

# Begründung

zur 4. beschleunigten Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 143

"Hans-Böckler-Straße/Siemensstraße"

Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt

---

Verfahrensstand: Entwurf  
Stand: 03.09.2014

---

**INHALTSVERZEICHNIS**

**SEITE**

**TEIL I ALLGEMEINES**

1. Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes .....	4
2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung.....	4
3. Überregionale Planung / Rechtsverhältnisse und –Wirkungen.....	6
4. Verfahren .....	7

**TEIL II BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN**

1. Allgemeines Wohngebiet.....	8
2. Öffentliche Verkehrsfläche.....	8
3. Grünflächen.....	9

**TEIL III ÖFFENTLICHE BELANGE UND BELANGE DES UMWELTSCHUTZES**

1. Verkehrliche Erschließung.....	9
2. Technische Ver- und Entsorgung .....	9
2.1 Entwässerung.....	9
2.2 Technische Ver- und Entsorgung.....	10
2.3 Abfallentsorgung.....	10
3. Gestaltung und Denkmalpflege.....	10
4. Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung .....	11
5. Private Belange .....	12
6. Immissionen .....	13
7. Natur- und Landschaftsschutz, Eingriffsregelung.....	13
8. Hochwasserschutz .....	15
9. Auswirkungen auf das Klima .....	15
10. Bodenbeschaffenheit und Altlasten .....	15
11. Maßnahme der Innenentwicklung.....	15

## **TEIL IV DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

1. Flächenbilanz .....	15
2. Maßnahmen – Kosten – Finanzierung .....	16
3. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen .....	16

## TEIL I ALLGEMEINES

### 1. Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet für die Änderung des Bebauungsplanes befindet sich im südwestlichen Teil der Kernstadt der Stadt Neustadt am Rübenberge.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 143 „Hans-Böckler-Straße/Siemensstraße“ umfasst die Flurstücke 184/100, 184/101 und einen Teil des Flurstücks 184/13. Der Geltungsbereich reicht im Norden ca. 5 m in den öffentlichen Grünzug „An der Torfbahn“ (Flurstück 184/13) hinein und grenzt im Osten an das Flurstück 184/85, im Süden an das Flurstück 184/92 und im Westen an das Wohngrundstück Paul-Linke-Straße 20 A.

Der Geltungsbereich des Plangebietes hat eine Fläche von ca. 586 m<sup>2</sup>.

