

Begründung

zum Entwurf

der 2. beschleunigten Änderung und Erweiterung des
Bebauungsplanes Nr. 149 "Beim Kuhlager"

Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt

Verfahrensstand: Entwurf
Stand: 19.06.2014

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
TEIL I Allgemeines	3
1. Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes	3
2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung.....	4
3. Überregionale Planung / Rechtsverhältnisse und –wirkungen	6
4. Verfahren	8
Teil II Begründung der wesentlichen Festsetzungen	8
1. Reines Wohngebiet	8
2. Öffentliche Verkehrsfläche.....	9
3. Öffentliche Grünfläche.....	9
TEIL III Öffentliche Belange und Belange des Umweltschutzes	10
1. Verkehrliche Erschließung.....	10
2. Technische Ver- und Entsorgung	10
3. Gestaltung und Denkmalpflege	11
4. Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung	13
5. Private Belange	14
6. Immissionen	14
7. Natur- und Landschaftsschutz, Eingriffsregelung.....	14
8. Hochwasserschutz	16
9. Auswirkungen auf das Klilme.....	16
10. Bodenbeschaffenheit und Altlasten	16
11. Maßnahme der Innenentwicklung.....	16
TEIL IV Durchführung der Planung	17
1. Flächenbilanz	17
2. Maßnahmen – Kosten – Finanzierung.....	17
3. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	18

TEIL I ALLGEMEINES

1. Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet für die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes befindet sich im nordwestlichen Teil der Kernstadt von Neustadt am Rügenberge.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 149 „Beim Kuhlager“ grenzt im Osten an die Wendeanlage des Ernst-Lisker-Weges, im Süden und Norden an bebaute Wohnbaugrundstücke und im Westen an den öffentlichen Grünzug mit Fuß- und Radwegeverbindung in der Verlängerung der Straße „Am Kuhlager“.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst das Flurstück 125/6 sowie einen Teilbereich des Flurstückes 328/155 beide Flur 2 in der Gemarkung Neustadt a. Rbge. und enthält eine Fläche von ca. 886 m².



Abbildung 1: Übersichtsplan

2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 149 „Beim Kuhlager“ der Stadt Neustadt a. Rbge hat mit Bekanntmachung am 15.10.1992 seine Rechtsgültigkeit erlangt. Das Flurstück 125/6 an der Wendeanlage des Ernst-Lisker-Weges wurde im Zuge der Bebauungsplanaufstellung als öffentliche Spielplatzfläche festgesetzt. Der am 20.07.2000 rechtswirksam gewordene Bebauungsplan Nr. 159 C 2 „Eichenbleek“ erweitert die festgesetzte Spielplatznutzung um einen Streifen von 5 m in den öffentlichen Nord-Süd verlaufenden Grünzug.

Somit wurden die Anforderungen des damalig geltenden „Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze (NSpPG)“ bedient. Gemäß § 2 (2) des ehemaligen NSpPG müssen Spielplätze für Kinder ab sechs Jahren in den im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen und reinen Wohngebieten, Mischgebieten und Kerngebieten angelegt werden. Von allen Grundstücken in diesem Gebiet muss ein Spielplatz auf einem Weg von maximal 400 Metern gefahrlos für Kinder erreichbar sein.

Mit der Aufhebung dieses Gesetzes am 10. Dezember 2008 durch den Niedersächsischen Landtag entfällt somit eine landesrechtliche Vorgabe über die Errichtung von Spielflächen. Die Entscheidungen hinsichtlich Planung, Errichtung und Unterhaltung wurden hiermit an die Planungshoheit der Gemeinden übertragen. Die inhaltlichen Anforderungen des Gesetzes sollen jedoch weiterhin als Zielsetzung gelten.

Bei der heutigen Erstellung und Änderung von Bauleitplänen hinsichtlich Ausweisung von Spielflächen sind die sozialen und kulturellen Bedürfnisse besonders auch in Bezug auf den demographischen Wandel zu erörtern.

Hinsichtlich dieser Erörterung wurde im Jahr 2010 für das gesamte Stadtgebiet der Stadt Neustadt a. Rbge. ein „Spiel- und Bolzplatzkonzept“ erarbeitet, in welchem ein aussagekräftiger Datenbestand zu Schulhöfen sowie Spiel- und Bolzplätzen aufgestellt und Aussagen über notwendige Spielplatzflächen getroffen wurden.

Das Spielbedürfnis der Kinder kann auf den etwa 200 m entfernten, öffentlich zugänglichen Schulhöfen der Michael-Ende-Grundschule sowie der Schule Am Ahnsförth gedeckt werden. Die Spielplatzfläche soll, gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 18.02.2013 zum „Spiel- und Bolzplatzkonzept“, für einen möglichen Ausbau nicht weiterhin vorgehalten werden.

Die ursprünglich als Spielplatz vorgesehene Fläche wurde bisher nie mit Spielgeräten ausgestattet und von der Stadt nur extensiv gepflegt. Auf dem südlichen Teil des Grundstückes hat sich zwischen dem Ernst-Lisker-Weg und dem Grünzug in der Verlängerung der Straße „Am Kuhlager“ ein Pattweg gebildet. Dieser dokumentiert den Bedarf einer Fuß- und Radwegverbindung.

