Naturschutz	12.05.2016	N	zur Vorberatung
Ausschuss für Bau und Planung	17.05.2016	N	zur Vorberatung
Stadtrat	19.05.2016	Ö	zur Beschlussfassung

Ergänzungssatzung „Südlich der Feldstraße“ im Ortsbezirk Geinsheim

a) Aufstellungsbeschluss

b) Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Antrag:

Der Stadtrat beschließt auf Empfehlung der Ausschüsse,

- a) den Aufstellungsbeschluss
 - b) die Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
- zur Ergänzungssatzung „Südlich der Feldstraße“ im Ortsbezirk Geinsheim.

Begründung:

Die Nachfrage nach Bauland in Neustadt an der Weinstraße und seinen Ortsteilen ist ungebrochen. Ein Schwerpunkt der Baulandentwicklung ist die Mobilisierung von Baulandpotentialen, ohne größeren Erschließungsaufwand betreiben zu müssen. Dazu zählt diese Ergänzungssatzung. Sie dient der Schaffung des Baurechts auf einer bisherigen Außenbereichsfläche, die jedoch vollständig über die Feldstraße erschlossen ist. Es können dort mindestens 6 Einzelhäuser entstehen.

Die Neuordnung der Grundstücke soll im Rahmen einer privaten Umlegung erfolgen. Alle Eigentümer haben dazu ihre Bereitschaft signalisiert.

Der wirksame FNP 2005 sieht dort eine geplante Mischbaufläche vor, somit ist die Ergänzungssatzung aus dem FNP zu entwickeln.

Inhaltlich gibt die Ergänzungssatzung eine öffentliche Straßenverkehrsfläche vor, die eine Mindestbreite von 5.5 m, gemessen von der nördlichen Grundstücksgrenze der Feldstraße, haben muss. Dies war eine Forderung der Abteilung Tiefbau, was zur Folge hat, dass die Begünstigten der Ergänzungssatzung geringfügig Grundstücksteile an die Stadt abgeben müssen. Dies wird ebenfalls im Rahmen der privaten Umlegung berücksichtigt.

Auf die Darstellung einer Art der baulichen Nutzung wird verzichtet, da dies aus der in der Nachbarschaft vorhandenen Nutzung (Mischgebiet) abgeleitet werden kann.

Als Maß der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an die vorhandene Bebauung nördlich der Feldstraße eine maximale Gebäudehöhe von 11 m sowie eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt.

Die festgesetzte GRZ von 0,35 liegt unter der maximal zulässigen Obergrenze für ein Mischgebiet, wodurch der Charakter eines lockeren und durchgrüntes Baugebietes am Siedlungsrand gewährleistet werden soll.

Weiterhin wird eine überbaubare Grundstücksfläche in einer Tiefe von 20 m festgesetzt, die ausreichend Spielraum für eine angemessene Bebauung zur Verfügung stellt. Die überbaubare Fläche ist 5 m von der Feldstraße abgesetzt. Somit können in diesem Bereich auch noch Senkrechtparkplätze und / oder eine Vorgartenzone realisiert werden.

Im Süden des Gebietes wird eine private Grünfläche mit Pflanzbindung sowie der Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Dies dient sowohl der Eingrünung des Siedlungsrandes als auch zur Abschirmung der Baugrundstücke vor landwirtschaftlichen Emissionen. Darüber hinaus dient die private Grünfläche auch der Kompensation für die Eingriffe in den Naturhaushalt.

Das Verfahren wird gemäß § 34 Abs. 6 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann verzichtet werden. Es wird allerdings eine Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 durchgeführt. Bei der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Durchführung der Offenlage ist auf den Umweltbericht zur Abrundungssatzung sowie auf das beigefügte Artenschutzgutachten zu verweisen.

Der vorliegende Aufstellungsbeschluss ersetzt den bisher nicht bekannt gemachten Aufstellungsbeschluss des Stadtrates an gleicher Stelle vom 18.02.2016.

Neustadt an der Weinstraße, 13.04.2016

Oberbürgermeister