

05.01.2021

Beschlussvorlage Nr.: 2021/001

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.:

**Antrag auf Hinterbebauung der Flurstücke 201/3 und 196/3, Flur 4, Gemarkung Hagen
- Grundsatzbeschluss**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor-schlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Mühlenfelder Land	-							
Umwelt- und Stadtentwicklungsaus-schuss	22.02.2021 -							
Verwaltungsausschuss	01.03.2021 -							

Beschlussvorschlag

Dem Antrag der Eigentümer auf Hinterbebauung der Flurstücke 201/3 und 196/3, Flur 4, Gemarkung Hagen wird nicht zugestimmt.

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 Grundstück Hagener Straße 43 (Flurstück 201/3) im Stadtteil Hagen gebeten. Mit einer E-Mail vom 30.11.2020 wurde dieser Antrag dahingehend modifiziert, auch das Grundstück Hagener Straße 41 (Flurstück 196/3) mit in die Beurteilung aufzunehmen.

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

Begründung

Die Flurstücke 201/3 und 196/3, Flur 4, Gemarkung Hagen, liegen zentral in der Ortslage Hagen auf der Südseite der Hagener Straße. Zwischen den Hofstellen führt ein Wirtschaftsweg in Richtung Hagener Berg/Waldfriedhof. Die Grundstücke bilden zusammen mit den Nachbargrundstücken den südlichen Siedlungsabschluss in diesem Bereich der Dorflage. Planungsrechtlich sind die beantragten rückwärtigen Grundstücksteile als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu bewerten. Der Flächennutzungsplan stellt für diese Flurstücke Fläche für die Landwirtschaft dar. Um eine Bebauung des Grundstücks zu ermöglichen, müsste ein Bebauungsplan aufgestellt oder die Innenbereichssatzung angepasst werden.

Aus Sicht der Fachverwaltung sollte auf die Einleitung der oben genannten Planverfahren jedoch verzichtet werden, da mit dem Entwicklungsbereich „Vor dem Linnenbalken“ im Westen des Stadtteils derzeit ein großes Baugebiet entwickelt wird, das die kurz- und mittelfristigen Bedarfe an Wohnbauland in Hagen und Umgebung aufnehmen kann. Weitere Wohngebiete sind derzeit in Hagen nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

Die Dorferneuerung Mühlenfelder Land wurde durch das Amt für Landesentwicklung (ArL) Leine-Weser bis zum Jahresende 2021 verlängert. Aus diesem Grund hat die Fachverwaltung die Umsetzung begleitende Büro Planungsgruppe Stadtlandschaft um eine fachliche Einschätzung der beantragten rückwärtigen Bebauung gebeten.

Stellungnahme der Planungsgruppe Stadtlandschaft vom 22.12.2020:

„Die Ortschaft Hagen weist eine besondere Eigenart durch seine Entstehung als sogenannte „Hagenhufendorf“ auf. Diese charakteristische Siedlungsform aus der mittelalterlichen Rodungsperiode hat sich in Hagen relativ gut erhalten, da man Siedlungserweiterungen entweder an den Rändern des Dorfes oder auf der anderen Bachseite am „Gänseberg“ entwickelt hat. Auch das aktuell geplante Wohnbaugebiet „Vor dem Linnenbalken“ am Westrand von Hagen beeinträchtigt den historischen Ortsgrundriss nicht. Dennoch ist der historische Ortsrand bereits an einigen Stellen durch einzelne Neubauten gestört. Umso wichtiger erscheint es, die Bereiche zu erhalten, an denen er noch gut erkennbar ist. Dies ist der Fall bei den Hofstellen Hagener Str. 41 und 43, die zentral im Dorf auf der Südseite der Hagener Straße liegen. Zwischen den Hofstellen führt ein Wirtschaftsweg in Richtung Hagener Berg/Waldfriedhof. Rückwärtig befinden sich Grünlandflächen, z.T. mit Obstbäumen/Hecken. Dieser historische Ortsrand ist beim Blick vom Hagener Berg/Waldfriedhof noch gut erlebbar.“

Ein wichtiges Ziel der Dorfentwicklung ist der Erhalt der besonderen Eigenart eines Dorfes. Weitere zentrale Ziele sind die Innenentwicklung und der Erhalt/die Nachnutzung der vorhandenen Bausubstanz. Um den privaten Grundeigentümern dafür Unterstützung zu geben, werden für die Sanierung, Revitalisierung und Umnutzung von vorhandener Bausubstanz hohe Fördersummen bereitgestellt. Diese Möglichkeit der Förderung aus der Dorfentwicklung besteht auch für die Besitzer der beiden Hofstellen Hagener Str. 41 und 43. Weiterhin ist festzustellen, dass ein akuter Baulandbedarf durch das neue Wohngebiet gedeckt werden kann, wo zeitnah 5 ha Bauflächen entwickelt werden. Es besteht somit keine Notwendigkeit, zur Deckung des Wohnraumbedarfs noch weitere Flächen bereit zu stellen. Eine Erweiterung der Innenbereichssatzung oder die Aufstellung eines Bebauungsplans darf gemäß Baugesetzbuch nicht erfolgen, wenn nur ein privates oder fiskalisches Interesse besteht. Stattdessen muss ein öffentliches Interesse bestehen und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.“

Zusammenfassend wird das geplante Bauvorhaben aus Sicht der Dorfentwicklung wie folgt beurteilt: Eine Hinterbebauung der beiden Grundstücke an der Hagener Straße würde den historischen Siedlungsgrundriss von Hagen an empfindlicher Stelle überprägen. Die Entwicklung ist zur Deckung von Wohnraumbedarf nicht erforderlich und sie ist städtebaulich nicht zu begründen. Außerdem hat sich die Stadt Neustadt a. Rbge. mit der Aufnahme in das Förderprogramm der Dorfentwicklung Mühlenfelder Land in besonderem Maße der Innenentwicklung verpflichtet. Dies sollte auch in diesem Fall die Richtschnur für das städtische Handeln sein.“

Die Fachverwaltung schließt sich dieser fachlichen Einschätzung inhaltlich an und empfiehlt daher ebenfalls, für diesen Bereich keine Planverfahren für die beantragte rückwärtige Bebauung einzuleiten. Städtebauliche Pläne sind zudem nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB, wenn sie keine positive Plankonzeption aufweisen und ersichtlich solche Ziele fördern, für welche die Planungsinstrumente des Baugesetzbuchs nicht bestimmt sind (BVerwG 1999, 21945) oder anderen städtebaulichen Zielen entgegenstehen.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Schutz der Lebengrundlagen 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.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage/n

öff Anlage - Lage der beantragten rückwärtigen Bebauung