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist vorgesehen, das Grundstück als Baugrundstück auszuweisen, um dieses anschließend als Bauland veräußern zu können. Auf dem südlichen Teil des Flurstückes 125/6 ist ein 3 m breiter Fuß- und Radweg vorgesehen, um das geplante und vorhandene Netz nicht einzuschränken. Der westliche Teil des Plangebietes soll weiterhin als öffentliche Grünfläche festgesetzt bleiben, um den vorhandenen Grünzug nicht einzuengen.

Den Zielen der Nachverdichtung und der Wiedernutzbarmachung von Flächen kann mit dieser Maßnahme gewinnbringend für die Stadt Neustadt a. Rbge. eindeutig entsprochen werden, indem ein etwa 635 m² vollwertiges Baugrundstück entsteht.



Abbildung 2: Luftbild

3. Überregionale Planung / Rechtsverhältnisse und –wirkungen

Regionales Raumordnungsprogramm

Im regionalen Raumordnungsprogramm 2005 (RROP 2005) ist die Kernstadt von Neustadt a. Rbge. als Mittelzentrum mit dem Schwerpunkt Wohnen ausgewiesen.

Die Innenbereichsverdichtung für Wohnzwecke entspricht somit den Zielen und Grundsätzen der regionalen Raumordnung.

Flächennutzungsplan

Der östliche Teil des Plangebietes ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. als Wohnbauland dargestellt; der westliche Teil als öffentliche Grünfläche. Das Vorhaben entspricht somit der Flächendarstellung des Flächennutzungsplans. In der Symbolik ist dort jedoch auch ein Spielplatz dargestellt. Dies ist im Rahmen der Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

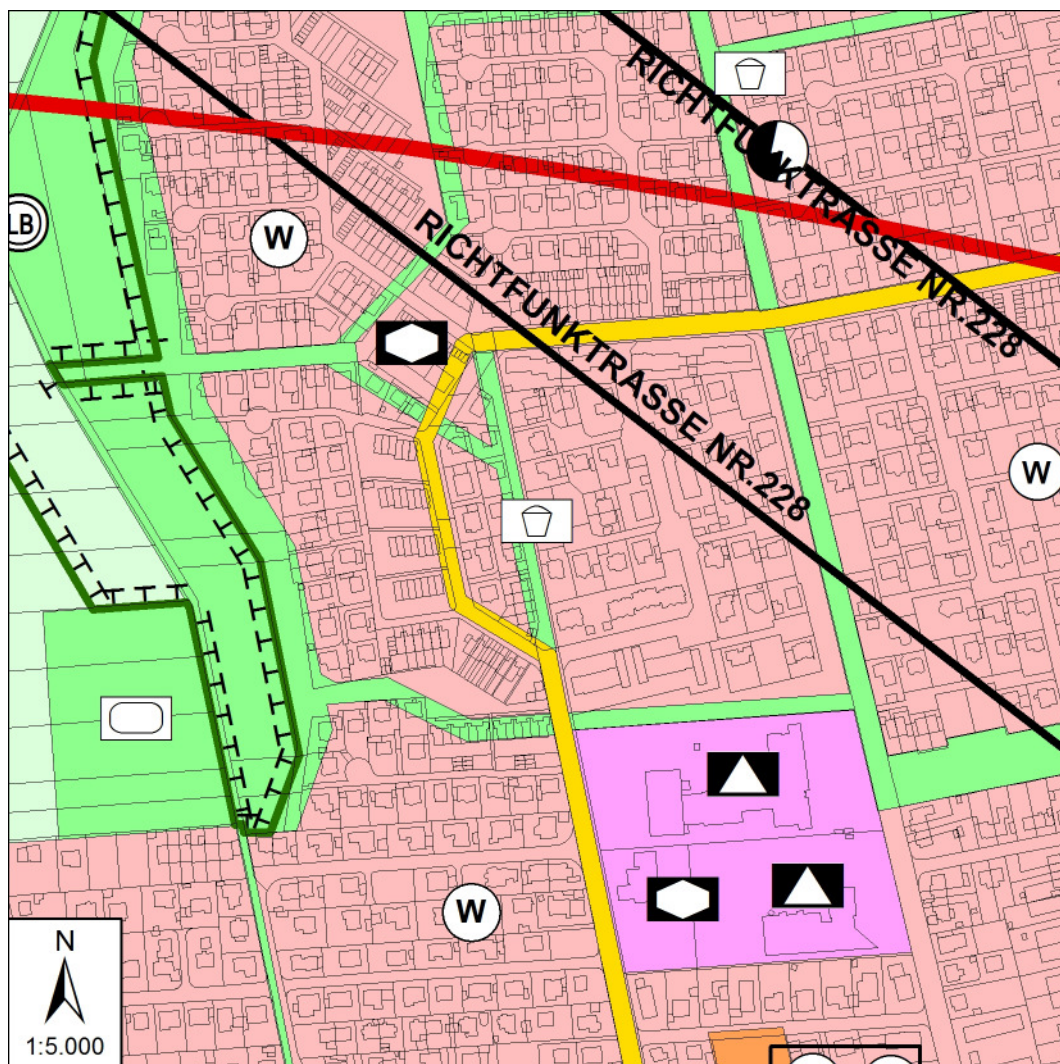


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Landschaftsplan

Die Aussagen des Landschaftsplanes als gutachterlicher Fachplan für den Flächennutzungsplan wurden beachtet.