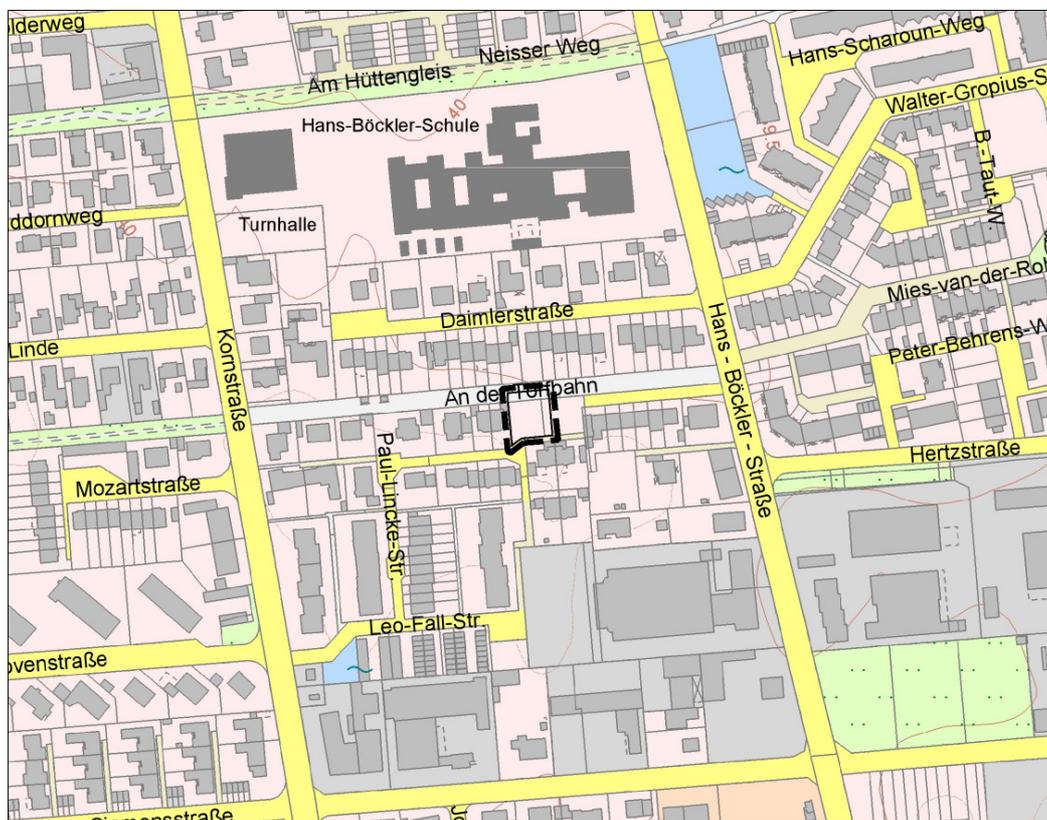


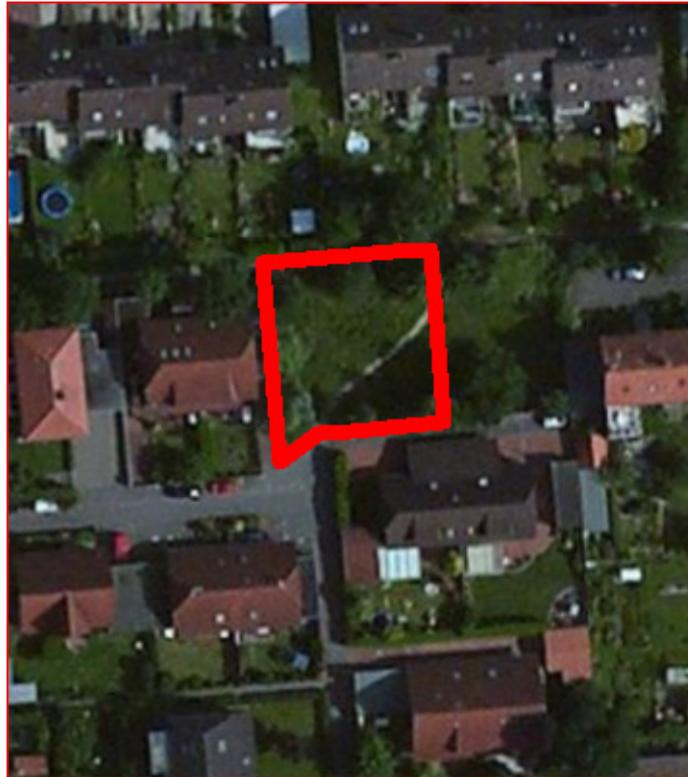
Abbildung 1: Übersichtsplan

### 2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Flurstücke 184/100 und 184/101, Flur 23 der Gemarkung Neustadt a. Rbge. und ein Teil des nördlich angrenzenden Grünzuges „An der Torfbahn“ sind in dem seit 17.01.1991 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 143 als öffentlicher Spielplatz festgesetzt worden. Damit sollten die damals geltenden Anforderungen an den Spielplatznachweis im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze (NSpPG) erfüllt werden. Danach musste bei der Neuausweisung von allgemeinen Wohngebieten in einem Radius von 400 m ein ausreichend großer Kinderspielplatz gefahrlos erreichbar sein,

um den Anforderungen an das Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder von 6 bis 12 Jahren zu entsprechen. Die Festsetzung des Kinderspielplatzes war somit zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 143 rechtlich erforderlich. Das NSpPG wurde jedoch am 10.12.2008 formal aufgehoben. Die Entscheidung über die Errichtung und Unterhaltung von Spielplätzen wurde nun den Kommunen als Angelegenheit der örtlichen Gemeinschaft übertragen. Hierzu gehören auch Entscheidungen über die planungsrechtliche Aufhebung.

Der im Bebauungsplan Nr. 143 festgesetzte Kinderspielplatz wurde bisher nicht mit Spielgeräten ausgestattet und von der Stadt nur extensiv gepflegt. Zwischen der Paul-Linke-Straße und An der Torfbahn hat sich ein Trampelpfad gebildet, der den Bedarf an Fuß- und Radwegverbindungen dokumentiert.



**Abbildung 2: Luftbild**

Bei der heutigen Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen sind die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung hinsichtlich der Bereitstellung von öffentlichen Spielflächen zu erörtern. Die inhaltlichen Belange des ehemaligen NSpPG müssen zwar nicht mehr verbindlich im Rahmen der Bauleitplanung in der Abwägung beachtet werden, sind jedoch weiterhin in der Abwägung zu berücksichtigen. Dabei ist unter Berücksichtigung des jetzt möglichen Entscheidungsspielraums schlüssig darzulegen, wie die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung nach ausreichend Spielflächen abgedeckt werden. Eine solche Abwägung kann nicht einzelfallbezogen erfolgen, sondern muss auf einer sozial- und bedarfsgerechten Konzeption für das gesamte Stadtgebiet beruhen. Diese Abwägungsgrundlage bildet die vom Verwaltungsausschuss beschlossene Drucksache vom 18.02.2013 das „Spiel- und Bolzplatzkonzept“.

Hier wurde auf Grundlage eines gesamtstädtischen Konzeptes zur Neustrukturierung des öffentlichen Spiel- und Bolzflächenangebotes in Neustadt am Rübenberge ein aussagekräftiger Datenbestand zu Schulhöfen sowie Spiel- und Bolzplätzen aufgestellt und Aussagen über notwendige Spielflächen auch vor dem Hintergrund des demographischen Wandels getroffen.

