

Beschlussvorlage

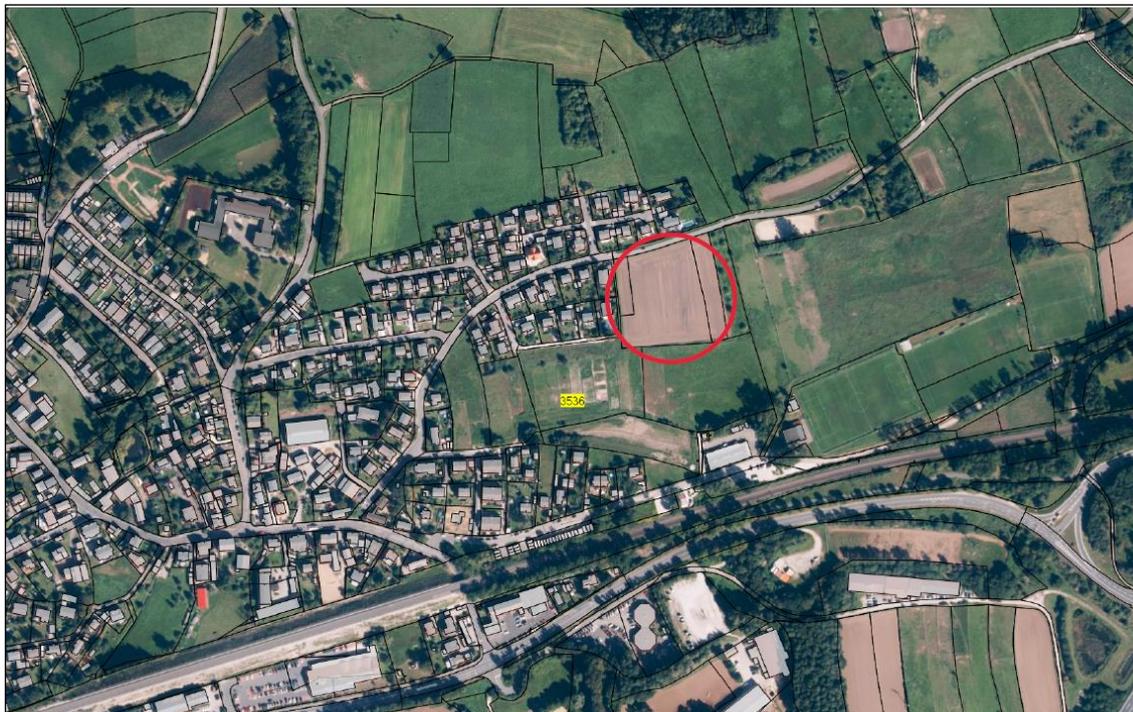
Vorlage Nr.: FB 5/291/2024

Beratungsfolge	Termin	
Bau- und Umweltausschuss	27.02.2024	öffentlich

Bebauung der Grundstücke FINr. 90 und FINr. 88/2 der Gemarkung Heuchling, Nähe Eichenlohe

Die Grundstücke FINr. 90 sowie 88/ 2 Gemarkung Heuchling sollen für eine Wohnbebauung entwickelt werden.

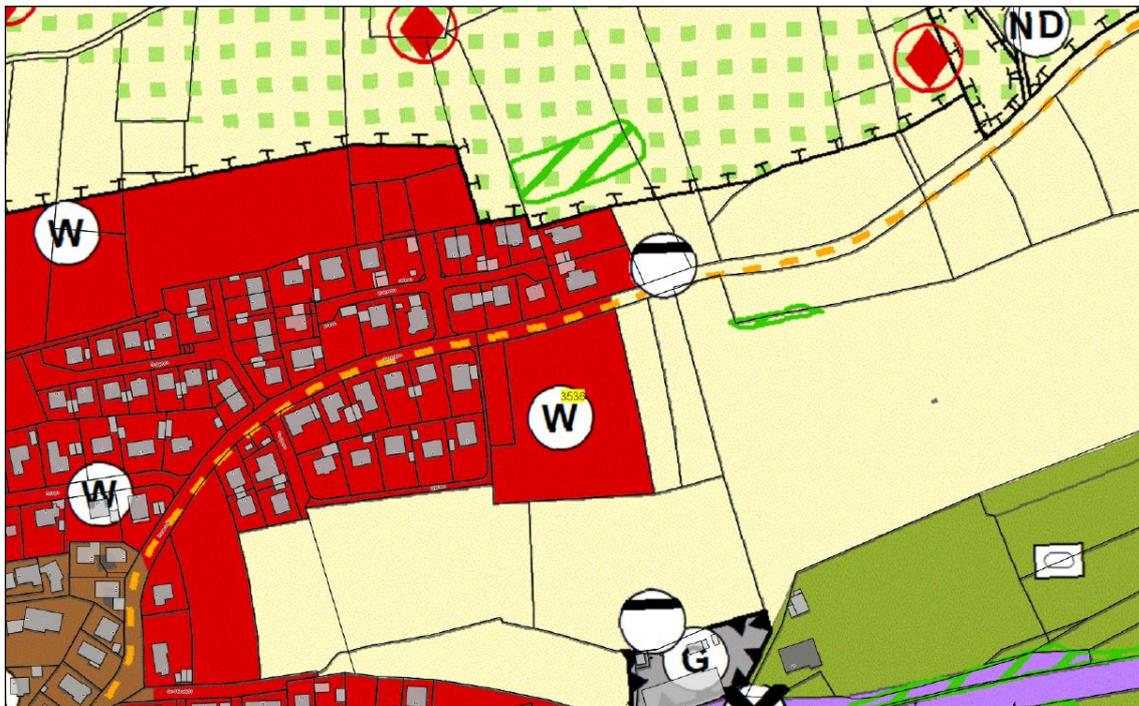
Der südlich der Straße „Eichenlohe“ gelegene Bereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche beträgt insgesamt ca. 8.000 m² und liegt in leichter Südhanglage am Ortsrand von Heuchling.