Bebauungsplan

Diese Bebauungsplanänderung und -erweiterung umfasst einen Teilbereich des seit dem 15.10.1992 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 149 sowie einen untergeordneten Teilbereich des seit dem 20.07.2000 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 159 C2 „Eichenbleek“ deren jeweils betroffenen Festsetzungen durch diese Planung und mit Rechtskraft außer Kraft treten.

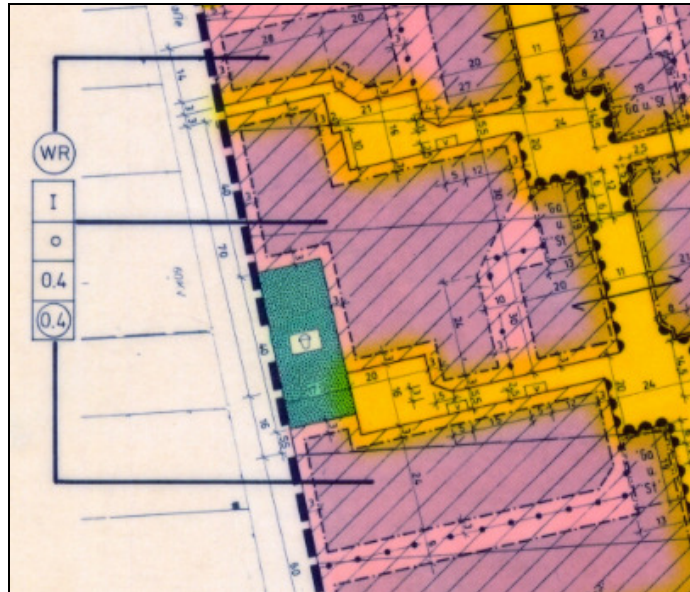


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 149

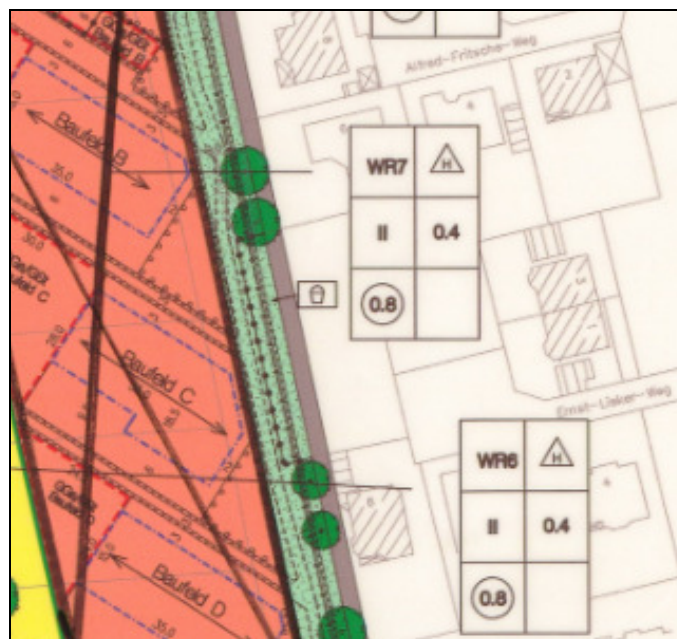


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 159 C2

Das gesamte Plangebiet ist in beiden Bebauungsplänen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt.

4. Verfahren

Für diese Planung wird das "beschleunigte Verfahren" gemäß § 13 a BauGB verwendet. Dies ist möglich für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Das ist hier offensichtlich der Fall.

Der Bebauungsplan hat weit weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, sodass gemäß § 13 a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalles nach der Anlage 2 zum BauGB, ob voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen entstehen, nicht erforderlich ist.

Ein Vorhaben, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder dem NUVPG unterliegt, wird nicht begründet.

FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Das bedeutet u. a., dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 abgesehen wird. § 4 c BauGB, der die Überwachung der erheblichen Auswirkungen regelt, ist nicht anzuwenden. Außerdem gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

TEIL II BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll die Nutzung seines räumlichen Geltungsbereiches ermöglicht werden, die den Zielvorstellungen, die im Teil I Abschnitt 2 dargelegt wurden, entspricht. Im Folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, um die angestrebte Nutzung zu erreichen.

1. Reines Wohngebiet

Art der baulichen Nutzung

Die Fläche wird als „Reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt, damit die Nutzung sich in das umliegende „Reine Wohngebiet“ integriert.

Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird so festgesetzt, dass auf den geplanten Baugrundstücken ein übliches Einfamilienhaus gebaut werden kann. Es werden daher ein Vollgeschoss und eine Grundflächenzahl von 0,4 zugelassen. Ziel dieser Festsetzungen ist es, den vorhandenen Charakter der an das Plangebiet grenzenden Bebauung zu bewahren, der überwiegend von freistehenden eingeschossigen Einfamilienhäusern geprägt ist.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Bei allen Seiten wird mindestens ein Abstand von 3 m von den Grundstücksgrenzen festgesetzt. Dies soll ermöglichen, dass das Grundstück möglichst effizient im Rahmen der Abstandsregelung in der NBauO ausgenutzt werden kann und in der Wohnnutzung wenig Einschränkung erfolgt. Weitergehender Ordnungsbedarf besteht aus städtebaulichen Gründen nicht.

Die Regelung der Bauweise ist nicht erforderlich, da aufgrund der Größe der überbaubaren Grundstücksfläche eine geschlossene Bauweise nicht möglich ist. Für eine weitere Konkretisierung der offenen Bauweise besteht kein Anlass.

2. Öffentliche Verkehrsfläche

Am südlichen Plangebietsrand ist ein 3 m breiter öffentlicher Fuß- und Radweg als Verbindung zwischen dem Ernst-Lisker-Weg und dem vorhandenen Fuß- und Radweg im Grünzug vorgesehen. Hierdurch wird die geplante Verbindung über den öffentlichen Kinderspielplatz, der zurzeit nur als Pattweg ausgebildet ist, erhalten und dabei das Baugrundstück geringstmöglich beeinträchtigt. Der Ausbau erfolgt durch die Stadt Neustadt a. Rbge. Die Befestigung wird über den südlichen Teil der öffentlichen Grünfläche weiter geführt und an den vorhandenen Fuß- und Radweg angebunden werden. Die Straßenlaterne an der Wendeanlage des Ernst-Lisker-Weges wird geringfügig versetzt werden müssen.

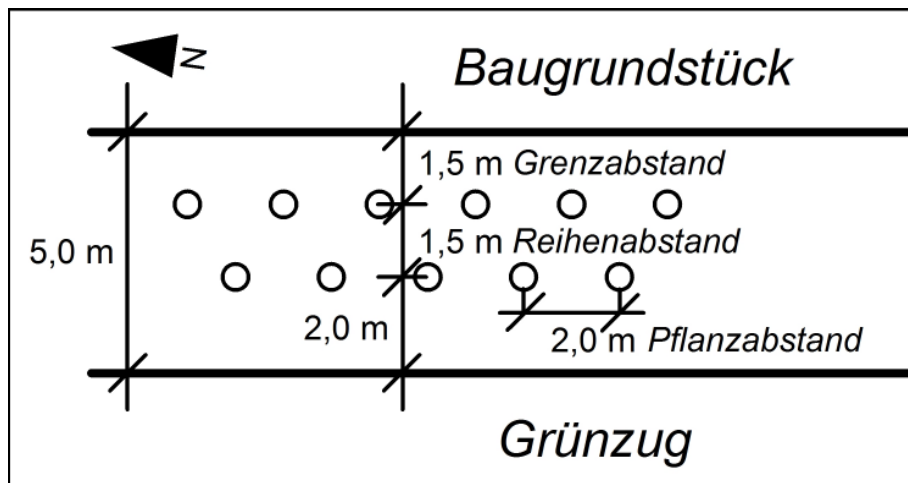
3. Öffentliche Grünfläche

Der westliche Teil des Plangebietes (Flurstück 328/155, Flur 2, Gemarkung Neustadt a. Rbge.) ist als Kinderspielplatz festgesetzt und gleichzeitig Bestandteil des öffentlichen Grünzuges „Am Kuhlager“. Die Festsetzung als öffentliche Grünfläche wird bei dieser Bebauungsplanänderung weiterhin aufrechterhalten; nur die Zweckbestimmung soll von Kinderspielplatz in Grünverbindung geändert werden.

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur Eingrünung des Baugrundstückes und als Ersatz für die Verminderung der ökologischen Wertigkeit ist auf der öffentlichen Grünfläche eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Hier ist die Anpflanzung einer zweireihigen Hecke aus standortheimischen Gehölzen, wie im nachfolgenden Pflanzschema aufgeführt, vorgesehen. Die Strauchpflanzungen werden ergänzt durch mindestens zwei Hochstämme. Die standortheimischen Gehölze sind in der Pflanzliste, welche Bestandteil der textlichen Festsetzung ist, bestimmt.

PFLANZSCHEMA



Etwa 3,70 m von der Grenze des Wohngebietes entfernt verläuft ein Niederschlagswasserkanal aus Beton (DN 800) mit einem Außendurchmesser von 100 cm. Um Schäden zu vermeiden, soll auf die Verwendung von tief wurzelnden Bäumen und Sträuchern verzichtet werden. Die Grenzabstände gemäß dem Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetz (NNachbG) werden eingehalten.

TEIL III ÖFFENTLICHE BELANGE UND BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

1. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird von der gewidmeten und ausgebauten Straße Ernst-Lischer-Weg erschlossen. Die verkehrliche Erschließung ist gesichert.

