

STADT NEUSTADT A. RBGE.

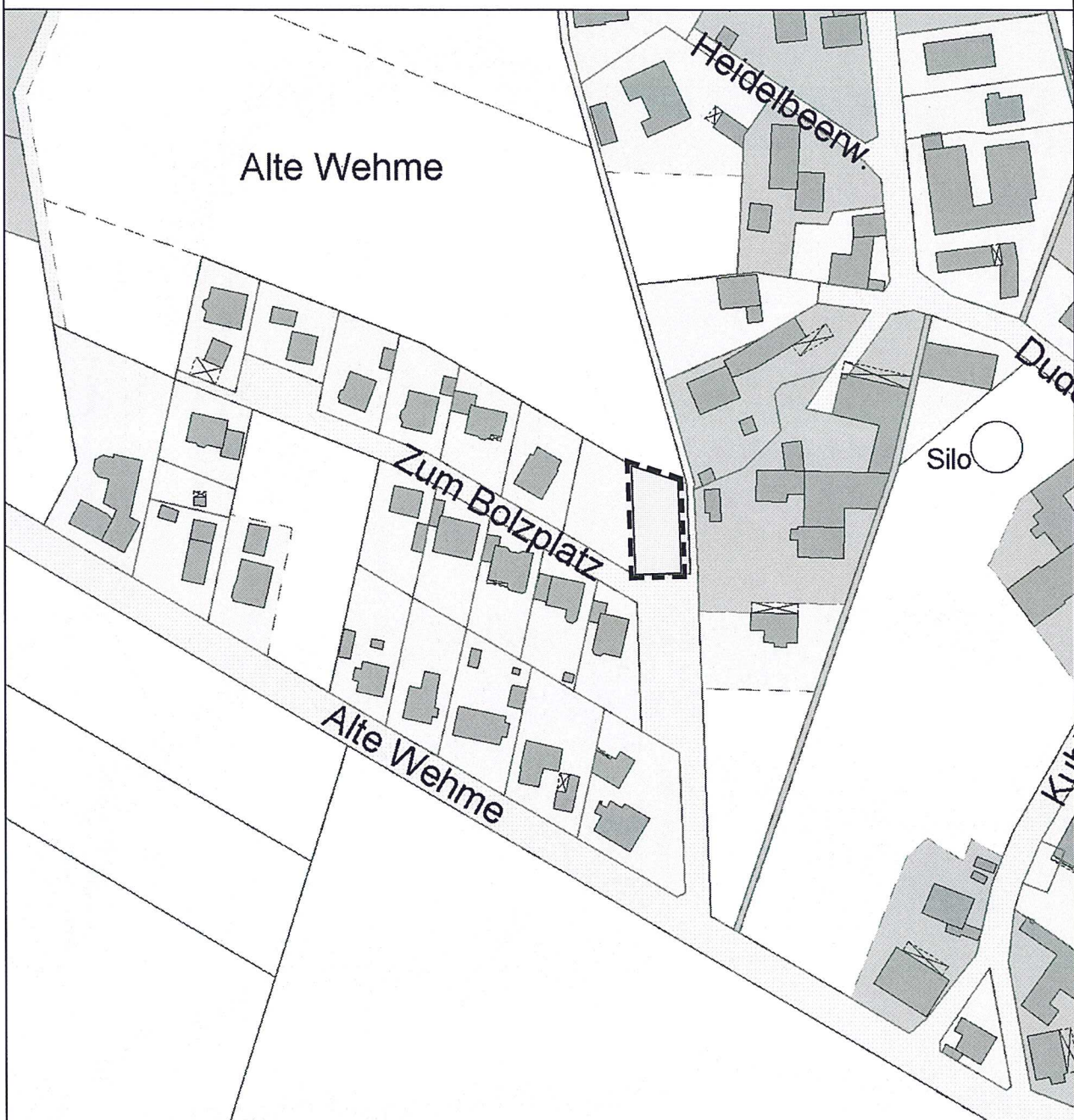
Stadtteil Dudensen

BEBAUUNGSPLAN NR. 580

"Alte Wehme", beschleunigte 3. Änderung

M. 1 : 500

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:2.000



Planung: Herr Nülle

Planerstellung: Frau Tiedt 20.09.2013

Geändert:

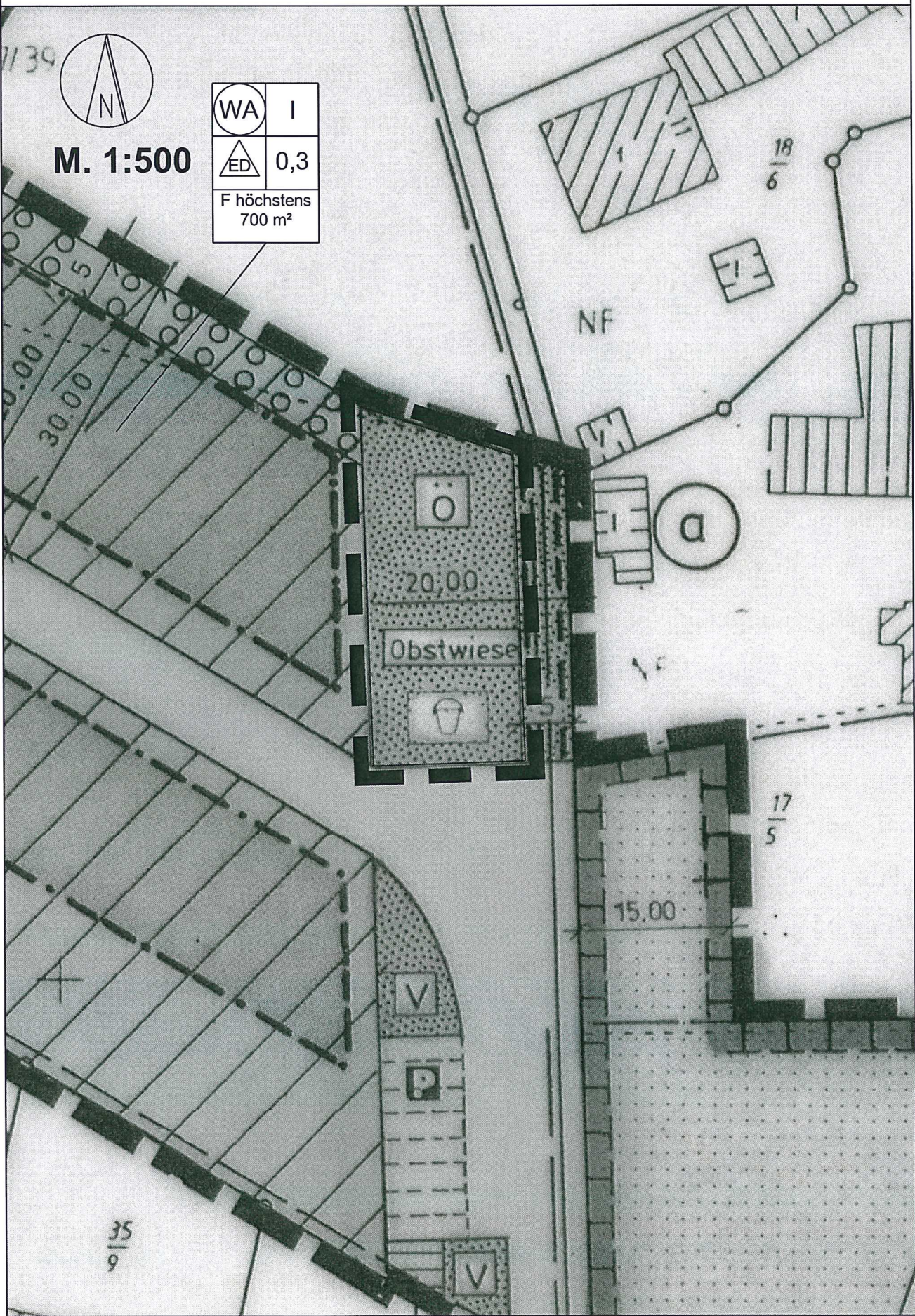
Bebauungsplan Nr. 580 "Alte Wehme", 1. Änderung (rechtsverbindlich 07.01.1999)