Luftbild

Die Grundstücke sind im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Gemäß Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan 2008 war für die als „Heuchling Süd“ bezeichnete Fläche ursprünglich eine Bebauung mit Hausgruppen/Reihenhäusern (30 Wohneinheiten/ha) vorgesehen. Derzeit grenzen nördlich und westlich Wohnbauflächen an; östlich und südlich grenzen Flächen für die Landwirtschaft an. Die südlich angrenzenden Grundstücke wurden in der 8. Änderung des FNP als Wohnbaufläche herausgenommen, nachdem hier weder mittel- noch langfristig eine Entwicklung abzusehen war.

Im weiteren Umfeld befinden sich südlich der Baugrundstücke eine gewerbliche Fläche, das Gelände des Sportklubs Heuchling sowie die Bahnstrecke und die Autobahn.



Auszug aus dem FNP

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich Wohngebäude als Einzel- oder Doppelhäuser mit max. zwei Vollgeschossen, teilweise im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 81 „Nördlich der Eichenlohe -Teil“ 1 und teilweise im Innenbereich nach § 34 BauGB liegend. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 81 wurde eine Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (Begrenzung der Wohneinheiten bei Einzelhäusern auf drei, bei Doppelhäusern auf zwei je Doppelhaushälfte) sowie max. zwei Vollgeschosse (I +D) festgesetzt.

Mehrfamilienhäuser mit größerem Fußabdruck (ca. 19,70 m x 14,10 m) und zwei Vollgeschossen sowie Dachgeschoss als Vollgeschoss finden sich lediglich zwischen der Ostendstraße und der Straße „Am Hirtenbühl“ in ca. 200 m Entfernung von den o. g. Baugrundstücken.

Um allen Interessenten eine verbindliche, gleichbleibende Aussage geben zu können, würde die Verwaltung die Bebauung in Ihren Grundzügen gerne abstimmen. Aus städtebaulichen Gründen soll das Entstehen einer Abriegelung zum Außenbereich hin vermieden werden.

Die Verwaltung schlägt deshalb für die beiden o. g. Grundstücke eine Bebauung mit Reihenhäusern mit max. zwei Vollgeschossen vor. Die Reihenhäuser sind mit max. 5 Reihenhäusern in Folge zu gliedern.

Gem. Beschluss des StR vom 27.07.2023 ist bei der Entwicklung von Bauflächen eine Grundzustimmungserklärung mit dem Eigentümer abzuschließen. Einer der Regelungsstandards ist, dass ab 10 Wohneinheiten die Errichtung von förderfähigem Mietwohnraum für mind. 25 Jahre (gem. EOF-Förderung) erfolgen muss. Im Übrigen ist auf die Grundzustimmungserklärung verwiesen.

Zur Umsetzung dieser Vorgabe ist bei den o. g. Grundstücken aus Sicht der Verwaltung ein Mehrfamilienhaus max. II und Dachgeschoss als Vollgeschoss möglich. Aus städtebaulichen Gründen sollte dieses auf dem Baugrundstück mittig oder im westlichen Bereich, zur Straße „Eichenlohe“ hin, verortet werden.

Da in der näheren Umgebung überwiegend Satteldächer vorhanden sind, werden für die künftigen Gebäude ebenfalls Satteldächer vorgeschlagen.

Bezüglich der Anordnung der einzelnen Baukörper sind sowohl die Erschließung als auch die auf die Baufläche einwirkenden Immissionen (Bahn/ BAB 9, SK Heuchling) zu untersuchen und zu berücksichtigen.
Die geplante Wohnbebauung ist mit einer Ortsrandeingrünung in die Landschaft einzubinden.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt:

Für die Grundstücke FINr. 88/ 2 und 90 Gemarkung Heuchling sind folgende städtebaulichen Vorgaben für eine künftige Bebauung zugrunde zu legen:

- Bebauung mit Reihenhäusern, max. II; max. 5 Reihenhäuser in Folge,
- Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus zur Abdeckung der Wohneinheiten für förderfähigen Wohnraum, max. III (II +D), mittig im Baugrundstück oder im westlichen Bereich zur Straße „Eichenlohe“ verortet,
- Baukörper mit Satteldach,
- Ortsrandeingrünung.

Lauf a.d. Pegnitz, 20.02.2024
Stadt Lauf a.d. Pegnitz
Fachbereich 5
i.A.

Lorenz