2. Technische Ver- und Entsorgung

2.1. Entwässerung

Niederschlagswasser

Aufgrund der Bodenverhältnisse im Plangebiet ist eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht möglich. Das Niederschlagswasser kann in den Regenwasserkanal der Straße Ernst-Lischer-Weg abgeleitet werden.

Schmutzwasser

Die Anschlussmöglichkeit an das städtische Abwassernetz besteht über den Schmutzwasserkanal in der Straße Ernst-Lischer-Weg.



Abbildung 6: Schmutz- und Regenwasserkanäle und Anschlüsse

Das Flurstück 125/6 hat zurzeit noch keine Schmutzwasser- und Niederschlagswasseranschlüsse. Die Hausanschlussleitungen werden bei einer späteren Bebauung von der Wendeanlage des Ernst-Lischer-Weges bis an die Grundstücksgrenze durch den Abwasserbehandlungsbetrieb Neustadt a. Rbge. (ABN) verlegt werden. Die Kanalbaubeiträge werden dann gemäß der aktuellen Abwasserabgabensatzung der Stadt Neustadt a. Rbge. (SW = 11,05 €/m² und NW = 5,40 €/m² und unter Berücksichtigung der Grund- bzw. der Geschossflächenzahl) erhoben.

2.2. Technische Versorgung

Das geplante Baugrundstück ist voll erschlossen. Die zuständigen Versorgungsträger für Strom, Wasser und Gas sind die Stadtnetze Neustadt a. Rbge.

Nach der Stellungnahme der Stadtnetze Neustadt a. Rbge. vom 02.06.2014 kann für das Plangebiet eine Löschwassermenge von 96 m³/h im ungestörten Betrieb über einen Zeitraum von 2 Stunden aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden. Dies entspricht dem Löschwasserbedarf von 1.600 l/min nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW bei einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung. Die Löschwasserversorgung ist somit sichergestellt.

Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

2.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover geregelt.

3. Gestaltung und Denkmalpflege

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches der Örtlichen Bauvorschrift über die Anforderungen an bauliche Anlagen zur Gestaltung des Stadt- und Straßenbildes für den Bebauungsplan Nr. 149.

Diese beinhaltet Regelungen zu der Gestaltung von Dächern (Dachform, Dachneigung und Dachfarben) der Hauptgebäude sowie zu Garagen und Nebenanlagen. Des Weiteren ist die Gestaltung von Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen geregelt. Die Gestaltungssatzung zu Dachfarben im Auenland, die unter anderem die Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 149 ändert, befindet sich im Aufstellungsverfahren, welches voraussichtlich vor Rechtswirksamkeit dieser Planung abgeschlossen sein wird.

Somit werden voraussichtlich folgende Regelungen für dieses WR gelten:

Gestaltungsanforderungen an Dächer

1. Dachform und Dachneigung

Als Dachform sind nur Dächer mit einer Neigung von 20 bis 48 Grad zulässig.

2. Dachfarben

Als Materialien für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur Dachziegel und Dachsteine in folgenden Farbtönen nach dem RAL-Farbenregister und deren Zwischentöne zulässig:

rot bis braun:	RAL	2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016, 8003, 8004, 8011, 8012, 8014, 8015, 8016, 8017, 8019, 8022, 8023, 8028
grau bis schwarz:	RAL	7000, 7001, 7005, 7011, 7012, 7015, 7016, 7021, 7024, 7036, 7037, 7043, 7045, 7046, 9004, 9005, 9011, 9017

Abweichungen:

Abweichend von Nr. 2 ist für Wintergärten und Terrassenüberdachungen eine vollständige Glaseindeckung zulässig.

Abweichend von Nr. 2 ist für die Nutzung von Solarenergie eine Eindeckung mit anderen Materialien zulässig.

Abweichend von Nr. 2 sind begrünte Dächer zulässig, jedoch bei Doppelhäusern und Hausgruppen nur, wenn sämtliche Dachflächen eines Doppelhauses oder einer Hausgruppe begrünt werden.

Abweichend von Nr. 2 sind bei Dachflächen, deren Dachneigung eine Eindeckung mit Dachziegeln/Dachsteinen konstruktiv nicht ermöglicht, andere Materialien zulässig.

3. Untergeordnete Gebäudeteile: Garagen und Nebenanlagen

Für untergeordnete Gebäudeteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Tür- und Fenstervorbauten, Treppen, Treppenvorbauten und Erker sowie für Garagen und Nebenanlagen bis 51,00 m² Nutzfläche sind auch Flachdächer zulässig.

Für Gemeinschaftsgaragen über 365 m² Nutzfläche sind die Nrn. 1 und 2 anzuwenden.

Gestaltungsanforderungen an Einfriedungen

Als Einfriedungen sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin Mauersockel bis zu einer max. Höhe von 0,50 m und Mauerpfeiler, Holzzäune und lebende Hecken bis zu einer max. Höhe von 1,30 m jedoch in Straßenkreuzungs- bzw. Einmündungsbereichen bis zu einer Höhe von 0,80m zulässig.