ALT



M. 1:500

WA	I
ED	0,3
F höchstens 700 m ²	



Bebauungsplan Nr. 580 "Alte Wehme" beschleunigte 3. Änderung

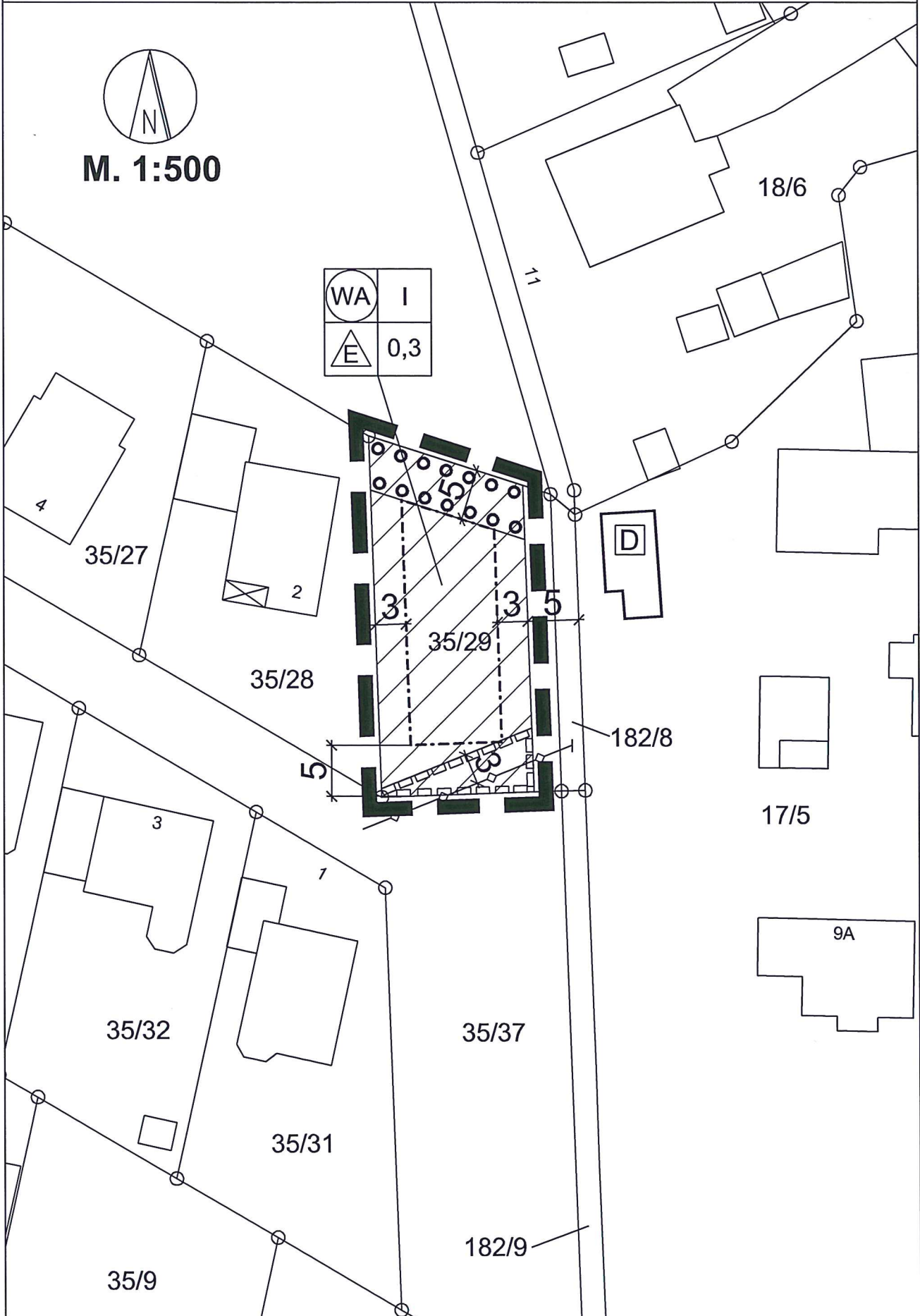
NEU

Anlage _____ zur Drucksache



M. 1:500

WA	I
E	0,3



Örtliche Bauvorschrift

§ 1 Geltungsbereich

Diese gestalterischen Festsetzungen gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr 580 "Alte Wehme", 3. beschleunigte Änderung der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Dudensen.

§ 2 Gestaltungsanforderungen an Dächer

- (1) Bei den Hauptdachflächen von Gebäuden sind nur Satteldächer, Zelt-, Walm- und Krüppelwalmdächer oder gegenläufige Pultdächer mit gleichen Dachneigungen beider Hauptdachflächen zulässig. Dachaufbauten dürfen maximal 2/3 der Dachlänge - an der Traufe gemessen - einnehmen, der Mindestabstand von den Giebelwänden muss mindestens 1,50 m betragen. Fledermausgauben und Gauben mit ovalen bis runden Wangen sind nicht zulässig. Das gilt nicht für Gebäude bis 40 m² Grundfläche.
- (2) Die Dachneigung der Hauptdachflächen von Gebäuden darf nicht weniger als 35° und nicht mehr als 48° betragen.
- (3) Als Dachdeckung sind nur Dachpfannen in roter und rotbrauner Farbe (im Rahmen der RAL K7- Farbreihe mit den Bezeichnungen RAL 2001 rotorange, 2002 blutorange, 3000 feuerrot, 3002 karminrot, 3013 tomatenrot und 3016 korallenrot festgelegten Farben) und deren Zwischentöne zulässig.

(An die Dachform und die Dachdeckung von Wintergärten und Terrassenüberdachungen, sowie an die Dachform von Dachaufbauten werden keine Gestaltungsanforderungen gestellt.)

- (2) An den eingeschossigen Wohngebäuden ist eine Traufhöhe von maximal 4,20 m, bezogen auf die nächstgelegene angrenzende Straßenoberkante, zulässig.

Die Traufhöhe gibt die Höhe zwischen der unteren Schnittlinie der Dachkonstruktion mit der äusseren senkrechten Begrenzungslinie an der Traufseite von Gebäuden und der Oberkante der zur Erschließung der einzelnen Grundstücke notwendigen nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsflächen an.

- (3) Der Einbau von Anlagen zur Sonnenenergienutzung ist in Dächern zulässig.

§ 3 Gestaltungsanforderungen an Einfriedungen

Als Einfriedungen sind zur Straße hin nur Hecken, Mauern und vertikal gegliederte Holzzäune mit oder ohne Sockel und Mauerpfeiler aus roten bis rotbraunen Mauerziegeln im Rahmen der im RAL-Farbenregister mit den Bezeichnungen RAL 2001 rotorange, 2002 blutorange, 3000 feuerrot, 3002 karminrot, 3013 tomatenrot und 3016 korallenrot festgelegten Farben zugelassen. Die Verwendung von Natursteinen ist ebenfalls zulässig.

Örtliche Bauvorschrift

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig handelt gemäß § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmen Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß §§ 69 und 69a NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift verstoßen.
- (2) Ordnungswidrigkeiten werden mit Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 91 Abs. 5 NBauO.

Textliche Festsetzungen

§ 1 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Innerhalb des Schutzstreifens der nachrichtlich übernommenen unterirdischen Abwasserleitung dürfen keine fest gegründeten baulichen Anlagen errichtet und großkronigen Bäume gepflanzt werden.

§ 2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die in der Planzeichnung festgesetzte "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" ist vollständig mit standortheimischen Laubgehölzen (Bäume und Sträucher) zu bepflanzen (vergleiche Pflanzliste in der Begründung). Die Bepflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

§ 3 Niederschlagswasserversickerung

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 56 ,97 und 98 NBauO werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende ökologische Festsetzungen getroffen:

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zur Grundwasseranreicherung in den Untergrund abzuführen. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das Gleiche gilt für die Versagungsgründe nach § 8 NWG bei der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Hinweis: Die Erlaubnis zur dauerhaften Absenkung von Grundwasser (Gebäude mit tiefen Kellern) kann nicht in Aussicht gestellt werden.

Hinweis

Unmittelbar östlich des Bebauungsplanes befindet sich das Baudenkmal Speicher, Dudenser Straße 9 gemäß § 3 (2) NDSchG.

