

23.03.2023

Beschlussvorlage Nr.: 2023/052

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.:

**Bebauungsplan Nr. 513 B "Vor dem Linnenbalken - 2. Bauabschnitt", Stadtteil Neustadt a. Rbge.; Stadtteil Hagen**  
**- Aufstellungsbeschluss**  
**- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor-schlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Mühlenfelder Land	28.06.2023 -							
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	24.07.2023 -							
Verwaltungsausschuss	21.08.2023 -							

### Beschlussvorschlag

1. Der Bebauungsplan Nr. 513 B wird einschließlich Begründung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt (Anlagen 1 bis 5 zur Beschlussvorlage Nr. 2023/052). Der Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Planes (Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2023/052).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den Bebauungsplan Nr. 513 B gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden, indem der Plan auf die Dauer von 2 Wochen öffentlich ausgelegt wird.

Allgemeine Zwecke und Ziele der Planung sind die Schaffung neuer Wohnbaugrundstücke zur Deckung des örtlichen Bedarfes an Wohnbauland im Stadtteil Hagen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.

## Anlass und Ziele

Ziele des Bebauungsplans sind eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser), die Erweiterung der Spielplatzfläche aus dem 1. BA, eine Sickerfläche an der südöstlichen Ecke des Plangebiets zur Sicherung der Oberflächenentwässerung sowie die Sicherung der Erschließung des westlich angrenzenden, geplanten 3. BA.

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

Im Stadtteil Hagen wurde zuletzt der 1. Bauabschnitt des Baugebiets „Vor dem Linnenbalken“ am Westrand von Hagen zur bedarfsgerechten Umsetzung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2019 entwickelt (Bebauungsplan 513 A „Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt“). Die Grundstücke im 1. Bauabschnitt sind inzwischen veräußert. Mit der Erschließung wurde im Frühjahr 2022 begonnen. Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauland wird mit diesem Bebauungsplan Nr. 513 B „Vor dem Linnenbalken - 2. Bauabschnitt“ die städtebauliche Entwicklung für den Stadtteil Hagen weitergeführt. Mit der abschnittswisen Umsetzung wird eine für den Stadtteil Hagen angemessene Siedlungsentwicklung erreicht.

Der Stadtteil Hagen ist Grundschulstandort und verfügt über einen S-Bahnanschluss. Aufgrund dieses Standortvorteils besteht nach wie vor eine hohe Nachfrage nach Wohngrundstücken. Die Bereitstellung von Wohngrundstücken in Hagen entspricht der vom Rat der Stadt gemeinsam für die Stadtteile Eilvese und Hagen zugewiesenen Aufgabe, als kooperierendes ländliches Kleinzentrum eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungsentwicklung anzubieten.

In das Plangebiet werden die landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich des 1. BA, westlich der Bebauung auf der Westseite der Hagener Straße (K 301) und nördlich des Feldwirtschaftsweg einbezogen. Die Westgrenze ergibt sich aus der dem Entwicklungskonzept zugrunde liegenden Aufteilung der Gesamtfläche in drei Bauabschnitte. Das für den 2. Bauabschnitt vorgesehene Bruttobauland umfasst rd. 1,7 ha.

Die Flächen im Plangebiet sind Privateigentum. Die Stadt plant mit der Raiffeisen-Volksbank Neustadt eG einen städtebaulichen Vertrag über die Erschließung und Vermarktung der Grundstücke im Plangebiet zu schließen. Die Volksbank hat dazu die Grundstücke im Plangebiet erworben.

Grundsätzlich sind im Plangebiet Gebäude in offener Bauweise vorstellbar. Das ermöglicht Einzel-, Doppel- und ggfs. Reihenhäuser. Für diese Nutzungen genügt eine GRZ von 0,3. Lediglich am Südrand des Plangebiets wird die offene Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt, um hier eine lockerere Bebauung und einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu

erreichen. Durch die Begrenzung der Versiegelung von Stellplätzen, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen auf maximal 50 % der festgesetzten GRZ ergibt sich ein Versiegelungsgrad auf den Baugrundstücken von maximal 45 %.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse begrenzt. In den Bereichen, die sich an bestehende Bebauungen anschließen bzw. zur Fläche des 1. und 3. BA, werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß zugelassen. Für die Baugrundstücke am Südrand zur freien Landschaft wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal eines begrenzt. Das ermöglicht eine Abstufung der Höhenentwicklung zur freien Landschaft. Neben der Zahl der Vollgeschosse wird zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zusätzlich die Höhenentwicklung der Gebäude geregelt. Zunächst wird die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens mit max. 0,5 m über der Bezugsebene festgesetzt, um Unzuträglichkeiten zwischen Gebäuden mit und ohne Kellergeschoss zu vermeiden. Zur Definition der Höhenlage werden in der Planzeichnung Höhenbezugspunkte festgesetzt. In dem Teil des Plangebiets mit zwei Vollgeschossen, wird die Traufhöhe auf max. 6 m über der Bezugsebene begrenzt, am Südrand sind es max. 4 m.