Hierdurch soll sich die Bebauung auch gestalterisch in die umliegende Bauweise einfügen. Es besteht hier kein weiterer Regelungsbedarf.

Baudenkmale befinden sich nicht im näheren Umfeld des Plangebietes.

Archäologische Denkmalpflege

Aus dem Plangebiet und dessen näherem Umfeld sind bislang keine archäologischen Bodenfunde bekannt, sodass seitens der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken bestehen. Sollten jedoch bei Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können unter anderem sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Knochen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Neustadt a. Rbge. unverzüglich gemeldet werden.

4. Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung

Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung erfordern die Bereitstellung ausreichender öffentlicher Spielflächen.

Der wegfallende Spielplatz ist zurzeit nicht ausgebaut und wird auch nicht als Spielplatz genutzt. Ein zukünftiger Bedarf nach einem Spielplatz wird nicht gesehen, sodass die Sicherung der Fläche auch für einen möglichen zukünftigen Ausbau nicht notwendig ist.

In einem Radius von 300 m von dem Plangebiet befinden sich vier ausgebaute und langfristig gesicherte Spielflächen. Die Schulhöfe der Schule Am Ahnsförth (Nr. 3) sowie der Michael Ende Schule (Nr. 4) stehen als Spielfläche ebenso wie die Spielplätze Ecke Hachtstraße / Am Kuhlager (Nr. 5) und am Grünzug Ahnsförth / Heinrich-Beermann-Straße (Nr. 2) zur Verfügung. Zusätzlich befindet sich nördlich in etwa 320 m fußläufiger Entfernung der große Spielplatz am Lise-Meitner-Weg, welcher durch seine Ausstattung und Qualität einen größeren Einzugsbereich besitzt.

Somit sind die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung nach ausreichend Spielflächen abgedeckt.

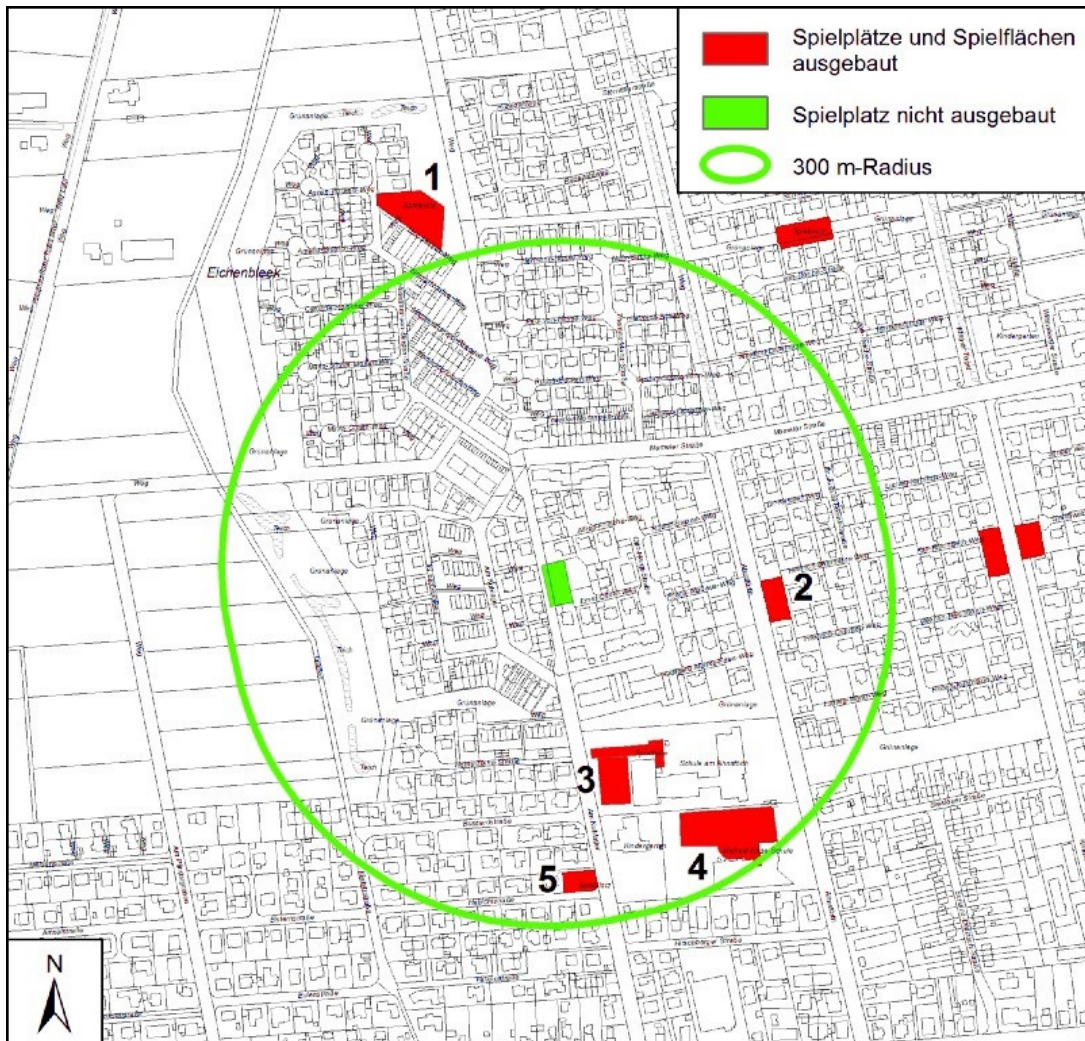


Abbildung 7: Kinderspielplätze

5. Private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes und
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben.