Gemäß § 8 NDSchG sind bauliche Anlagen in deren Umgebung so zu gestalten, dass das Erscheinungsbild des Baudenkmales nicht beeinträchtigt wird.

Erläuterung der Planzeichen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze



Zahl der Vollgeschosse



nur Einzelhäuser zulässig



Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

0,3

Grundflächenzahl

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und
Landschaft



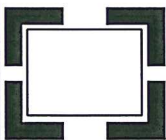
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige
Bepflanzungen

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

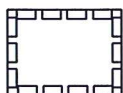


Baudenkmal

Sonstige Planzeichen

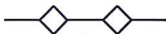


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7
BauGB)



Leitungsrecht

Nachrichtliche Übernahme



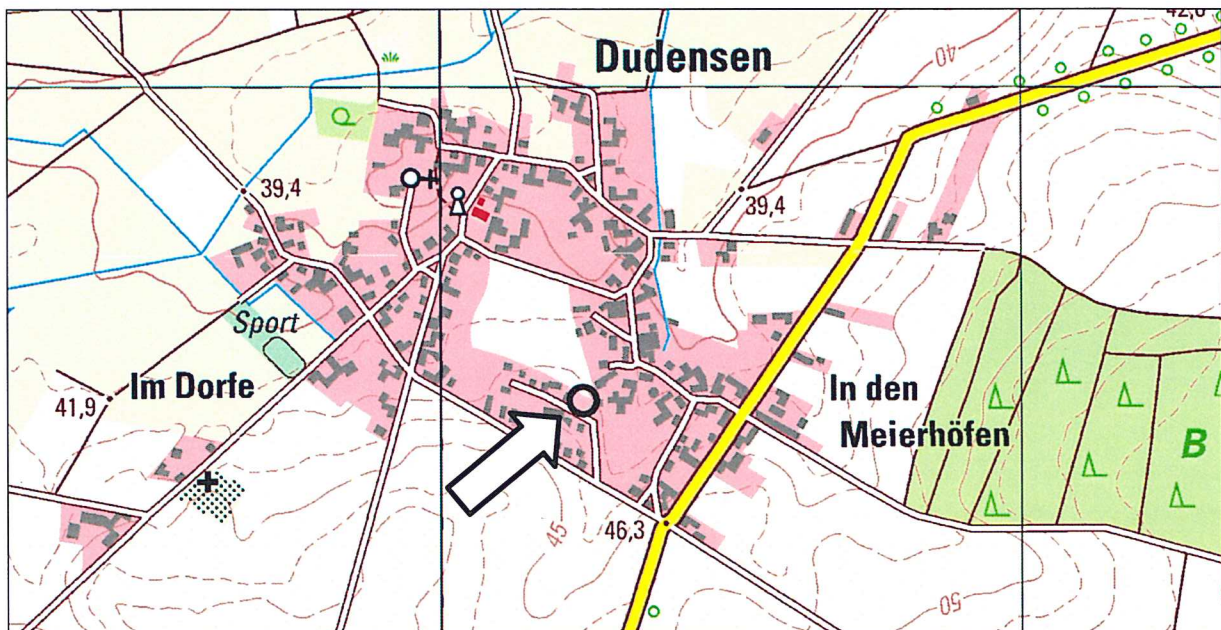
Abwasserleitung unterirdisch

Begründung

Bebauungsplan Nr. 580 „Alte Wehme“, beschleunigte 3. Änderung

Stadt Neustadt a. Rbge.

Stadtteil Dudensen



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2008 LGLN

Inhaltsverzeichnis

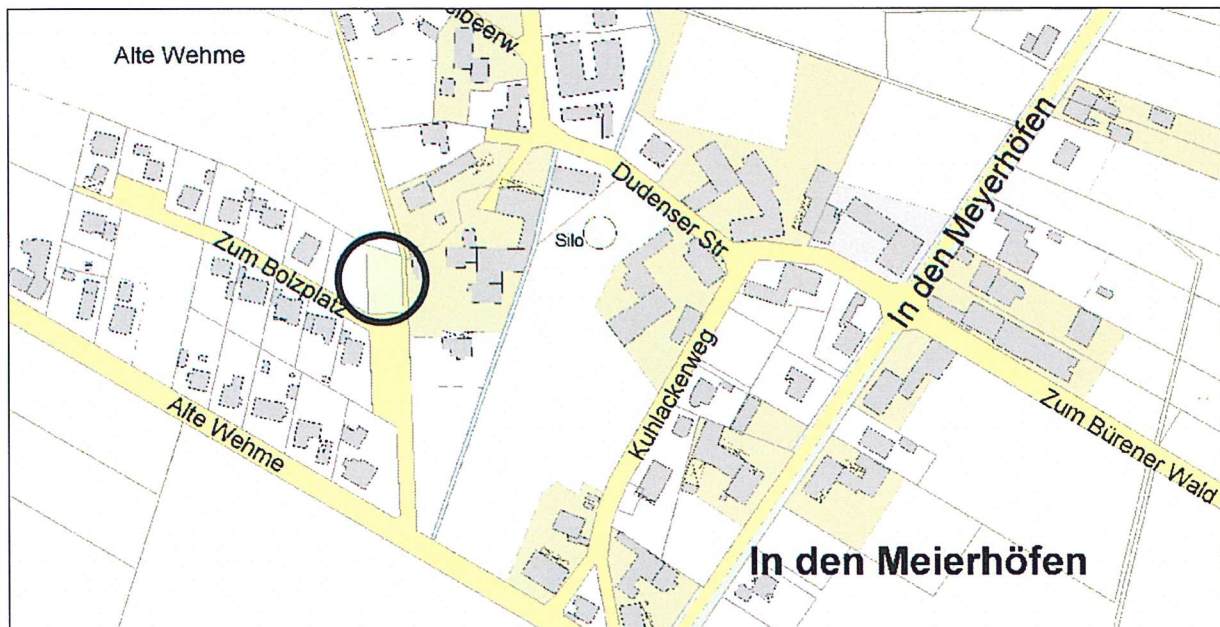
1. Allgemeines	3
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
1.2 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	3
1.3 Ablauf des Planverfahrens und erhebliche Änderungen	4
1.4 Größe des Plangebietes.....	4
2 Rahmenbedingungen für die Änderung des Bebauungsplanes	4
2.1 Anpassung an die Raumordnung.....	4
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
2.3 Bebauungsplan.....	5
2.4 Landschaftsplan	5
2.5 Verfahren	5
3 Begründung der wesentlichen Festsetzungen	6
3.1 Art der baulichen Nutzung	6
3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	6
3.3 Örtliche Bauvorschriften	6
3.4 Verkehrliche Erschließung	7
3.5 Pflanzfläche.....	7
3.6 Nachrichtliche Übernahme und Leitungsrecht	8
4 Grundsätzliche Belange	8
4.1 Ver- und Entsorgung	8
4.1.1 Abfallbeseitigung	8
4.1.2 Löschwasser	8
4.1.3 Oberflächenentwässerung	8
4.2 Immissionen	8
4.3 Denkmalschutz	9
4.4 Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung	9
4.5 Private Belange.....	9
4.6 Natur- und Landschaftsschutz / Eingriffsregelung.....	9
4.7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen.....	11
4.8 Kosten für die Gemeinde	11

