

05.02.2024

Beschlussvorlage Nr.: 2024/021

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2022/202, 2023/052

**Bebauungsplan Nr. 513 B "Vor dem Linnenbalken - 2. 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	06.03.2024 -							
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	25.03.2024 -							
Verwaltungsausschuss	02.04.2024 -							

### Beschlussvorschlag

1. Den Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 513 B "Vor dem Linnenbalken – 2. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen, wird, wie in der Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2024/021 ausgeführt, stattgegeben bzw. nicht gefolgt. Die Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2024/021 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 513 B "Vor dem Linnenbalken – 2. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen, einschließlich Begründung mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
3. Die bereits für den 1. Bauabschnitt vorgesehenen und vertraglich abgestimmten insgesamt 12 Wohneinheiten für den sozialen Wohnungsbau sollen für den gesamten Entwicklungsbereich „Vor dem Linnenbalken“ in Hagen (Bauabschnitt 1 bis 3) als auskömmlich angesehen 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: 2024		
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 B "Vor dem Linnenbalken – 2. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen, wurde durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. am 21.08.2023 gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 23.10. bis zum 10.11.2023 statt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bis zum 24.11.2023 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 zur Beschlussvorlage Nr. 2024/021 beigefügt.

Die Bodenschutzbehörde der Region Hannover hat umfangreiche Ausführungen zum vorsorgenden Bodenschutz mitgeteilt. Die Stadt teilt die Einschätzungen nur zum Teil. Insbesondere die Beurteilung und Bewertung möglicher Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen und deren konkrete Ausprägung, unabhängig von der konkreten Planung und den vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, hält die Stadt nicht für sachgerecht. Bei der weiteren Planung wird die Stadt die Belange des Bodenschutzes in dem Maße ermitteln, wie es die Sach- und Problemlage in diesem Fall erfordert und die Ergebnisse in die Abwägung einstellen. Dabei wird sie auf Methoden zurückgreifen, die der Sachlage in diesem Einzelfall angemessen sind und gerecht werden. Als Trägerin der Bauleitplanung entscheidet die Stadt grundsätzlich in eigener Verantwortung und nach den Vorschriften des BauGB, sowie unter Berücksichtigung des Einzelfalls vor dem Hintergrund des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit über Art und Umfang angemessener und erforderlicher Erhebungen.

Weiterhin hat die Region Hannover darauf hingewiesen, dass die in das Verfahren eingestellte Schalltechnische Untersuchung in unzulässiger Weise „veraltet“ sei, da Verkehrsgeräusche im Sinne der DIN 18005 und der 16. BImSchV nicht durch Anwendung der RLS-90, sondern der RLS-19 zu ermitteln sind. Die Stadt hat die Gesellschaft für technische Akustik mbH (GTA mbH) um eine Einschätzung der Äußerung der Region gebeten. Unter Berücksichtigung dieser Ausführungen wird auf eine Aktualisierung des Gutachtens verzichtet. Hinsichtlich des Prognosezeitraums ist aus der Sicht der Stadt ebenfalls keine Aktualisierung des Gutachtens erforderlich. In dem Gutachten aus dem Jahr 2020 wurde bereits ein Prognosehorizont 2030 zugrunde gelegt.

Das Amt für regionale Landesentwicklung Leine-Weser hat Vorgaben für die Hausfassaden (farbliche Gestaltung analog zu § 2 (Farben für die Dächer) oder der Ausführung (Backsteinoptik vor Putzfassaden) angeregt. Aus Sicht der Stadt wäre der Vorschlag zur Fassadengestaltung bezogen auf die historische Ortslage von Hagen durchaus nachvollziehbar. Am äußersten Rand des historischen Dorfes, das in diesem Bereich bereits ein sehr heterogenes Erscheinungsbild aufweist, zwingt sich die vorgeschlagene Regelung jedoch nicht auf. Die erhoffte Wirkung ginge vermutlich auch unter Berücksichtigung der neuen Bebauung im 1. Bauabschnitt unter. Daher wird der Vorschlag zur Fassadengestaltung nicht berücksichtigt.