Die vorhandenen Fußwegebeziehungen werden aufrechterhalten. Der Bedarf an ausreichend Spielflächen ist weiterhin gedeckt. Die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes wirkt sich nicht nachteilig auf die Nachbarschaft und den Charakter des Gebietes aus.

Das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes wird vom Bebauungsplan somit nicht beeinträchtigt. Das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage für die umliegenden Bereiche ergeben, wird nicht beeinträchtigt.

6. Immissionen

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 3 Abs. 1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Schädliche Umwelteinwirkungen sind in dem Wohngebiet nicht bekannt.

7. Natur- und Landschaftsschutz, Eingriffsregelung

Wie bereits ausgeführt, gelten im beschleunigten Verfahren (in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1) Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass für diese Bebauungsplanänderung die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist.

Trotzdem sind die Belange des Natur- und Bodenschutzes sowie Kompensationserfordernisse in die Abwägung und in die planerische Entscheidung mit einzubeziehen.

Das Plangebiet berührt keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (LSG, NSG, Naturdenkmal, geschützter Landschaftsbestandteil, FFH-Gebiet). Die Betroffenheit von wild lebenden Tier- und Pflanzenarten (Artenschutz §§ 37 ff BNatSchG) ist nicht zu erwarten.

Die Bebauungsplanänderung umfasst das Flurstück 125/6 und den östlichen Teil des angrenzenden Flurstückes 328/155, welche in den Bebauungsplänen Nr. 149 und Nr. 159 C2 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt sind. In der Realität handelt es sich um einen nicht ausgebauten Spielplatz, auf dem keine Spielgeräte vorhanden sind sowie keine Nutzung als Spielplatz erkennbar ist. Der Bereich des Flurstückes 328/155 ist Bestandteil des öffentlichen Grünzuges und wird vom Fachdienst Stadtgrün intensiv gepflegt. Auf dem südlichen Teil des Flurstückes 125/6 hat sich durch die tatsächliche Nutzung ein unbefestigter Trampelpfad gebildet. Der verbleibende Bereich wird unregelmäßig gepflegt. Hier hat sich Stangenknöterich ausgebreitet. Ebenso befindet sich eine mehrstämmige Weide auf der Fläche.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wird das neu entstehende Baugrundstück auf öffentlicher Fläche durch die Anpflanzung von standortheimischen Bäumen und Sträuchern eingegrünt.

Bei der Kennzeichnung der Biotoptypen und der Ermittlung des Kompensationsbedarfs orientiert sich die Stadt an der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“, die die Landesregierung Nordrhein- Westfalen 1996 herausgegeben

hat und die durch die „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (März 2008) ergänzt wurde.

Die Flächen im Plangebiet haben aufgrund ihrer Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz folgende Werte (Biotoptypenwertliste A):

A. Zustand des Untersuchungsraums gem. den rechtswirksamen Festsetzungen der Bebauungspläne							
1	2	3	4	5	6	7	8
Festsetzung	Code (lt. Biotop-typenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotop-typenwertliste)	Fläche* (m ²)	Grundwert A (lt. Biotop-typenwertliste)	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel-flächen-wert (Sp 4 x Sp 7)
Kinderspielplatz	*1)	Kinderspielplatz *1)	886	2	1	2	1.772
Gesamtfläche			886				
Gesamtflächenwert A:			(Summe Sp8)				2.392

B. Zustand des Untersuchungsraums gem. den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung							
1	2	3	4	5	6	7	8
Festsetzung	Code (lt. Biotop-typenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotop-typenwertliste)	Fläche* (m ²)	Grundwert A (lt. Biotop-typenwertliste)	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel-flächen-wert (Sp 4 x Sp 7)
WR			635				
GRZ = 0,4	1.1	Versiegelte Fläche	254	0	1	0	0
GRZ 2 gem. §19(4)S.2 BauNVO	1.2	Versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung	127	0,5	1	0,5	64
Privater Garten	4.3	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	254	2	1	2	508
ö. Grünfläche			200				
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	7.2	Hecke, Gehölze mit lebensraumtyp. Gehölzarten >50% *2)	185	5	1	5	925
Fuß- und Radweg	1.1	Versiegelte Fläche	15	0	1	0	0
ö. Verkehrsfläche	1.1	Versiegelte Fläche	51	0	1	0	0
Gesamtfläche			886				
Gesamtflächenwert B:			(Summe Sp8)				1.497

*1) Die Biotoptypenanteile auf einem typischen Neustädter Kinderspielplatz verteilt sich durchschnittlich auf folgende Flächenanteile: versiegelte Fläche/Pflaster mit nachgeschalteter Versickerung (1.2) von 20 %, Fallschutzflächen aus Sand (1.8) von 20%, Intensivrasen (4.5) von 30 %, Gebüsch ≤50 % lebensraumtypisch (7.1) von 20 %, Baumgruppen mit lebensraumtypischen Bestand (7.4) von 10 %. Somit ergibt sich der Wert für den „Biotoptyp Kinderspielplatz“ von 2.