1. Allgemeines

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet dieser beschleunigten 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 580 befindet sich im südlichen Bereich der Ortschaft Dudensen, nördlich der Straße Zum Bolzplatz (vgl. Abb. 1). Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ausschließlich einen Teil des Flurstücks 35/29.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (verändert), © 2008 LGLN

1.2 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Angesichts der schwierigen finanziellen Haushaltssituation ist die Stadt Neustadt a. Rbge. gehalten, sämtliche Möglichkeiten zur Verwertung städtischer Immobilien auszuschöpfen, um dadurch die Einnahmesituation zu verbessern. In diesem Rahmen wurde angeregt, den Spielplatz, Flurstück 35/29 in der Gemarkung Dudensen, als Baugrundstück zu veräußern.

Das Flurstück 35/29 wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 580 als Spielplatz festgesetzt, um dem Spielplatznachweis im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze (NSpPG) gerecht zu werden. Das NSpPG wurde jedoch im 10.12.2008 formal aufgehoben. Nach den Anforderungen des NSpPG musste bei der Neuausweisung von reinen Wohngebieten in einem Radius von 400m ein ausreichend großer Kinderspielplatz gefahrlos erreichbar sein, um das Spielbedürfnis der Kinder im Grundschulalter zu befriedigen. Die Festsetzung des Kinderspielplatzes war somit zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 580 rechtlich erforderlich. 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.

Die inhaltlichen Belange des NSpPG müssen zwar nicht mehr verbindlich im Rahmen der Bauleitplanung in der Abwägung beachtet werden, müssen jedoch weiterhin der Abwägung berücksichtigt werden. In der Abwägung ist schlüssig darzulegen, wie die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung nach ausreichend Spielflächen abgedeckt werden. Jedoch ist

der jetzt mögliche Entscheidungsspielraum zu nutzen. Eine solche Abwägung kann nicht einzelfallbezogen erfolgen, sondern muss auf einer sozial- und bedarfsgerechten Konzeption für das gesamte Stadtgebiet beruhen. Diese Abwägungsgrundlage bilden die politisch beratenen Beschlussdrucksachen 221/2011 und 205/2012 bis 205-2/2012 zum „Spiel- und Bolzplatzkonzept“. Am 18.02.2013 hat der Verwaltungsausschuss auf der Grundlage der Beschlussdrucksache 205-2/2012 unter Nr. 8 den Beschluss gefasst, die Bebauungsplanänderung für den Bebauungsplan Nr. 580 einzuleiten.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. verfolgt damit das wesentliche städtebauliche Ziel, die baulitplanerischen Voraussetzungen zu schaffen, um auf einem heute als Spielplatzfläche ausgewiesenen Grundstück Wohnbebauung zu realisieren.

1.3 Ablauf des Planverfahrens und erhebliche Änderungen

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	Beschluss: Bekanntmachung:
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	Frist: bis Bekanntmachung:
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: Frist:
Satzungsbeschluss gemäß § 6 BauGB	Beschluss:

Erhebliche Planänderungen während des Verfahrens:
- bislang keine

1.4 Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 491 m².

2 Rahmenbedingungen für die Änderung des Bebauungsplanes

2.1 Anpassung an die Raumordnung

Die Stadt Neustadt a. Rbge. ist im Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 der Region Hannover als Mittelzentrum dargestellt. Der Stadtteil Dudensen soll als ländlich strukturierte Siedlung mit der Funktion Eigenentwicklung entwickelt werden.

Der Entwicklungsspielraum besteht aus der Erfüllung des örtlichen Grundbedarfs an zusätzlichen Wohnbauflächen.

