

15.10.2024

Beschlussvorlage Nr.: 2024/067

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2020/236, 2022/246

1. Änderung der Innenbereichssatzung Hagen (Ergänzungssatzung "Hagener Straße") gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB mit örtlicher Bauvorschrift
- Beschluss zu den Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vorschlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Mühlenfelder Land	20.11.2024 -							
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	25.11.2024 -							
Verwaltungsausschuss	02.12.2024 -							
Rat	05.12.2024 -							

Beschlussvorschlag

1. Den Stellungnahmen zur Ergänzungssatzung „Hagener Straße“, Stadtteil Hagen und die räumliche Erweiterung der örtlichen Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 NBauO wird, wie in der Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2024/067 ausgeführt, stattgegeben bzw. nicht gefolgt. Die Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2024/067 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. 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 wird gemäß § 34 Abs. 4 BauGB als Satzung beschlossen (Anlage 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2024/067. Die Begründung hat in der Fassung der Anlage 3 zur Beschlussvorlage Nr. 2024/067 an dieser Beschlussfassung teilgenommen.

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.

Finanzielle Auswirkungen keine		
Haushaltsjahr: 2024		
Produkt/Investitionsnummer:		
	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlungen	EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung	EUR	EUR
Saldo	EUR	EUR

Begründung

Der Aufstellungsbeschluss zur Ergänzungssatzung „Hagener Straße“, Stadtteil Hagen und zur räumlichen Erweiterung der örtlichen Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 NBauO, wurde durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. am 19.12.2022 gefasst.

Neben den städtebaurechtlichen Festsetzungen der Ergänzungssatzung wurde 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 Gestaltungsanforderungen 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.

Das Planverfahren wurde gemäß § 34 Abs. 6 BauGB im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung fand vom 11.03. bis zum 19.04.2023 statt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe ihrer Stellungnahme mit Schreiben vom 19.04.2023 gebeten.

Im Beteiligungsverfahren sind Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Während der Öffentlichkeitsbeteiligung ist keine Stellungnahme eingegangen. Die Abwägungsvorschläge sind bitte der Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2024/067 zu entnehmen. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen, die zu einer Planänderung geführt haben.

Die Anregungen des Amtes für regionale Landessentwicklung zu den baugestalterischen Anforderungen in der Dorfentwicklungsregion Mühlenfelder Land waren mit der Aufnahme der 2. Änderung zur Gestaltungssatzung Hagen in die Planung bereits berücksichtigt. Die ergänzenden Ausführungen der unteren Landesplanungsbehörde der Region Hannover zu dem Vorranggebiet

Trinkwasserschutz wurden in die Begründung aufgenommen. Die Anregungen der Bodenschutzbehörde der Region Hannover bezüglich vorhandener Altstandorte und zum Bodenschutz bei Erd- und Baumaßnahmen wurden als zusätzlicher Hinweis in die Satzung aufgenommen. Diese sind ebenso wie die weiteren fachrechtlichen Hinweise zum Naturschutz und zum Brandschutz im Zuge der Vorhabenumsetzung zu berücksichtigen.

Gemäß § 13 BNatSchG sind nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Hierzu wurden als ergänzende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Pflanzmaßnahmen im Plangebiet festgesetzt.

Wegen seiner besonderen Bedeutung und Funktion ist in der Bilanzierung neben den Biotopwertverlusten die geplante Überbauung des kulturhistorisch bedeutsamen Plaggenschbodens zu berücksichtigen.

Aufgrund der Planung und auch unter Anrechnung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ist eine Minderung der ökologischen Wertigkeit des Gebietes zu erwarten. Diese beträgt 5.298 Wertpunkte für den Biotopwertverlust und 420 Wertpunkte für die Eingriffe in den Plaggensch. Dieses 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. Hierfür steht eine Fläche in ca. 2 km Entfernung südöstlich des Eingriffsorts zur Verfügung. Es handelt sich um eine Teilfläche des Flurstücks 64 der Flur 3 in der Gemarkung Hagen, die derzeit als Ackerfläche genutzt wird. Nach dem in diesem Gutachten dargelegten Konzept ist für einen Teil des o.g. Ackers die Entwicklung einer extensiv genutzten Grünlandfläche geplant. Damit werden die erwartbaren, nicht im Plangebiet ausgleichbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vollständig kompensiert.

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 1 Ö - Abwägung 2024-04-26

Anlage 2 Ö - Satzungstext 2024-04-26
Anlage 3 Ö - Begründung 2024-04-26