Das Spielbedürfnis der Kinder kann auf dem in ca. 300 m Fußweg entfernten, außer an Sonn- und Feiertagen öffentlich zugänglichen Schulhof der Hans-Böckler-Schule sowie auf dem öffentlichen Spielplatz am Mies-van-der-Rohe-Weg gedeckt werden. Daher hat Rat der

Stadt beschlossen, den unausgebauten Spielplatz, Flurstück 184/100, Flur 23 in der Gemarkung Neustadt a. Rbge. als Baugrundstück zu veräußern.

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll dieser Ratsbeschluss umgesetzt werden, indem das Flurstück 184/100 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Am westlichen Rand ist ein 2,50 m breiter öffentlicher Fußweg vorgesehen, um das vorhandene Fußwegenetz nicht einzuschränken. Der nördliche Teil des Plangebietes soll weiterhin als öffentliche Grünfläche festgesetzt bleiben, um den vorhandenen öffentlichen Grünzug nicht einzuengen. Das östlich angrenzende Flurstück 184/101 soll als Grünfläche festgesetzt bleiben, um zwischen dem künftigen Baugrundstück und der festgesetzten Garagen- und Stellplatzfläche (Flurstück 184/85) einen bepflanzten Grünstreifen als Puffer zu erhalten.

Den Zielen der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen kann mit dieser Planung gewinnbringend für die Stadt Neustadt a. Rbge. entsprochen werden, indem ein etwa 322 m<sup>2</sup> großes Baugrundstück entsteht.

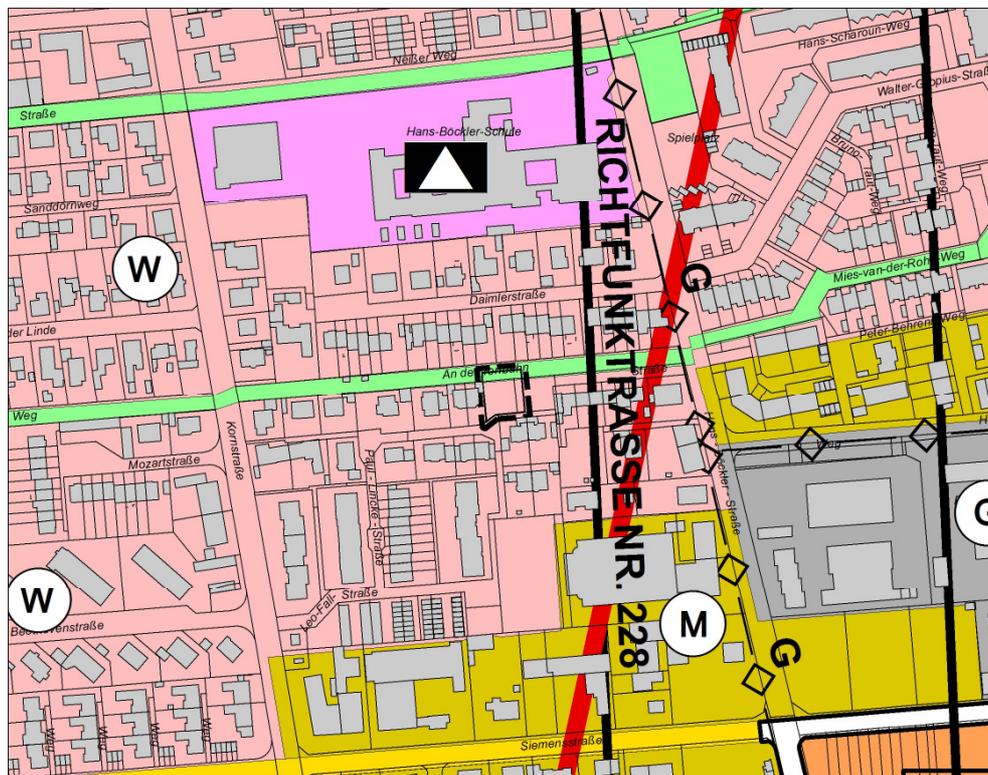
### **3. Überregionale Planung / Rechtsverhältnisse und –wirkungen**

#### **Regionales Raumordnungsprogramm**

Gemäß regionalem Raumordnungsprogramm 2005 (RROP 2005) handelt es sich bei der Kernstadt um ein Mittelzentrum mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten. Zu diesem Zweck sind in der Kernstadt der Stadt Neustadt a. Rbge. ausreichend Siedlungsflächen für Wohnen zu sichern und zu entwickeln.

Die Innenbereichsverdichtung entspricht somit den Zielen und Grundsätzen des RROP 2005.

#### **Flächennutzungsplan**



**Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. als Fläche für Wohnbauland und als öffentliche Grünfläche dargestellt. Das Planvorhaben entspricht somit der Flächendarstellung des Flächennutzungsplans.

### Landschaftsplan

Die Aussagen des Landschaftsplanes als gutachterlicher Fachplan für den Flächennutzungsplan stehen der Planung nicht entgegen.

### Bebauungsplan

Diese Bebauungsplanänderung umfasst einen Teilbereich des seit 17.01.1991 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 143, dessen Festsetzungen durch die 4. beschleunigte Änderung in diesem Teilbereich mit Rechtskraft außer Kraft treten.