Die geringe Innenbereichsverdichtung für Wohnzwecke (ein Baugrundstück) entspricht somit den Zielen und Grundsätzen der regionalen Raumordnung.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

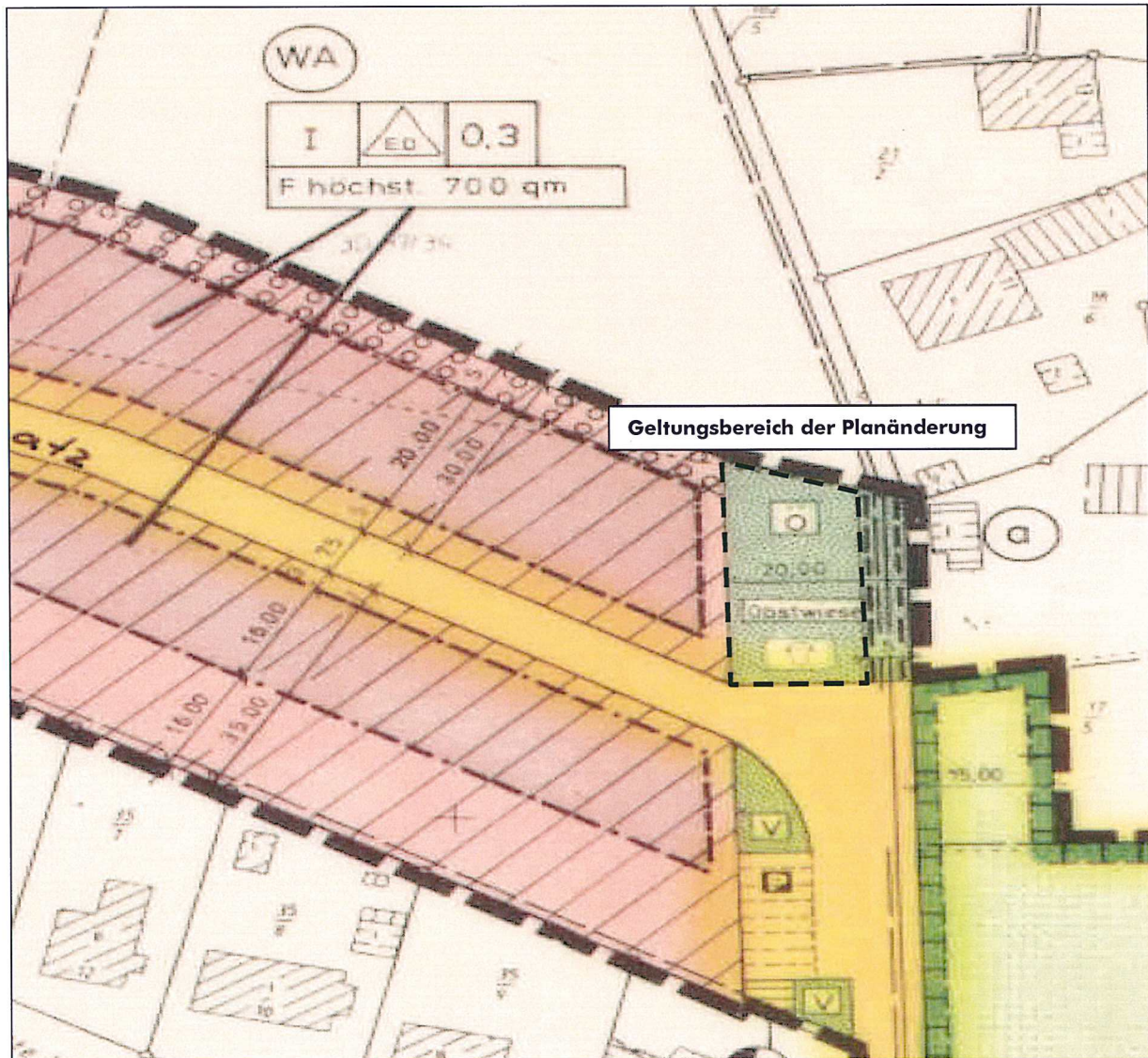
Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. als "Wohnbaufläche" dargestellt. Diese Bebauungsplanänderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB.

Die geordnete städtebauliche Nutzung ist gewährleistet.

2.3 Bebauungsplan

Diese Bebauungsplanänderung umfasst einen Teilbereich des seit 05.10.1995 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 580 dessen Festsetzungen durch die 3. beschleunigte Änderung in diesem Teilbereich mit Rechtskraft außer Kraft treten.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 580



2.4 Landschaftsplan

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

2.5 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 der Fall.

Der Bebauungsplan hat weit weniger als 20.000 m² 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.

3 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Im Folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, um die in Kap. 1.2 dargelegten Ziele zu erreichen.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt, damit die Nutzung sich in das umliegende „Allgemeine Wohngebiet“ integriert.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird so festgesetzt, dass auf den geplanten Baugrundstücken ein durchschnittliches Einfamilienhaus gebaut werden kann. Wie in der Nachbarschaft werden daher ein Vollgeschoss und eine Grundflächenzahl von 0,3 zugelassen. Ziel der Festsetzung der Bauweise ist es, den vorhandenen Charakter der an das Plangebiet grenzenden Bebauung zu bewahren, der überwiegend von freistehenden Einfamilienhäusern (Einzelhäusern) geprägt ist. Um dies zu erreichen, wird im WA „nur Einzelhäuser zulässig“ festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird so angelegt, dass das vorhandene westlich anliegende Baufenster nach Osten erweitert wird. Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass die Bebauung auf der Süd- und Nordseite mindestens 5 m, auf der West- und der Ostseite mindestens 3 m Abstand von den Grundstücksgrenzen hält, um die angrenzenden Abstandsmaße aufzunehmen.

