

22.11.2019

Beschlussvorlage Nr.: 2019/200

öffentlich

Bezugsvorlage Nr: 2016/297; 2019/201

Bebauungsplan Nr. 513 A "Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen
- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vorschlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Mühlenfelder Land	21.10.2019 -							
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	11.11.2019 -							
Verwaltungsausschuss	18.11.2019 -							

Beschlussvorschlag

1. Der Bebauungsplan Nr. 513 A "Vor dem Linnenbalken – 1. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen, wird einschließlich Begründung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt (Anlagen 1 bis 5 zur Beschlussvorlage Nr. 2019/200). Der Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Planes (Anlage 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2019/200).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den Bebauungsplan Nr. 513 A "Vor dem Linnenbalken – 1. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen, 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 Hagen.

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
 - überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern (Einzel- und Doppelhäuser) auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen,
 - Mehrfamilienhäusern auf städtebaulich geeigneter Fläche im Plangebiet,
- die Eingrünung der geplanten Wohnbebauung nach Westen zur freien Landschaft und
- die Sicherung der Erschließung des südlich angrenzenden, geplanten 2. Bauabschnitts.

Die Planung hat den Zweck, den Bedarf an Wohngrundstücken im Stadtteil Hagen zu decken. Die Planung ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von neuen Wohngrundstücken zu schaffen.

Finanzielle Auswirkungen		keine	
Haushaltsjahr:			
Produkt/Investitionsnummer:			
	einmalig	jährlich	
Ersparnis	EUR	EUR	
Aufwand/Auszahlung	EUR	EUR	
Saldo	EUR	EUR	

Begründung

Der Beschluss, die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 513 A "Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen, durch ein verbindliches Bauleitplanverfahren zu entwickeln, wurde durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. bereits am 28.11.2016 gefasst. Die Beratungen zum Aufstellungsbeschluss erfolgen erst jetzt, da sich die Verhandlungen zwischen dem Eigentümer und möglichen Entwicklungsträgern sehr schwierig gestalteten.

Die Flächen im Plangebiet stellen den 1. Bauabschnitt der geplanten Erweiterung der Ortslage am Westrand von Hagen dar. Zur Vorbereitung dieses Bebauungsplans wurde daher zunächst für den gesamten Entwicklungsbereich „Westlich Hagener Straße" ein Konzept 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 Hagen typischen Einfamilienhäuser entstehen. Außerdem soll die Möglichkeit vorgesehen werden, auch Mehrfamilienhäuser zu errichten. Dafür eignen sich besonders die Flächen am Nordrand, wo durch die Mehrfamilienhäuser eine Abschirmung gegenüber dem Verkehrslärm der Straße „Zum Bahnhof" erreicht werden kann. In dem Bereich zwischen der Straße „Zum Bahnhof" und dem Feldwirtschaftsweg im Süden können so ca. 50 Einzel- und Doppelhausgrundstücke sowie zwei Mehrfamilienhausgrundstücke entstehen. Für die äußere Erschließung ist eine Anbindung im Osten an die Hagener Straße vorgesehen. Sie erfolgt über das Grundstück „Hagener Straße 67", das im Eigentum der Volksbank ist. Außerdem sollen kurze Wege für Fußgänger und Radfahrer in Richtung Bahnhof und Ortszentrum durch die Anbindung des Baugebiets nach Norden an die Kreisstraße und nach Süden an den Feldwirtschaftsweg geschaffen werden. Eine Bautiefe westlich der vorhande-

nen Bebauung an der Hagener Straße wird die Erschließungsstraße in eine Ringstraße zur Erschließung des 1. Bauabschnitts geführt. Der 2. und 3. Bauabschnitt sollen über zwei weitere Ringstraßen erschlossen werden. Damit können alle Grundstücke im Entwicklungsbereich direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erschlossen werden. Wendemöglichkeiten für den Verkehr werden aufgrund der Ringstraßenlösung nicht erforderlich. Das Zentrum des Entwicklungsbereichs wird durch eine öffentliche Grünfläche betont, die als Treffpunkt für die neuen Bewohner gestaltet werden soll und zudem einen öffentlichen Spielplatz aufnehmen soll.

Insgesamt können im 1. Bauabschnitt nach dem Bebauungsvorschlag etwa 16 Einzel- oder Doppelhausgrundstücke mit Größen zwischen ca. 500 m² und 800 m² sowie zwei Mehrfamilienhausgrundstücke entstehen. Der nördliche Teil der zentralen Grünfläche wird im 1. Bauabschnitt bereits umgesetzt. Außerdem ist zur Rückhaltung des Oberflächenwassers der Straßen im Plangebiet am Nordrand eine Rückhaltefläche geplant.