Das gesamte Plangebiet ist im Ursprungsbauplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt.

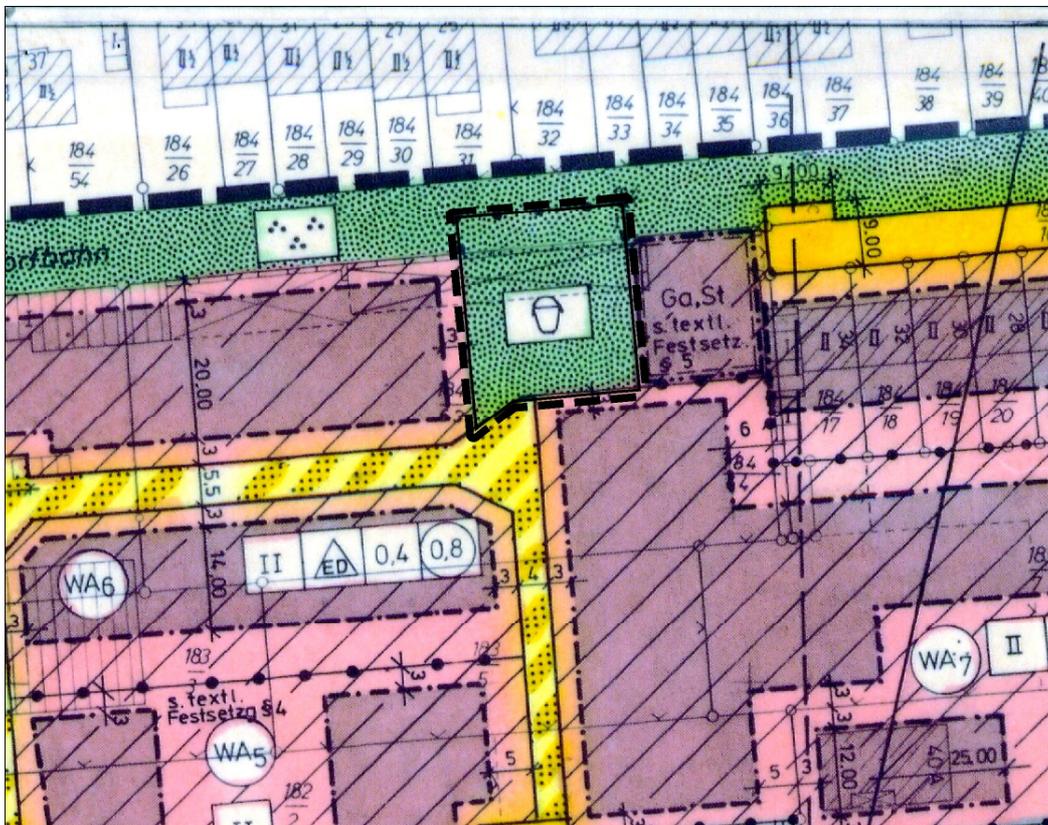


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 143

### 4. Verfahren

Dieser Bebauungsplan wird im "beschleunigten Verfahren" gemäß § 13 a BauGB geändert. Das beschleunigte Verfahren kann angewendet werden bei Bebauungsplänen für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Das ist hier offensichtlich der Fall.

Der Bebauungsplan hat weit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger 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 Kapitel 2 dargelegt wurden, entspricht. Im Folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, um die angestrebte Nutzung zu erreichen.

### **1. Allgemeines Wohngebiet**

#### **Art der baulichen Nutzung**

Die Fläche wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt, damit die Nutzung sich in das umliegende „Allgemeine Wohngebiet“ integriert. Aus dem Ursprungsbebauungsplan wird eine Regelung übernommen, nach der die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

#### **Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Das Maß der baulichen Nutzung ist so gewählt, dass auf den geplanten Baugrundstücken die gleiche Dichte, wie in den umliegenden Allgemeinen Wohngebieten zulässig ist. Es werden daher zwei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Damit wird der vorhandene Charakter der an das Plangebiet grenzenden Bebauung bewahrt.

Auf die Festsetzung der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern wird verzichtet, weil die geringe Größe der überbaubaren Fläche nur eine Einzelhausbebauung ermöglicht.

Die Regelung der Bauweise ist aufgrund der geringen Größe des Baugrundstückes nicht erforderlich.

### **2. Öffentliche Verkehrsfläche**

Das Baugrundstück wird von der für den öffentlichen Verkehr gewidmeten Paul-Linke-Straße erschlossen. Die verkehrliche Erschließung ist gesichert und wird weiter aufrechterhalten.

Über die Festsetzung eines öffentlichen Fußweges wird der vorhandene Trampelpfad aus dem Quartier an den Grünzug „An der Torfbahn“ erhalten und dabei das Baugrundstück geringstmöglich beeinträchtigt. Der Ausbau erfolgt über die Stadt Neustadt a. Rbge. Die Befestigung wird über den südlichen Teil des öffentlichen Grünzuges fortgeführt und an den vorhandenen Fuß- und Radweg angebunden.

