

23.12.2020

Beschlussvorlage Nr.: 2020/282

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.:

**Bebauungsplan Nr. 513 A "Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen**  
**- Beschluss zu den Stellungnahmen**  
**- Auslegungsbeschluss**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vorschlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Mühlenfelder Land	20.01.2021 -							
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	25.01.2021 -							
Verwaltungsausschuss	01.02.2021 -							

### Beschlussvorschlag

1. Den Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 513 A "Vor dem Linnenbalken – 1. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen, wird, wie in der Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2020/282 ausgeführt, stattgegeben bzw. nicht gefolgt. Die Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2020/282 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 513 A "Vor dem Linnenbalken – 1. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen, einschließlich Begründung mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

### 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.

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

### **Begründung**

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 513 A "Vor dem Linnenbalken – 1. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen, wurde durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. am 02.12.2019 gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 06.01.2020 bis zum 20.01.2020 statt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bis zum 20.01.2020 zur Abgabe ihrer Stellungnahme gebeten.

Es sind abwägungsrelevante Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und von der Öffentlichkeit vorgebracht worden. Die Abwägungsvorschläge zu diesen Stellungnahmen und Hinweisen sind als Anlage 1 beigefügt.

Um mögliche Nutzungskonflikte zwischen der nordöstlich angrenzenden gewerblichen Nutzung und der geplanten Wohnbebauung ausschließen zu können, wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, in dem in Abstimmung mit dem Autohaus die von dem Gewerbebetrieb ausgeübten Nutzungen beurteilt wurden. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die durch den Betrieb ausgeübten Nutzungen dem Emissionscharakter eines Mischgebiets entsprechen. Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für das im Bebauungsplan geplante „Allgemeine Wohngebiet“ von 55 dB(A) tags können sicher eingehalten werden. Um das Emissionsverhalten des Betriebs klar zu regeln, hat der Betrieb einen Nutzungsänderungsantrag gestellt, mit dem eine Anpassung der zulässigen Nutzung an die tatsächlichen Betriebsabläufe erfolgt.

Das Amt für regionale Landesentwicklung Leine-Weser hat in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen, dass die Ortschaft Hagen mit Borstel, Dudensen und Nöpke das Dorfentwicklungsverfahren Mühlenfelder Land bildet und das daher die Empfehlungen und der Inhalt des Dorfentwicklungsplans bei der Aufstellung des Bebauungsplanes beachtet werden sollten. Insbesondere bei Dacheindeckungen sollten - entsprechend des Altbaubestandes - bevorzugt Tonziegel verwendet werden. In Anwendung der örtlichen Bauvorschriften wurde die Empfehlung ausgesprochen, dass überwiegend rote Farbtöne (Spektrum rot - braun) und weniger graue bzw. schwarze Farbtöne verwendet werden sollten. Eine Möglichkeit, das Farbspektrum auf „überwiegend“ rot / braune Dächer zu begrenzen, besteht nicht. Graue bzw. schwarze Farbtöne ließen sich nur komplett ausschließen. Vor dem Hintergrund der zunehmend verwendeten Photovoltaikanlagen mit ihrem dunklen Erscheinungsbild, erscheint ein Ausschluss von anthrazitfarbenen und schwarzen Dächern jedoch nicht gerechtfertigt. Dies gilt auch vor dem Hintergrund, dass das neue Baugebiet abseits des historischen Ortskerns liegt und auf den östlich angrenzenden Flächen vereinzelt dunkle Dachfarben bereits vorhanden sind.

Der Vorschlag des Naturschutzbund - NABU - Ortsverband Neustadt, im Plangebiet Reihenhäuser zuzulassen, wird berücksichtigt, indem die Festsetzung der Bauweise entsprechend geändert worden ist. Der Vorschlag zur Festlegung eines konkreten Flächenanteils für die Errichtung von Reihenhäusern wird nicht berücksichtigt. Dies führt zu unnötigen Bindungen für die Bebauung, die später bei der Durchführung der Planung hinderlich sein können.

Ferner wurde von dem Anlieger der Hagener Straße 67 A durch seine Rechtsanwältin u. a. darauf hingewiesen, dass aufgrund der bislang geplanten Anbindung der Planstraße an die Hagener Straße im nordöstlichen Bereich unzumutbare Beeinträchtigungen entstehen könnten. Die Alternativvorschläge werden dahingehend berücksichtigt, dass die Haupteinfahrtsstraße nunmehr nordwestlich an die Straße „Zum Bahnhof“ angebunden wird. Aufgrund dieser Verlegung der Zufahrt an die Straße „Zum Bahnhof“ entstehen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für das Grundstück des Anliegers. Die im Entwurf weiterhin geplante fußläufige Anbindung an die Hagener Straße führt zwar zu Beeinträchtigungen, da mit der Realisierung der Wegeverbindung die Bewohner des neuen Baugebiets an der Grenze zum Grundstück Hagener Straße 67A entlanglaufen werden. Dies führt jedoch zu keinen Lärmbelastigungen. Einblicke in das Gartengrundstück können aufgrund der vorhandenen Einfriedung vermieden werden. Darüber hinaus ist mit der Umsetzung des 2. Bauabschnitts eine weitere fußläufige Anbindung an die Ortslage von Hagen zu dem Feldwirtschaftsweg im Süden geplant. Dadurch wird eine Verteilung der „Belastung“ erreicht.

Die 43. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

Die Kompensation für Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf drei Teilflächen. Angrenzend zum WA im Westen des B-Planes sowie auf einer externen, rund 3.800 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Flurstücks 17/13, Flur 4, Gemarkung Hagen werden zwei Streuobstwiesen entwickelt. Die Wiesen unter den Obstbäumen sind durch die Verwendung von Regiosaatgut oder Übertragung von Mähgut zu entwickeln. Auf dem Flurstück 81, Flur 22, Gemarkung Hagen wird zudem eine 2.000 m<sup>2</sup> große Teilfläche zur selbstbegründenden Ackerbrache entwickelt. Diese Fläche dient zugleich als CEF-Maßnahme zum Ersatz eines Brutreviers der Feldlerche, das infolge der Planung beeinträchtigt wird.

### **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 Öffentlichkeit und die betroffenen Behörden beteiligt. Die Stellungnahmen erhalten die Gremien zur Abwägung in der darauffolgenden Beschlussvorlage.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage 1 öff - Abwägung

Anlage 2 öff - Bebauungsplan mit Planzeichenerläuterung, textlichen Festsetzungen und örtlicher Bauvorschrift

Anlage 3 öff - Begründung mit Umweltbericht

Anlage 4 öff - artenschutzrechtliches Gutachten

Anlage 5 öff - Bodengutachten

Anlage 6 öff - Lärmgutachten