

09.11.2022

Beschlussvorlage Nr.: 2022/246

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2020/236

**1. Änderung der Innenbereichssatzung Hagen (Ergänzungssatzung "Hagener Straße") gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB mit örtlicher Bauvorschrift**  
- Aufstellungsbeschluss  
- Auslegungsbeschluss

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vorschlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Mühlenfelder Land	30.11.2022 -							
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	12.12.2022 -							
Verwaltungsausschuss	19.12.2022 -							

### Beschlussvorschlag

1. Die Ergänzungssatzung „Hagener Straße“, Stadtteil Hagen und die räumliche Erweiterung der örtlichen Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 NBauO, werden einschließlich Begründung aufgestellt (Anlagen 1 und 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2022/246). Der Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung der Satzung (Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2022/246).
2. Die öffentliche Auslegung der Ergänzungssatzung „Hagener Straße“, Stadtteil Hagen und die räumliche Erweiterung der örtlichen Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 NBauO, einschließlich Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

### Anlass und Ziele

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sind die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachverdichtung der Grundstücke im rückwärtigen Bereich der Hagener Straße. Auch wenn mit der Ergänzungssatzung neu erschlossene Flächenreserven angeboten werden, wird die Initiative zweier örtlicher Bauherren unterstützt, welche die rückwärtigen Flächen ihrer

Grundstücke an der Hagener Straße für den wohnbaulichen Eigenbedarf nutzen wollen. Ziel der Planung ist es daher für die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke eine angemessene Bauweise zu definieren, die auch dem Nachbarschutz gerecht wird.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	<b>keine</b>	
Haushaltsjahr: 2022		
Produkt/Investitionsnummer:		
	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlungen	EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung	EUR	EUR
<b>Saldo</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>

### Begründung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 21.09.2019 den Grundsatzbeschluss für die 1. Änderung der Innenbereichssatzung Hagen (Ergänzungssatzung „Hagener Straße“) gefasst. Die abgestimmten Unterlagen hat das Büro nun vorgelegt.

Der ca. 3.795 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich der Satzungsänderung liegt am südlichen Rand der dörflichen Bebauung, westlich der Perlstraße und südlich der Hagener Straße. Der Planbereich umfasst die rückwärtigen Flächen der Grundstücke Hagener Straße Nr. 13 bis 19. Während diese in der ersten Bautiefe mit Wohnhäusern unterschiedlichen Alters und Typus bebaut sind, handelt es sich im Planbereich um unbebaute Gartenflächen, die an die Ackerflächen südlich der Ortslage angrenzen. Unmittelbar nördlich grenzt der räumliche Geltungsbereich der Innenbereichssatzung Hagen an. Diese wurde im Jahr 1985 aufgestellt. Diese legt die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für den Stadtteil Hagen fest.

Für diese Flächen der Innenbereichssatzung, die auch die vorhandene Bebauung auf den Grundstücken Hagener Straße 13 bis 19 umfasst, liegt eine Gestaltungssatzung vor, die mit ihrer maßgeblichen 2. Änderung aus dem Jahr 2008 besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen formuliert. Diese beziehen sich namentlich auf Außenwände und Dächer von Gebäuden sowie Einfriedungen und Werbeanlagen.

Zwar handelt es sich nach planungsrechtlichen Gesichtspunkten um Flächen im Außenbereich, doch wird der Ortsgrundriss mit der geplanten Bebauung am südlichen Rand des Innenbereichs arrondiert, ohne dass die ortstypische Bebauungsstruktur des ehemaligen Hagenhufendorfes beeinträchtigt wird. Aufgrund der Größe und des Zuschnitts der Grundstücke können hier maximal drei neue Wohngebäude entstehen. Die straßen- und leitungstechnische Erschließung soll durch private Zuwege über die Vorderliegergrundstücke erfolgen.

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB können in der Ergänzungssatzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 3 und 4 BauGB getroffen werden. Von dieser Möglichkeit macht die Stadt Neustadt a. Rbge. Gebrauch, um dafür Sorge zu tragen, dass sich eine mögliche Neubebauung behutsam einfügt und eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vermieden oder durch eine landschaftsgerechte Gestaltung angemessen kompensiert wird.

Neben den städtebaurechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine räumliche Erweiterung der örtlichen Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 NBauO in die vorliegende Satzungsänderung aufgenommen: Für die Grundstücke im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung Hagen gelten damit die Bestimmungen der 2. Änderungssatzung zur Örtlichen Bauvorschrift (Gestaltungssatzung Hagen) in der Fassung vom 14.10.2008. Diese umfasst Ge-

staltungsanforderungen an Außenwände und Dächer von Gebäuden, an Einfriedungen und Werbeanlagen. Mit der aktuellen Satzungsänderung wird ausdrücklich bestimmt, dass diese in den hiermit begründeten Erweiterungsflächen zu beachten sind.

Im Rahmen der fachplanerischen Begehung wurde der Gehölzbestand auf Höhlen oder Spalten untersucht, die ein Quartierspotenzial für Fledermausarten oder Brutvögeln bieten könnten. Vom vorhandenen Baumbestand im Plangebiet kommen dafür, aufgrund der überwiegend jüngeren Altersstruktur, nur wenig Bäume überhaupt in Frage. Es konnten insgesamt keine artenschutzrechtlich relevanten Strukturen festgestellt werden. Dies gilt auch für eine kleinere Hütte und ein Baumhaus aus Holz.

Aufgrund der Planung und auch unter Anrechnung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ist eine Minderung der ökologischen Wertigkeit des Gebietes zu erwarten. Das Gesamtdefizit von rd. 5.720 Wertpunkten ist nach Maßgabe der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung zu kompensieren. Da neben den bereits angeführten Anpflanzungen keine weiteren Maßnahmen im Plangebiet realisierbar sind, muss der Ausgleich durch geeignete Maßnahmen „an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs“ erbracht werden (vgl. § 1a Abs. 3 BauGB). Hierfür steht eine Fläche in ca. 2 km Entfernung südöstlich des Eingriffsorts zur Verfügung. Es handelt sich um eine Teilfläche der Flurstücke 63 und 64 (Flur 3 Gemarkung Hagen), die als Ackerfläche genutzt wird. Für einen Teil des Ackers ist die Entwicklung einer extensiv genutzten Grünlandfläche geplant. Dabei ist im östlichen Randbereich der Kompensationfläche eine flache Senke auszubilden, die in feuchten Jahren als temporäres Stillgewässer (Blänke) für Amphibien dient. Im Übrigen ist das Areal als einbis zweischürige Mähwiese zu bewirtschaften.

Weitere Details zur Planung sind den Planunterlagen zu entnehmen.

### **Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.**

Der vorgelegte Entwurf der Ergänzungssatzung dient dazu, die strategischen Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge. zu erreichen. Die Aufstellung der Satzung dient der Schaffung von neuem Wohnraum im Rahmen einer bedarfsgerechten Versorgung der örtlichen Bevölkerung.

### **Auswirkungen auf den Haushalt**

Die Kosten für die Planung werden von den Antragsstellern übernommen. Weitere finanzielle Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung entstehen nach jetzigem Stand nicht. Die Planung hat keine Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

### **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/n**

öff. Anlage 1 - Entwurf der Ergänzungssatzung mit Begründung und Umweltbericht

öff. Anlage 2 - GFP Fachbeitrag (Artenschutz)