

Beschlussvorlage
VL-8/2026



Fachbereich Büro des Bürgermeisters
Federführendes Amt Sitzungsdienst
Datum 02.06.2026

Bauleitplanung der Stadt Neustadt (Hessen);

Hier: 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Der Galgenberg“, Neustadt

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat der Stadt Neustadt (Hessen)	02.06.2026	beschließend
Fachausschuss II - Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	16.06.2026	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neustadt (Hessen)	24.06.2026	beschließend

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge am **24. Juni 2026** folgende Beschlüsse fassen:

- (1) Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der förmlichen Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan-Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13a BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen werden nach ausführlicher Diskussion als Stellungnahmen der Stadt Neustadt (Hessen) beschlossen.
- (2) Die 3. Änderung des Bebauungsplans wird gem. § 10 BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m § 5 HGO als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu festgestellt.
- (3) Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans werden gemäß § 91 HBO i. V. m. § 5 HGO als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu festgestellt.
- (4) Der Magistrat wird angewiesen, die 3. Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) bekannt zu machen.

Bitte separate Beschlussfassung zu allen Punkten!

Begründung:

Ziel und Zweck der Planung

Im Geltungsbereich des entwickelten Bebauungsplans Nr. 04 „Am Galgenberg“ (rechtskräftig seit Mai 1979) liegen immer noch einige unbebaute Grundstücke. Es hat gerade in letzter Zeit den Wunsch einiger Bauwilliger gegeben, das Maß der baulichen Nutzung (insbesondere Traufhöhen und Geschossigkeit), aber auch Baugrenzen zu verändern. Bei beantragten Befreiungen von Festsetzungen des B-Plans hat die Bauaufsicht des Landkreises Marburg-Biedenkopf trotz bereits signalisierter Zustimmung des Magistrates der Stadt Neustadt einer Befreiung von den Festsetzungen nicht zugestimmt. Dies wurde mit einer erforderlichen Änderung des Bebauungsplanes begründet. Die gewünschten Änderungen der Baugrenzen tangieren die Bau Freihaltezone zur L3263 (Wasenberger Straße) und den seinerzeit festgesetzten Waldrandabstand. Diesbezüglich bedarf die Planung der Abstimmung insbesondere mit HessenMobil und HessenForst bzw. der Forstbehörden.

Rund 60 % der Bauflächen im Geltungsbereich werden als Reines Wohngebiet (WR) i. S. § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, rund 40 % als Allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. § 4 BauNVO festgesetzt. Das Plangebiet ist bis auf die o. g. Ausnahmen nahezu vollständig entwickelt.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Teilgeltungsbereiche WRI (1) im Nordosten (Flurstücke 7/1 und 7/3, Summe ca. 3.713 m²) sowie WAI (1) im Südosten (Flurstück 77/52, ca. 1.119 m²) des Plangebietes und wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Der Geltungsbereich umfasst somit eine Fläche von rd. 0,5 ha. Planziel ist die Anpassung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen u. a. zum Maß der baulichen Nutzung, zu Dachformen, Stellplätzen usw. an aktuelle Maßstäbe. Damit einhergehend ergeben sich Möglichkeiten der Nachverdichtung im Sinne einer flächensparenden Innenentwicklung.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt (Hessen) (1995) stellt für den Bereich Wohnbauflächen Bestand bzw. Planung dar. Die Planung kann insofern als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Besonderer Berücksichtigung bei der Planbearbeitung bedürfen die Belange des Orts- und Landschaftsbildes, der Erschließung und des Arten- und Naturschutzes.

Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Der Galgenberg“ werden für seinen Geltungsbereich bzw. seine Teilgeltungsbereiche die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4 „Der Galgenberg“ ersetzt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neustadt (Hessen) hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 06.05.2025 den Beschluss zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Der Galgenberg“ gefasst und den Aufstellungsbeschluss zu dem o. g. Bebauungsplan am 06.11.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB stattgefunden. Die öffentliche Auslegung wurde am 06.11.2025 ortsüblich im Mitteilungsblatt Neustadt (Hessen) bekannt gemacht. Sie fand vom 17.11.2025 bis einschließlich 19.12.2025 statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte im Parallelverfahren, sie wurden mit Schreiben vom 04.11.2025 beteiligt. Seitens der Träger öffentlicher Belange haben sich 16 Behörden beteiligt, davon haben acht Anregungen und Hinweise vorgetragen. Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Wenn im Verfahren Beteiligte sich nicht geäußert haben, kann davon ausgegangen werden, dass die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden Belange durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht berührt werden. Alle Stellungnahmen werden - wie aus den Anlagen ersichtlich - gewürdigt und behandelt.

Da die vorgetragenen Anregungen insgesamt kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen, kann die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Der Galgenberg“ von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neustadt (Hessen) am 24.06.2026 in öffentlicher Sitzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine finanziellen Auswirkungen bekannt.

Die Planungskosten werden von den Vorhabenträgern / Bauherren übernommen.

Neustadt (Hessen), den 02.06.2026



Thomas Groll
Bürgermeister

Anlage(n):

1. Microsoft Word - abw 3242 Neustadt Am Galgenberg_2026-05-27 fin
2. 02 01 Bebauungsplan Galgenberg 2026-06-01 Plan+Textfestsetzungen
3. 02 02 Bebauungsplan Galgenberg 2026-06-01 Plan
4. Microsoft Word - 1294_FS_TF_Neustadt Galgenberg 3. Änderung 2026-05-27 sw
5. Microsoft Word - 1294_FS_BG_Neustadt Galgenberg 3. Änderung 2026-05-27 sw
6. Microsoft Word - 2025_09_05_Neustadt_Am_Galgenberg_UF.docx

Sichtvermerke	Im Original unterschrieben	
Fachbereichsleitung 1	gez. FBL/Stellv.	
Fachbereichsleitung 2	gez. FBL/Stellv.	
Fachbereichsleitung 3	gez. FBL/Stellv.	