*2) Die Fläche wird zu 100 % mit standortheimischen Gehölzen bepflanzt, sodass der anthropogene Einfluss wieder ausgeglichen wird.

Die Gesamtbilanz ergibt sich aus der Differenz des Zustandes des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Gesamtflächenwert B) und dem Ausgangszustand des Untersuchungsraumes (Gesamtflächenwert A).

C. Gesamtbilanz	Gesamtfläche B - Gesamtfläche A	-275
------------------------	---------------------------------	-------------

Gesamtflächenwert B – Gesamtflächenwert A: 1.497 – 1.772 = -275

Aufgrund der Festsetzungen der Bebauungsplanänderung ergibt sich ein Defizit in der ökologischen Wertigkeit von 275 Punkten.

Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, somit wird der Landschafts- und Flächenverbrauch minimiert und die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt. Diese Vorteile wiegen die verbleibende Beeinträchtigung auf; die Eingriffsregelung ist wie bereits ausgeführt hier im beschleunigten Verfahren nicht anzuwenden.

Baumschutzsatzung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches der Baumschutzsatzung der Kernstadt von Neustadt a. Rbge. Der Ersatz für eine mehrstämmige Weide, die unter den sachlichen Geltungsbereich der Satzung fällt, wird auf der öffentlichen Grünfläche gepflanzt werden.

8. Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebiete sowie außerhalb des überschwemmungsgefährdeten Bereiches auf der Bemessungs- und Berechnungsgrundlage eines hundertjährigen Hochwasserereignisses (HQ 100). Der Belang des vorbeugenden Hochwasserschutzes ist berücksichtigt.

9. Auswirkungen auf das Klima

Die Grünzüge im Auenland haben nicht nur die Funktion als attraktive Fuß- und Radwegeverbindung, sondern dienen auch als Frischluftschneisen im Stadtgefüge. Durch diese Planung wird der Grünzug in seinem durchgängigen Verlauf nicht weiter eingeeengt, so dass seine Funktion als Kaltluftbereich nicht erheblich beeinträchtigt wird.

10. Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Es gibt keine Informationen, dass sich im Plangebiet eine Fläche befindet, deren Boden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet ist (Altlasten).

11. Maßnahme der Innenentwicklung

Die geplante Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereiches der Kernstadt von Neustadt a. Rbge. ist eine Maßnahme der Innenentwicklung. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird so ein Beitrag zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung geleistet (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Die Planung dient auch dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Die vorhandenen Erschließungsanlagen werden besser ausgelastet. Ein Vorrücken der Bebauung in den Außenbereich wird vermindert.

TEIL IV DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

1. Flächenbilanz

Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO	635 m ²	72 %
Öffentliche Verkehrsfläche Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	51 m ²	28 %
Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Grünverbindung davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	200 m ²	
Gesamt	886 m ²	100 %

2. Maßnahmen – Kosten – Finanzierung

Die Kosten für die Bauleitplanung und der naturschutzrechtlichen Kompensation werden von der Stadt getragen.

Der Fuß- und Radweg wird von der Stadt Neustadt a. Rbge. hergestellt. Auch die erforderlichen Vermessungskosten zur Teilung des Flurstückes für den Fußweg liegen bei der Stadt.

Nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung wird das Grundstück von der Stadt öffentlich zum Verkauf angeboten werden.

Das entstehende Baugrundstück, welches im Eigentum der Stadt Neustadt am Rübenberge liegt, wird zum Kauf angeboten. Der Bodenrichtwert liegt bei 150 € pro m² für Wohnbauland.

Die NW und SW Beiträge zuzüglich der Kosten für die Hausanschlüsse übernimmt die Stadt, da vollerschlossen verkauft werden soll. Alle bei der Eigentumsübergabe entstehenden Kosten werden von dem Erwerber getragen.

Gegenüberstellung der geschätzten haushaltsrelevanten städtischen Einnahmen und Ausgaben

Einnahmen durch den Verkaufserlös 635 m ² WR x 150 €/m ² Richtwert (Vollerschlossen)	95.250 €
NW und SW Beitrag	6.050 €
Vermessung	1.500 €
Herstellung Fuß- und Radweg (incl. Versetzung der Straßenlaterne)	6.000 €
Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche	3.000 €
Bilanz	78.700 €

3. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnerische Maßnahmen werden voraussichtlich nicht notwendig werden.

Neustadt a. Rbge., den 2014
Stadt Neustadt a. Rbge.
– Sachgebiet Stadtplanung –
im Auftrag
Meike Kull