Der Naturschutzbund Niedersachsen - Ortsgruppe Neustadt e.V. regt die Festsetzung von verbindlichen Baumpflanzungen von mindestens einem klein- oder mittelkronigen Baum auf jedem privaten Grundstück an. Die Stadt begrüßt diese Anregung. Die textlichen Festsetzungen wurden entsprechend ergänzt.

#### Naturschutzrechtliche Kompensation

Ein Teil des Ausgleichs des Kompensationsdefizites in Folge der Festsetzungen des Bebauungsplans wird auf einer externen Kompensationsfläche (A1) in der Gemarkung Hagen erfüllt. Auf einem Teil des Flurstücks 17/13, Flur 4 wurde als Maßnahme zum Ausgleich im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 513A „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 ebenfalls 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. Die Fläche ist extensiv mit einer 1-2-maligen Mahd jährlich mit Abtransport des Mähgutes zu pflegen. Eine weitere Maßnahme (A2) zum Ausgleich soll auf Teilen des nördlich angrenzenden Flurstückes 17/12, Flur 4, realisiert werden. Dieses Flurstück 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 derzeit 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.

Die grundsätzliche weitere Anwendung der vom Rat der Stadt am 04.05.2023 beschlossenen Erfordernisse zum Klimaschutz werden derzeit politisch beraten (vgl. Vorlage Nr. 2023/184). Der Beschluss wird im weiteren Verfahren dann entsprechend berücksichtigt.

In dem Bereich zwischen der Straße „Zum Bahnhof“ und dem Feldwirtschaftsweg im Süden können nach dem Bebauungsvorschlag in den drei Bauabschnitten ca. 50 Einzel- und Doppelhausgrundstücke sowie zwei Mehrfamilienhausgrundstücke entstehen. Nach diesem städtebaulichen Konzept sind demnach rd. 70 Wohnungen in allen drei Bauabschnitten des Wohngebiets „Linnenbalken“ möglich. Danach ergeben sich auf der Grundlage des Ratsbeschlusses vom 03.09.2020 rd. 15 Wohnungen, die als sozialer Wohnungsbau realisiert werden sollten. Im 1. BA sind insgesamt bereits 12 WE für den sozialen Wohnungsbau vorgesehen und vertraglich abgestimmt. Nach Auskunft des Vorhabenträgers ist es bisher jedoch nicht gelungen, Investoren für diese 12 Sozialwohnungen zu finden. Aus diesem Grund wurde seitens des Vorhabenträgers darum gebeten, auf die 3 weiteren Sozialwohnungen zu verzichten. Dies ist als Beschlussvorschlag Nr. 3 in diese Vorlage Nr. 2024/021 aufgenommen worden.

Mit allen Grundstückseigentümern bzw. Entwicklungsgesellschaften, die durch Bauleitplanung neue Baurechte für mehr als 10 Wohnbauegebäude bzw. mehr als 8.000 m<sup>2</sup> gemischtes oder gewerbliches Bauland erhalten, ist ein Städtebausicherungsvertrag abzuschließen, in welchem verbindlich geregelt wird, dass bei der Veräußerung der Baugrundstücke den Käufern eine Bauverpflichtung innerhalb von 3 Jahren ab Herstellung einer gesicherten Erschließung auferlegt wird. Dieser Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 14.12.2020 ist für diesen 2. Bauabschnitt umzusetzen.

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.

Für die öffentlichen Grünflächen entstehen nach derzeitiger Schätzung des Fachdienstes Stadtgrün jährliche Unterhaltungskosten von ca. 6.600 EUR.

### **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 Ö - Abwägung

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

Anlage 3 Ö - Begründung mit Umweltbericht

Anlage 4a Ö - artenschutzrechtliches Gutachten

Anlage 4b Ö - artenschutzrechtliches Gutachten

Anlage 5 Ö - Bodengutachten

Anlage 6a - Lärmgutachten GTA

Anlage 6b Ö - Lärmgutachten AMT