3.3 Örtliche Bauvorschriften

Für den Bebauungsplan Nr. 580 wurden seinerzeit gestalterische Festsetzungen getroffen. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden diese geringfügig modifiziert. Um zu erreichen, dass das neue Gebäude die wichtigsten Merkmale einhält, die das Erscheinungsbild der vorhandenen Nachbarbebauung prägen, wurden diese Festsetzungen auch für die beschleunigte 3. Änderung – an neue rechtliche und faktische Gegebenheiten angepasst – übernommen. Durch die örtliche Bauvorschrift werden besondere Anforderungen an die Gestaltung der geplanten Bebauung gestellt. Charakteristisch für das Er-

scheinungsbild des Umfeldes sind in erster Linie die Dächer der Häuser. Bei den Außenwänden führt eine einheitliche Gestaltung schnell zu Uniformität. Deshalb werden nur Regelungen für die Dachform und die Dachfarben getroffen, um ein Mindestmaß an Einordnung zu gewährleisten. Weiterhin werden gestalterischen Anforderungen an Einfriedungen vorgeschrieben.

3.4 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird von der gewidmeten Straße „Zum Bolzplatz“ aus erschlossen. Die verkehrliche Erschließung ist gesichert und wird weiter aufrechterhalten.

3.5 Pflanzfläche

Wie am nördlichen Rand des westlich angrenzenden Wohngebietes im Ursprungsplan wird zur innerörtlichen Freifläche hin auch für dieses Grundstück im Norden des Plangebietes eine 5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Neben einer ökologischen Bedeutung schafft diese Fläche Raum für eine sinnvolle landschaftsgerechte Gestaltung und Bepflanzung des Siedlungsrandes und stellt somit gleichzeitig einen sinnvollen Übergang zur innerörtlichen Freifläche dar.

Standortheimische mittelgroße und große Bäume sollen Bestandteil der Gehölzanpflanzung sein. Es sollen Arten aus folgender Liste verwendet werden:

Liste der standortheimischen Gehölzarten für trockene sandig-lehmige Böden

Es sind grundsätzlich Gehölze mit gesicherter autochthoner (gebietsheimischer) Herkunft zu verwenden, da es sich um eine Kompensationsfläche handelt.

I. Ordnung: Großbäume über 25 m Höhe

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Wald-Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>

II. Ordnung: Bäume bis 25 m Höhe

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Echte Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Eberesche, Traubenkirsche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Großsträucher: große Sträucher über 4 m Höhe, z. T. baumartig

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Zweigförmiger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gewöhnl. Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

Sträucher bis 4 m Höhe

Schlehe, Schwarzdorn	<i>Prunus spinosa</i>
Purgier-Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>

Niedrige Sträucher: 2 – 3 m Höhe

Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
------------	--------------------

Wildobstgehölze

Holz-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>
Wild-Birne	<i>Pyrus communis</i>

3.6 Nachrichtliche Übernahme und Leitungsrecht

Im südlichen Planbereich verläuft ein unterirdischer Schmutzwasserkanal. Dieser wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Auf dem Baugrundstück ist ein 3 m breiter Schutzstreifen beidseits des Schmutzwasserkanals zu beachten. Darüber hinaus werden u.a. die Instandsetzung und die Erneuerung des Kanals so wie das zu diesem Zweck notwendige Betreten des Grundstückes durch die städtische Abwasserentsorgung abgesichert.

4 Grundsätzliche Belange

4.1 Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung ist vorhanden. Das Grundstück ist voll erschlossen. Der zuständige Versorgungsträger für Strom und Gas sind die Stadtwerke Neustadt a. Rbge.

Die Wasserversorgung wird von dem Wasserverband Garbsen-Neustadt sichergestellt.

Die Anschlussmöglichkeit an das städtische Abwassernetz besteht über den Schmutzwasserkanal in der Straße „Zum Bolzplatz“.

Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

4.1.1 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird wie bisher durch die Abfallbeseitigungsgesellschaft der Region Hannover (AHA) durchgeführt.

4.1.2 Löschwasser

Nach der Stellungnahme des Wasserverbandes Garbsen-Neustadt vom 30.05.2013 kann im Bereich des geplanten Wohngebietes aus dem vorhandenen Rohrnetz eine Löschwassermenge von 1.440 l/min über zwei Stunden bei ausreichendem Betriebsdruck bereitgestellt werden. Grundlage hierfür ist die Wasserentnahme mit einem Standrohr nach DIN 14 375.

Die Löschwassermenge kann entsprechend nach DVGW Regelwerk (Arbeitsblatt W 405) aus zwei U-Hydranten entnommen werden, der sich in einem Umkreis von 110 m zum geplanten Wohngebiet befinden.

4.1.3 Oberflächenentwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser ist – wie auch heute schon auf den benachbarten Grundstücken – zur Grundwasseranreicherung auf dem Grundstück zu versickern.

Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das Gleiche gilt für die Versagungsgründe nach § 8 NWG bei der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die Erlaubnis zur dauerhaften Absenkung von Grundwasser – Gebäude mit tiefen Kellern – kann nicht in Aussicht gestellt werden.

4.2 Immissionen

Es sind keine besonderen Immissionen im Plangebiet bekannt. Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird entsprochen.

4.3 Denkmalschutz

Unmittelbar östlich des Baugrundstückes befindet sich das Denkmal „Speicher Dudenser Straße 9“ gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Gemäß § 8 NDSchG sind baulichen Anlagen in der Umgebung des Denkmals so zu gestalten, dass das Erscheinungsbild des Denkmals nicht beeinträchtigt wird (vgl. Kap. 3.3).