### **3. Grünflächen**

#### **Öffentliche Grünflächen**

Der nördliche Teil des Plangebietes ist im Ursprungsbebauungsplan als öffentliche Grünfläche „Kinderspielplatz“ festgesetzt und gleichzeitig Bestandteil des öffentlichen Grünzuges „An der Torfbahn“. Die Festsetzung als öffentliche Grünfläche wird aufrechterhalten, lediglich die Zweckbestimmung wird von Kinderspielplatz in Parkanlage geändert werden. Das entspricht der Festsetzung für den vorhandenen Grünzug im Ursprungsbebauungsplan.

#### **Private Grünfläche**

Der östliche Teil des Plangebietes ist im Ursprungsbebauungsplan als öffentliche Grünfläche „Kinderspielplatz“ festgesetzt. Das Grundstück befindet sich in Privateigentum und soll auch künftig den Eigentümern zur privaten Nutzung zur Verfügung stehen. Das Grundstück wird daher künftig als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Distanzgrün“ festgesetzt.

## **TEIL III ÖFFENTLICHE BELANGE UND BELANGE DES UMWELTSCHUTZES**

### **1. Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet wird von der für den öffentlichen Verkehr gewidmeten und ausgebauten Paul-Linke-Straße erschlossen. Die verkehrliche Erschließung ist gesichert .

Über den öffentlichen Fußweg wird die fußläufige Verbindung aus dem Quartier an den öffentlichen Grünzug „An der Torfbahn“ sichergestellt.

### **2. Technische Ver- und Entsorgung**

#### **2.1. Entwässerung**

##### **Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser kann in den vorhandenen Regenwasserkanal der Paul-Linke-Straße abgeleitet werden.

##### **Schmutzwasser**

Die Anschlussmöglichkeit an das städtische Abwassernetz besteht über den Schmutzwasserkanal in der Straße Paul-Linke-Straße.

Das Flurstück 184/100 hat zurzeit noch keine Schmutzwasser- und Niederschlagswasseranschlüsse. Die Hausanschlussleitungen werden bei einer späteren Bebauung von der Wendeanlage der Paul-Linke-Straße 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 EUR/m<sup>2</sup> und NW = 5,40 EUR/m<sup>2</sup> und unter Berücksichtigung der Grund- bzw. der Geschossflächenzahl) erhoben.

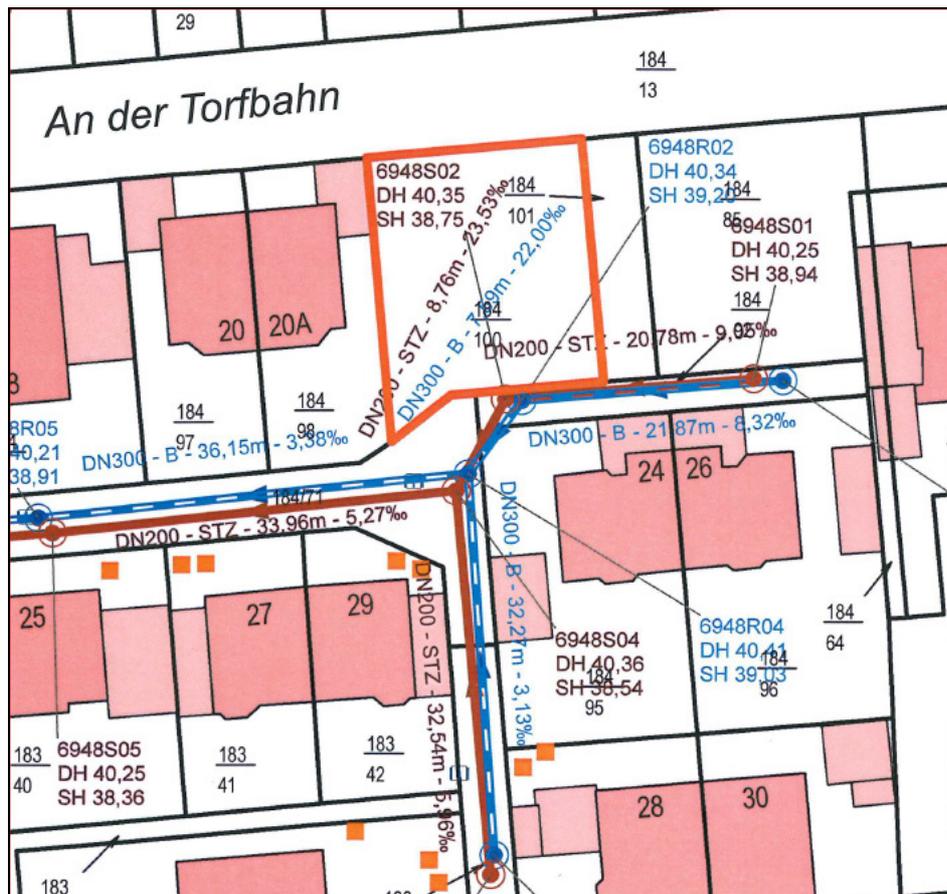


Abbildung 4: Schmutz- und Regenwasserkanäle und Anschlüsse

## 2.2. Technische Ver- und Entsorgung

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

Für das Plangebiet kann die erforderliche Löschwassermenge in Höhe von 1600 l/min im ungestörten Betrieb über einen Zeitraum von 2 Stunden voraussichtlich aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden. Die Löschwasserversorgung ist damit sichergestellt.

Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## 2.3. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover geregelt.

## 1. Gestaltung und Denkmalpflege

Auf die Festsetzung örtlicher Bauvorschriften wird verzichtet, weil im umgebenden Baugebiet ebenfalls keine Bau- und Gestaltungsvorschriften gelten. Es besteht kein weiterer Regelungsbedarf.

Baudenkmale befinden sich nicht im näheren Umfeld des Plangebietes.

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**

Zu den von der Planung berührten sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung gehören im Wesentlichen die aus der Festsetzung und der tatsächlichen Nutzung resultierenden Interessen der Anwohner. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes an öffentlichen Fuß- und Radwegverbindungen und
- das Interesse, dass Flächen zur Deckung des Spiel- und Bewegungsbedürfnisses von Kindern in zumutbarer Entfernung und in ausreichender Größe bereitgestellt werden.

Die überplanten Grundstücke dienen den Anwohnern des Wohnquartiers an der Paul-Linke-Straße als direkte Verbindung zu dem öffentlichen Grünzug „An der Torfbahn“, welcher ein wesentlicher Bestandteil des örtlichen und überörtlichen Fuß- und Radwegenetzes ist. Diese Möglichkeit soll auch künftig gesichert werden, indem die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ von der Paul-Linke-Straße zum öffentlichen Grünzug festgesetzt wird. Auch die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ am Nordrand des Plangebietes dient der Sicherung des vorhandenen Grünzuges.

Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung erfordern die Bereitstellung ausreichender öffentlicher Spielflächen. Aufgrund dieser Planung fällt der Spielplatz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 143 weg. Dieser 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 für einen möglichen zukünftigen Ausbau nicht notwendig erscheint (vgl. Drucksache vom 18.02.2013 „Spiel- und Bolzplatzkonzept“).

Es bestehen zwei ausgebaute Spielplätze in der Nähe des künftigen Bebauungsplangebietes. Ein öffentlich zugänglicher Schulhof mit Spiel- und Bolzflächen (außer an Sonn- und Feiertagen) ist in ca. 320 m Fußweg-Entfernung auf dem Gelände der Hans-Böckler-Schule ausgebaut und ein weiterer Spielplatz in ca. 290 m Fußweg-Entfernung an dem Mies-van-der-Rohe-Weg. Der Schulhof besitzt durch seine Ausstattung und Qualität einen größeren Einzugsbereich. Damit sind ausreichend Spielflächenangebote in zumutbarer Entfernung zum Plangebiet vorhanden, um das Spiel- und Bewegungsbedürfnis von Kindern zu decken.

Die Allgemeinen Wohngebiete des Ursprungsbebauungsplanes liegen vollständig innerhalb der 300-m-Radien dieser beiden Spielplätze, so dass auch für die vorhandenen Allgemeinen Wohngebiete des Ursprungsbebauungsplanes geeignete Spielangebote in zumutbarer Entfernung bestehen.