Durch die örtliche Bauvorschrift werden besondere Anforderungen an die Gestaltung der geplanten Bebauung gestellt. Die Wohnhäuser im Plangebiet sollen die Ortslage von Hagen harmonisch erweitern. Um dies sicherzustellen, werden auf der Grundlage der Ergebnisse des „Dorferneuerungsplans Mühlenfelder Land“ Regelungen für die Gestaltung der Dächer und das Erscheinungsbild der Einfriedungen getroffen, die für das Ortsbild von wesentlicher Bedeutung sind.

Am Nordrand dieses 2. BA wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt, die unmittelbar an den öffentlichen Kinderspielplatz angrenzt, der am Südrand des 1. BA realisiert wird. Damit wird der Grünflächenanteil in zentraler Lage des Entwicklungsbereichs „Vor dem Linnenbalken“ erhöht.

Der Vergleich von Ist- und Planzustand zeigt, dass im Plangebiet ein Kompensationsdefizit von rd. 16.650 Wertpunkten verbleibt, das durch externe Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs abzulösen ist. Der Ausgleich des verbleibenden Kompensationsdefizites in Folge der Festsetzungen des Bebauungsplans wird auf einer externen Kompensationsfläche in der Gemarkung Hagen erfüllt. Auf einem Teil des Flurstücks 17/13, Flur 4 wurde als Maßnahme zum Ausgleich, im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 513 A „Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt“, bereits eine Obstwiese auf Flächen entwickelt, die vormals als Acker genutzt worden waren. Daran soll mit den Maßnahmen zum Ausgleich für den Bebauungsplan des 2. BA angeknüpft werden. Dafür stehen auf dem Flurstück 17/13 noch rd. 1.560 m<sup>2</sup> Fläche zu Verfügung. Auf dieser soll - wie auf der Nachbarfläche - eine extensiv genutzte Obstwiese angelegt werden. Je 100 m<sup>2</sup> ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum alter Sorten zu pflanzen. Nach Abschluss der Pflanzarbeiten erfolgt eine Ansaat mit einer kräuterreichen Grünlandsaatgutmischung. Mit der Aufwertung durch diese Maßnahme A1 werden rd. 6.248 Wertpunkte an anrechenbarer Aufwertung zu erreichen sein und das Kompensationsdefizit kann zum Teil behoben werden. Eine weitere Maßnahme (A2), zum Ausgleich, soll auf Teilen des nördlich angrenzenden Flurstückes 17/12 realisiert werden. Das Flurstück 17/12, Flur 4, ist insgesamt rd. 7.970 m<sup>2</sup> groß. Der südliche Teil wird als Grünland genutzt, auf dem mittleren Teil steht Wald und die nördliche Teilfläche wird als Acker genutzt. Für eine Aufwertung kommt die Ackerfläche in Betracht. Hier soll auf einer 1.820 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Ackers artenreiche, magere Mähwiese entwickelt werden.

Weitere Details zur Planung sind den Planunterlagen zu entnehmen.

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

Der vorgelegte Bebauungsplanvorentwurf dient dazu, die strategischen Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge. zu erreichen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 513 B dient der Schaffung von neuem Wohnraum im Rahmen des örtlichen Bedarfes an Wohnbauland im Stadtteil Hagen mit gemäßigttem Zuzug von „Außen“.

### Auswirkungen auf den Haushalt

Die Kosten für die Planung werden von der Raiffeisen-Volksbank Neustadt eG übernommen. Weitere finanzielle Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung entstehen nach jetzigem Stand nicht.

### 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 3 Ö - Lärmgutachten zum Wohnbauentwicklungsbereich "Vor dem Linnenbalken"

Anlage 4 Ö - Faunistische Untersuchung zum Wohnbauentwicklungsbereich "Vor dem Linnenbalken"

Anlage 4 Ö - Faunistische Untersuchung zum Wohnbauentwicklungsbereich "Vor dem Linnenbalken" (mit Karte)

Anlage 5 Ö - Bodengutachten zum Wohnbauentwicklungsbereich "Vor dem Linnenbalken"