Angrenzend an das Plangebiet gibt es mehrere Emissionsquellen, die im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung der Gesellschaft für Technische Akustik mbH (GTA) betrachtet wurden:

- Verkehrslärm der Kreisstraße K 301 am Nord- und Ostrand des Plangebiets sowie der Bahnstrecke Hannover – Bremen rund 500 m westlich des Plangebiets und
- Gewerbelärm durch die gewerbliche Nutzung auf der Nordseite der Kreisstraße K 301 rund 200 m westlich des Plangebiets.

Aufgrund der zulässigen gewerblichen Nutzung sind keine Immissionskonflikte zu erwarten. Die Immissionsgrenzwerte der TA-Lärm werden im gesamten Plangebiet unterschritten.

Hinsichtlich des Verkehrslärms kommt die schalltechnische Untersuchung zu folgenden Ergebnissen: Die bei städtebaulicher Planung zur Beurteilung von Verkehrslärm maßgeblichen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (55 dB (A)) werden am Tage auf Höhe der Außenwohnbereiche (2 m) im nördlichen Teil des Plangebiets überschritten. Das betrifft etwa 2 Bautiefen südlich der Straße „Zum Bahnhof“. Auf Höhe des 2. OG ergibt sich ein ca. 15 m breiter Überschreitungskorridor. Die Überschreitungen können unmittelbar am Nordrand des Plangebiets bis zu 9 dB (A) betragen. Zum Schutz vor dem Verkehrslärm werden entsprechende Maßnahmen innerhalb des Plangebiets festgesetzt.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für Brutvögel kann bei Umsetzung entsprechender artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen bzw. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen vermieden werden:

- Baubedingte Tötungsrisiken und der Verlust genutzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden für die betroffenen Arten durch Bauzeitenregelungen vermieden. Die Baufeldräumung und die Beseitigung von Vegetationsstrukturen (Beseitigung von Vegetation und Oberboden) sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Brutzeit zwischen 01. März und 30. September) durchzuführen.
- Sollte ein Baubeginn bzw. eine Baufeldräumung innerhalb der Vogelbrutzeit vorgesehen werden, so ist vor Beginn der Baufeldräumung eine örtliche Überprüfung des Plangebietes auf mögliche Vogelbruten von einer qualifizierten Fachkraft (Ornithologe) durchzuführen.
- Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen für die Feldlerche und zum Erhalt der ökologischen Funktion der von den Festsetzungen des B-Planes betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang ist zeitlich vorgezogen ein Brachestreifen von 2.000 m² zu entwickeln
- Gemäß den Vorgaben der Naturschutzbehörde der Region Hannover wird als CEF-Maßnahme die Anlage eines Brachstreifens empfohlen. Durch diese Maßnahme soll insbesondere die Nahrungsversorgung der Feldlerche verbessert und damit eine höhere

Revierdichte im Umfeld ermöglicht werden. Diese Maßnahme kommt gleichzeitig auch anderen Feldvogelarten wie der Schafstelze zugute. Die CEF-Maßnahme muss in einem geeigneten Lebensraum, d. h. in der offenen Feldflur positioniert werden.

Vor dem Hintergrund des Ratsbeschlusses vom 05.04.2018 zu bezahlbarem bzw. sozialem Wohnraum in Neustadt a. Rbge. wird darauf hingewiesen, dass analog zu anderen ländlichen Kleinzentren in Neustadt a. Rbge. dieser Beschluss im weiteren Verfahren konkretisiert und über einen städtebaulichen Vertrag fixiert wird.

Die Belange des Aktionsprogramms „Klimaschutz und Siedlungsentwicklung“ wurden in der Ausarbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt und sind im Umweltbericht zum Plan entsprechend dokumentiert.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Mit der 43. Änderung wird der Flächennutzungsplan so angepasst, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sind. Die 43. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

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. 513 A "Vor dem Linnenbalken – 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 Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die Stellungnahmen erhalten die Gremien zur Abwägung in der darauf folgenden Beschlussvorlage.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage 1 öff - Übersichtsplan

Anlage 2 öff - zeichnerische Festsetzungen

Anlage 3 öff - Planzeichenerläuterung

Anlage 4 öff - textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschrift

Anlage 5 öff - Begründung B-Plan 513 A Linnenbalken