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

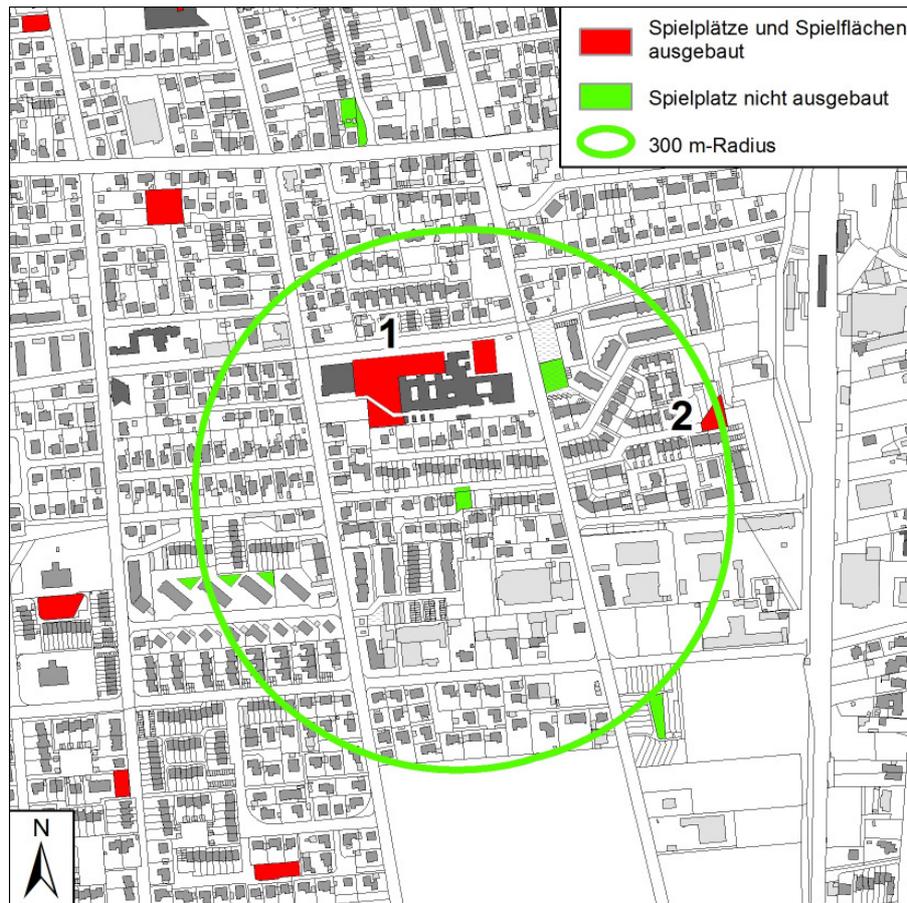


Abbildung 5: Kinderspielplätze

## **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.

Das östlich des Geltungsbereichs liegende Flurstück 184/101 (Private Grünfläche) befindet sich in Privateigentum. Es wird bewusst aus der Bebauungsplanänderung herausgehalten und nicht genutzt, um die neue Baufläche zu vergrößern. Diese vorhandene Grünfläche gehört eigentumsrechtlich zu dem festgesetzten Garagen- und Stellplatz, der den Wohngrundstücken Hans-Böckler-Straße 24 bis 34 zugeordnet ist. Der Garagen- und Stellplatz wird nicht als solcher genutzt, sondern beide Grundstücke stehen den Eigentümern faktisch als Freibereich und Abstandsgrün zur Verfügung. Diese Möglichkeiten sollen auch künftig erhalten bleiben. Das Flurstück 184/101 wird zu diesem Zweck als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Distanzgrün“ festgesetzt. Eine bauliche Nutzung der Fläche wird damit auch künftig nicht ermöglicht. Das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet hat wegen der festgesetzten erforderlichen öffentlichen Flächen nur eine Größe von 322 m<sup>2</sup>. Daher dient die östlich festgesetzte private Grünfläche auch zur Abschirmung der neuen Wohnnutzung vor der noch zu realisierenden Garagen- und Stellplatzfläche. Das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes wird vom Bebauungsplan somit nicht beeinträchtigt.

Der festgesetzte öffentliche Fußweg grenzt unmittelbar an das vorhandene Wohngrundstück mit der Hausnummer 20 A an. An der betreffenden Grenze hat der Eigentümer eine Garage und die Auffahrt hergestellt. Die Garten- und Terrassenflächen sind auf der westlichen Grundstückseite angeordnet. Die möglichen Beeinträchtigungen durch den öffentlichen Fußweg sind daher nicht wesentlich störend. Der Belang, eine öffentliche Fußwegverbindung aus dem Quartier zum öffentlichen Grünzug beizubehalten, wird höher bewertet, als die Vorteile, die sich aus einer bestimmten Wohnlage für das angrenzende Wohngrundstück ergeben.

Die vorhandene private Grünfläche und die vorhandenen Fußwegebeziehungen werden aufrechterhalten. Der Bedarf an 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 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 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB 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 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 die Flurstücke 184/100, 184/101 und 184/13 teilweise, welche im Bebauungsplan Nr. 143 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt sind. In der Realität handelt es sich um einen unausgebauten Spielplatz, auf dem keine Spielgeräte vorhanden sind sowie keine Nutzung als Spielplatz erkennbar ist. Der Bereich des öffentlichen Grünzuges (Flurstück 184/13) wird von dem Fachdienst Grün intensiv gepflegt. Der Bereich der Flurstücke 184/100 und 184/101 ist eher geprägt durch eine mit krautigem Flor (Rasen und Gräser) bewachsene Fläche, die von zwei Trampelpfaden durchschnitten wird. Auf der Fläche sind zwei mehrstämmige Weiden, einige mehrstämmige Birken, zwei Lebensbäume sowie kleinere Ahorn- und Ebereschensämlinge vorhanden.

Durch die geplante Bebauung und den Bau des öffentlichen Fußweges ergeben sich Auswirkungen auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, welche ermittelt und abgewogen werden müssen.

Bei der Kennzeichnung der Biotoptypen und der Ermittlung der Eingriffshöhe orientiert sich die Stadt Neustadt a. Rbge. an der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“, die die Landesregierung Nordrhein-Westfalen 1996 heraus-

