

28.05.2021

Beschlussvorlage Nr.: 2021/109

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2020/282; 2021/105

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

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor-schlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Mühlenfelder Land	-							
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	28.06.2021 -							
Verwaltungsausschuss	05.07.2021 -							
Rat	08.07.2021 -							

### 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. 2021/109 ausgeführt, stattgegeben bzw. nicht gefolgt. Die Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2021/109 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Bebauungsplan Nr. 513 A "Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen, wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Anlagen 1 und 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2021/109). Die Begründung und die Zusammenfassende Erklärung haben in der Fassung der Anlagen 3 und 8 zur Beschlussvorlage Nr. 2021/109 an dieser Beschlussfassung teilgenommen.
3. Dem der Beschlussvorlage Nr. 2021/109 als Anlage 7 beigefügten Kompensationsvertrag zum Bebauungsplan Nr. 513 A "Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen, wird zugestimmt.

## 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>		
Haushaltsjahr:		
Produkt/Investitionsnummer:		
	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlungen	EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung	EUR	44.600 EUR
<b>Saldo</b>	<b>EUR</b>	<b>44.600 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 im Januar 2020 statt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bis zum 20.01.2020 zur Abgabe ihrer Stellungnahme gebeten. Die korrigierten und überarbeiteten Pläne wurden am 15.02.2021 zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand vom 04.03. bis zum 06.04.2021 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bis zum 06.04.2021 zur Abgabe ihrer Stellungnahme aufgefordert.

In beiden Beteiligungsverfahren sind Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Während der Öffentlichkeitsbeteiligung sind ebenfalls Stellungnahme eingegangen. Die Abwägungsvorschläge sind bitte der Anlage 1 zu entnehmen.

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 Naturschutzbundes - 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 teilweise 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 Haupterschließungsstraße 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 67 A 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.

Für dieses Bauleitplanverfahren ist ein Kompensationsvertrag erforderlich, der bereits abgeschlossen ist und die Umsetzung und Finanzierung der externen und internen Kompensationsmaßnahmen beinhaltet. Dieser ist der Beschlussvorlage als Anlage 7 beigefügt.

Für die Planung und den Bau der öffentlichen Verkehrsflächen mit den erforderlichen Einrichtungen der Oberflächenentwässerung, der Beleuchtung, der Straßenbenennungsschilder, der Straßenverkehrsschilder und des Begleitgrüns (gemäß Projektfeststellungsunterlagen) sowie der erstmaligen Herstellung der Pflanzstreifen mit Bäumen und Sträuchern im Geltungsbereich des Plangebietes wird ein Erschließungsvertrag abgeschlossen. Dieser beinhaltet folgende Eckpunkte:

- Am Ostrand des Plangebiets ist eine 5 m breite „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg, Grundstückszufahrt“ festgesetzt, über die der Ortskern von Hagen für Fußgänger und Radfahrer auf kurzem Weg zu erreichen ist. Der Fuß- und Radweg kann auch als Grundstückszufahrt für die Grundstücke genutzt werden, die nur über diese Fläche erschlossen werden können.
- Über die als „Mischgebiet“ festgesetzte Fläche wird die Verlängerung des Fuß- und Radwegs bis zur Hagener Straße als „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche“ festgesetzt. Die Fläche ist mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten. Die Wegetrasse für die Allgemeinheit soll in Abstimmung mit den betrieblichen Erfordernissen des Autohauses hergestellt werden.
- Die äußere Erschließung erfolgt von der Straße „Zum Bahnhof“ am Nordrand des Plangebiets. Westlich der neuen Einmündung in die Kreisstraße soll zur Gestaltung des neuen Ortseingangs eine Mittelinsel eingebaut werden.
- Für die innere Erschließung werden auf der Grundlage des Entwicklungskonzepts die öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Vorgesehen ist für die Haupterschließungsachse in Nord-Süd-Richtung eine Straßenbreite von 8 m, für die „eingehängte“ Ringstraße wird eine Straßenbreite von 6 m festgesetzt.
- Im westlichen Straßenabschnitt ist eine Aufweitung der Straßenparzelle auf 12 m vorgesehen, die für eine Durchgrünung und die Herstellung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum genutzt werden soll. Durch textliche Festsetzung wird sichergestellt, dass hier mindestens zwei standortheimische Laubbäume gepflanzt werden.

- Die Oberflächenentwässerung der Straßen erfolgt über einen Regenwasserkanal. Um den natürlichen Oberflächenwasserabfluss nicht zu erhöhen, wird am Nordrand des Plangebiets an der Kreisstraße eine Sickerfläche vorgesehen. Hier kann das Oberflächenwasser der Straßen zur Versickerung gebracht werden. Der Nachweis der Oberflächenentwässerung wird im Rahmen der Durchführung der Planung erbracht.
- Durch den Bebauungsplan werden Grundstücke für den Bau von Wohnhäusern geschaffen. Geplant ist eine Bebauung aus freistehenden Einfamilienhäusern. Nach dem Bebauungsvorschlag können rd. 16 Baugrundstücke für Einzel- oder Doppelhäuser sowie etwa zwei Mehrfamilienhäuser entstehen.
- Im Plangebiet ist der 1. Teil eines Kinderspielplatzes festgesetzt. Die Spielplatzfläche für den 1. Bauabschnitt umfasst rd. 500 m<sup>2</sup>. Diese wird mit dem 2. Bauabschnitt auf insgesamt 960 m<sup>2</sup> vergrößert.
- Es gilt der Beschluss, dass in neuen Baugebieten ab 25 Wohneinheiten 20 % der Wohneinheiten als sozialer Wohnungsbau geplant werden müssen. Diese Bindung wird für 3 Jahre festgeschrieben. Im 1. BA sollen nach Auskunft des Entwicklers bereits 12 WE errichtet werden. Dies wird entsprechend für die weiteren zwei Bauabschnitte berücksichtigt.

Für den Bebauungsplans Nr. 513 A greift die 30%-Regel für KfW-40-Standardhäuser gem. Ratsbeschluss zur Beschlussvorlage 2020/147 nicht. Der Bebauungsplan 513 A wurde explizit ausgenommen, da für diesen zum Zeitpunkt des Ratsbeschlusses bereits der Aufstellungsbeschluss gefasst war.

Der Erschließungsvertrag wird derzeit mit den Beteiligten abgestimmt. Sollte ein Abschluss des Vertrages bis zur vorgesehenen Ratssitzung am 08.07.2021 nicht erfolgt sein, so muss die Behandlung dieser Vorlage in der Sitzung des Rates abgesetzt werden, da der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans durch den Rat erst nach Abschluss des Erschließungsvertrages erfolgen darf.

Der Satzungsbeschluss kann gefasst werden.

### **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.

Nach Ausbau und Übergabe der Infrastruktur (Straßen, Entwässerungsflächen etc.) an die Stadt werden jährliche Unterhaltungskosten von ca. 37.800 \_EUR anfallen. Für die Unterhaltung der Grünanlagen fallen jährliche Kosten in Höhe von ca. 6.800 EUR an.

### **So geht es weiter**

Nach der Beschlussfassung wird der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung in der Leine-Zeitung in Kraft treten.

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 6.1 öff - Lärmgutachten für das Autozentrum Hagen

Anlage 6.2 öff - Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan

Anlage 7 öff - Kompensationsvertrag

Anlage 8 öff - Zusammenfassende Erklärung