

04.11.2020

Beschlussvorlage Nr.: 2020/236

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.:

Antrag auf Ergänzung der Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für die Flurstücke 101/30, 101/22 und 108/7, Flur 4, Gemarkung Hagen - Grundsatzbeschluss

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor-schlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Umwelt- und Stadtentwicklungsaus-schuss	23.11.2020 -							
Verwaltungsausschuss	30.11.2020 -							
Ortsrat der Ortschaft Mühlenfelder Land	nachrichtlich							

Beschlussvorschlag

1. Dem Antrag auf Ergänzung der Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für die Flurstücke 101/30, 101/22 und 108/7 (teilweise), Flur 4, Gemarkung Hagen, wird zugestimmt. Die Planung soll auf die Agenda des Fachdienstes Stadtplanung genommen werden und das Planverfahren soll eingeleitet werden sobald freie Kapazitäten zur Verfügung stehen.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sind die Schaffung neuer Wohnbaugrundstücke im Stadtteil Hagen.

2. Die Planung 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

Der Ortsrat Mühlenfelder Land hat in seiner Sitzung am 24.06.2020 die Verwaltung um wohlwollende Prüfung des Antrages auf „Hinterbebauung“ auf dem Flurstück 101/30, Flur 4, Gemarkung Hagen, gebeten. Mit Schreiben vom 22.10.2020 wurde dieser Antrag durch die Grundstückseigentümer konkretisiert. Beantragt ist nun eine Ergänzung der Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für die Flurstücke 101/30 und 108/7 (teilweise), Flur 4, Gemarkung

Hagen. Von der Fachverwaltung wurde darüber hinaus das Flurstück 101/22, das unmittelbar östlich angrenzt, in den Geltungsbereich aufgenommen, da dieses Grundstück andernfalls gleichsam als „kleine Insel“ dem Außenbereich zugeordnet werden müsste.

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

Begründung

Die Flurstücke 101/30, 101/22 und 108/7 (nördlicher Bereich), Flur 4, Gemarkung Hagen, liegen südlich der Hagener Straße und westlich der Perlstraße in zweiter Reihe (s. Anlage 1 zur Beschlussvorlage).

Planungsrechtlich sind die Grundstücke als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu bewerten. Der Flächennutzungsplan stellt für diese Flurstücke Fläche für die Landwirtschaft dar. Um eine Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen, müssten in diesem Bereich erst Baurechte geschaffen werden. Dies kann durch die Aufstellung eines Bebauungsplans oder durch die Ergänzung der vorhandenen Innenbereichssatzung (Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) erfolgen.

Aus städtebaulicher Sicht kann dem Antrag zugestimmt werden, da es sich hier um eine vertretbare Bebauung in zweiter Reihe handelt, welche die vorhandene Siedlungskante in diesem Bereich nur geringfügig nach Süden erweitert. Es sind derzeit keine Belange erkennbar, die diesem Vorhaben grundsätzlich entgegenstehen.

Aus planungsrechtlicher Sicht ist es zweckmäßig, die vorhandene Innenbereichssatzung zu ergänzen (Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB), die diesen Bereich in ihrem Geltungsbereich ausspart (s. Anlage 1 zur Beschlussvorlage). Der Satzungsbegründung ist zu entnehmen, dass Grundlage der damaligen Abgrenzung die Lage von Grundstücken an ausgebauten und kanalisierten Straßen war, die in einer Bautiefe von ca. 50 m einreihig bebaut werden können sollten. In dem beantragten Bereich verspringt der Geltungsbereich der Innenbereichssatzung auf eine Tiefe von ca. 33 m. Durch die Ergänzung wäre hier eine einheitliche Tiefe des Satzungsgebietes gegeben. Allerdings würde von der ursprünglichen Vorgabe einer nur einreihigen Bebauung abgerückt werden, da dann in dem Ergänzungsbereich auch in zweiter Reihe die Realisierung von Wohngebäuden zulässig wäre. Planungsrechtlich maßgeblich ist jedoch ohnehin nicht die Reihigkeit der Gebäude, sondern eine durch diese vorgegebene faktische Baugrenze. Diese wiederum würde sich entsprechend der in der Ergänzungssatzung festgesetzten Baugrenze nach Süden verschieben und damit eine neue Baugrenze auch für die westlich gelegenen Grundstücke bis zur Straße Am Hagener Berg definieren.

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist die Voraussetzung zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Dies ist die Satzung, wenn der Geltungsbereich durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt und vollständig erschließbar ist. Es ist baurechtlich nicht gefordert, dass die Ergänzungssatzung aus dem Flächennutzungsplan heraus zu entwickeln ist, sie darf den Darstellungen jedoch nicht widersprechen.

Alternativ könnte auch ein Bebauungsplan aufgestellt werden, da über den beantragten Bereich hinaus grundsätzlich eine Überplanung des gesamten Bereiches zwischen Am Hagener Berg und Perlstraße aus städtebaulicher Sicht denkbar wäre. Hier müsste jedoch eine gutachterliche Einschätzung der gegebenen landwirtschaftlichen Immissionen durch ansässige Betriebe östlich der Straße Am Hagener Berg erfolgen. Ob dies bereits schon für die beantragte Ergänzungssatzung erforderlich wird, muss im Verfahren mit der Landwirtschaftskammer geklärt werden.

Mit dem Entwicklungsbereich „Vor dem Linnenbalken“ im Westen des Stadtteils wird derzeit bereits ein großes Baugebiet entwickelt, das die kurz- und mittelfristigen Bedarfe an Wohnbauland in Hagen und Umgebung aufnehmen kann. Weitere Wohngebiete sind daher derzeit in Hagen grundsätzlich mit Augenmaß zu entwickeln. Durch die Überplanung der beantragten beiden Grundstücke entstehen 2 bis 3 Wohnbaugrundstücke, die teilweise durch die Eigentümer selbst bebaut werden sollen. Die Entwicklung steht unter diesen Umständen nicht in direkter Konkurrenz zu dem Entwicklungsbereich „Vor dem Linnenbalken“.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Schutz der Lebensgrundlagen für zukünftige Generationen.

Auswirkungen auf den Haushalt

Es entstehen keine Kosten.

So geht es weiter

Nach der Beschlussfassung werden die Antragsteller über den Beschluss des Verwaltungsausschusses informiert und das weitere Prozedere abgestimmt. Sobald freie Kapazitäten im Fachdienst Stadtplanung zur Verfügung stehen, wird die Ergänzung der Innenbereichssatzung eingeleitet.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage 1 öff - Lageplan
Anlage 2 öff - Übersichtsplan