gegeben 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. Ausgangszustand des Untersuchungsraums									
1	2		3a	3b	3c	4	5	6	7
Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp	(lt. Biotoptypenwertliste)	Flächenanteil (in %)	Größe Ausgangsfläche	Fläche	Grundwert A bzw. P (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 4 x Sp 5)	Einzelflächenwert (Sp 3c x Sp 6)
*1)	öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz *1)				586 m²	2	1	2	1.172
<b>Gesamtfläche</b>					<b>586 m²</b>				
<b>Gesamtflächenwert A:</b>									<b>1.172</b>
*1) Die Biotoptypenanteile auf einem typischen Neustädter Spielplatz 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 "öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz" von 2.									
B. Zustand des Untersuchungsraums gem. den Festsetzungen des Bebauungsplans									
1	2		3a	3b	3c	4	5	6	7
Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp	(lt. Biotoptypenwertliste)	Flächenanteil (in %)	Größe Ausgangsfläche	Fläche	Grundwert A bzw. P (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 4 x Sp 5)	Einzelflächenwert (Sp 3c x Sp 6)
1.1	Fläche 1: versiegelte Fläche (Fußweg)				58 m²	0	1	0	0
1.1	Fläche 2: versiegelte Fläche (Allgemeines Wohngebiet/ 0,4)		40 %	322 m²	129 m²	0	1	0	0
1.1	Fläche 2: versiegelte Fläche (Allgemeines Wohngebiet/ 0,4)		20 %	322 m²	64 m²	0	1	0	0
4.3	Fläche 2: Zier- und Nutzgarten strukturarm		40 %	322 m²	129 m²	2	1	2	258
4.7	Fläche 3: private Grünfläche wie Zier- und Nutzgarten strukturarm				93 m²	2	1	2	186
4.7	Fläche 4: öffentliche Grünfläche wie Zier- und Nutzgarten strukturarm				113 m²	2	1	2	226
<b>Gesamtfläche</b>					<b>586 m²</b>				
<b>Gesamtflächenwert B:</b>									<b>670</b>
C. Gesamtbilanz			Gesamtfläche B - Gesamtfläche A						-502

Aufgrund der Festsetzungen der Bebauungsplanänderung ergibt sich ein Gesamtflächenwert von 670 Punkten. Die Gesamtbilanz ergibt sich aus der Differenz des Zustandes des Untersuchungsraums gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Gesamtflächenwert B) und dem Ausgangszustand des Untersuchungsraums (Gesamtflächenwert A).

### Gesamtflächenwert B – Gesamtflächenwert A: 1.172 - 670 = - 502

Bei der vorliegenden Planung handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, somit wird der Landschafts- und Flächenverbrauch minimiert und die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt. Innenentwicklungen führen in der Mehrzahl zu geringeren Eingriffen in Natur und Landschaft als Außenentwicklungen. Dieser Vorteil wiegt die verbleibenden Beeinträchtigungen auf. Die Eingriffsregelung ist wie bereits ausgeführt in diesem beschleunigten Verfahren nicht anzuwenden.

### Baumschutzsatzung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung zum Schutz des Baum-, Hecken- und Feldgehölzbestandes in der Kernstadt von Neustadt a. Rbge. Die Ersatzpflanzungen für zu fällende Bäume und Sträucher, die in den sachlichen Geltungsbereich der Satzung fallen, sind in dem öffentlichen Grünzug „An der Torfbahn“ durchzuführen.

## **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 südwestlichen Stadtgebiet haben nicht nur die Funktion als attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen, sondern dienen auch als Frischluftschneisen im Stadtgefüge. Durch diese Planung wird der Grünzug in seinem durchgängigen Verlauf nicht weiter eingengt, sodass 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 umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

## **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**

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 3 BauNVO	322 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche „Fußweg“	58 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“	113 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche „Distanzgrün“	93 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>586 m<sup>2</sup></b>

## **2. Maßnahmen – Kosten – Finanzierung**

Die Kosten für die Bauleitplanung werden von der Stadt getragen.

Die Fläche für den öffentlichen Fuß- und Radweg befindet sich bereits im Eigentum der Stadt Neustadt a. Rbge. Der Fußweg wird von der Stadt Neustadt a. Rbge. hergestellt. Die Freilegung des künftigen Fußweges und des künftigen Baugrundstückes wird von der Stadt vorgenommen. 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 zu Verkauf angeboten werden. Der Kaufpreis richtet sich nach dem Bodenrichtwert von 150 EUR pro m<sup>2</sup> für Wohnbauland. Das Grundstück umfasst insgesamt 322 m<sup>2</sup> Wohnbauland. Der Bodenrichtwert beträgt 150 EUR pro m<sup>2</sup> für erschlossenes Wohnbauland.

Die NW- und SW-Beiträge 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 322 m <sup>2</sup> WA x 150 EUR/m <sup>2</sup> Richtwert (vollerschlossen)	48.300 EUR
NW und SW Beitrag	3.570 EUR
Vermessung	1.500 EUR
Freilegung des Flurstücks 184/100	2.000 EUR
Herstellung Fuß- und Radweg	5.930 EUR
Ersatzpflanzung gem. Baumschutzsatzung für entfallenden Bewuchs	3.000 EUR
<b>Bilanz</b>	<b>32.300 EUR</b>

## **3. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Bodenordnerische Maßnahmen werden voraussichtlich nicht notwendig werden.

\*\*\*

Neustadt a. Rbge., den 03.09.2014  
Stadt Neustadt a. Rbge.  
– Sachgebiet Stadtplanung –  
im Auftrag  
Heidi Zerr