4.4 Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung

Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung erfordern die Bereitstellung ausreichender öffentlicher Spielflächen. In Dudensen finden sich derzeit zwei Spielplätze, von denen einer ausgebaut ist, und ein ausgebauter Bolzplatz. Durch den Bebauungsplan entfällt der nicht ausgebaut Spielplatz. In ca. 300 m Entfernung findet sich neben dem ausgebauten ca. 1.400 m² großen Spielplatz am Wehmeweg eine mehr als 4.800 m² große Spiel- und Sportfläche mit ausgebautem Bolzplatz. Der wegfallende nicht ausgebaut Spielplatz wird nicht als solcher genutzt. Ein Bedarf wird nicht mehr gesehen, so dass die Sicherung der Fläche für einen möglichen zukünftigen Ausbau nicht notwendig ist.

Neben den Spielmöglichkeiten auf dem insgesamt rund 6.200 m² großen gesamten Spielareal am Wehmeweg sind zudem aufgrund der Größe der privaten Grundstücke ausreichend Flächen zum Spielen auf den privaten Grundstücksflächen vorhanden.

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

4.5 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 Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes wird durch die Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt.

Das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage für die umliegenden Bereiche ergeben, wird ebenfalls nicht beeinträchtigt.

4.6 Natur- und Landschaftsschutz / Eingriffsregelung

Im beschleunigten Verfahren gelten für Fälle 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 gegebenenfalls in die Abwägung und in die planerische Entscheidung mit einzubeziehen.

Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, somit wird der Landschafts- und Flächenverbrauch minimiert und die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt.

Die Bebauungsplanänderung umfasst das Flurstück 35/29, welches im Bebauungsplans Nr. 580 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt ist. In der Realität handelt es sich um einen nicht ausgebauten Spielplatz, auf dem keine Spielgeräte vorhanden sind. Die Fläche ist derzeit hauptsächlich durch Grasbewuchs geprägt.

Abbildung 3: Luftbild des Grundstückes



Auf besonders schützenswerte Arten der Tier- und Pflanzenwelt liegen keine Hinweise vor.

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 danach (Biotoptypenwertliste A) folgende Werte:

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums									
1	2	3a	3b	3c	4	5	6	7	
Code (z. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (z. Biotoptypenwertliste)	Flächenanteil (in %)	Größe Ausgangsfläche	Fläche	Grundwert A bzw. P (z. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (50 A + 50 P)	Einzelflächenwert (50 A + 50 P)	
	**1) öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz (*1)			491 m ²	2	1	2	982	
Gesamtfläche				491 m²	Gesamtflächenwert A:				982

*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 $\leq 50\%$ 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 (z. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (z. Biotoptypenwertliste)	Flächenanteil (in %)	Größe Ausgangsfläche	Fläche	Grundwert A bzw. P (z. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (50 A + 50 P)	Einzelflächenwert (50 A + 50 P)	
1.1	Fläche 1: versiegelte Fläche (Allgemeines Wohngebiet/ 0,3)	30 %	412 m ²	124 m ²	0	1	0	0	
1.2	Fläche 1: versiegelte Fläche (Allgemeines Wohngebiet/ 0,3) mit nachgeschalteter Versickerung	15 %	412 m ²	62 m ²	0,5	1	1	31	
4.3	Fläche 1: Zier- und Nutzgarten strukturmäßig	55 %	412 m ²	227 m ²	2	1	2	453	
7.2	Fläche 2: Gebüsch mit $\geq 50\%$ lebensraumtypische Gehölzen			80 m ²	5	0,70	3,5	280	
Gesamtfläche				492 m²	Gesamtflächenwert B:				764

Aufgrund der Festsetzungen der Bebauungsplanänderung ergibt sich ein Defizit in der ökologischen Wertigkeit von 218 Punkten. Die Gesamtbilanz ergibt sich aus der Differenz des Zustandes des Untersuchungsraums gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans (Ge-

samtflächenwert B) und dem Ausgangszustand des Untersuchungsraums (Gesamtflächenwert A).

Gesamtflächenwert B – Gesamtflächenwert A: 794 - 982 = -218

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 hier im beschleunigten Verfahren nicht anzuwenden.

4.7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Eine Bodenordnung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches ist nicht erforderlich.

4.8 Kosten für die Gemeinde

Abgesehen von dem SW-Beitrag sowie den Kosten für den Hausanschluss entstehen der Stadt Neustadt a. Rbge. außer den Verwaltungskosten und verwaltungsinternen Planungskosten keine weiteren Kosten.

Nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung wird das Grundstück von der Stadt öffentlich zum Verkauf angeboten werden. Der Bodenrichtwert liegt derzeit bei 35 €/m² für Wohnbauland. Der SW-Beitrag zuzüglich der Kosten für den Hausanschluss übernimmt die Stadt, da die Fläche vollerschlossen verkauft werden soll. Alle bei der Eigentumsübergabe entstehenden Kosten sind von dem Erwerber zu tragen.

Einnahmen: Verkaufserlös: 491 m ² WR x 35 €/m ² Richtwert (Vollerschlossen)	17.185 €
Ausgaben: - SW Beitrag	2.712 €
Bilanz	14.473 €

Neustadt a. Rbge., den

Stadt Neustadt a. Rbge.

- Team Stadtplanung -

Im Auftrag

Nülle

Verfahrensvermerke

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 580 „Alte Wehme“, beschleunigte 3. Änderung Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Dudensen, vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.

Diese Planbegründung hat am Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in der Sitzung am teilgenommen.

Neustadt a. Rbge., den

STADT NEUSTADT A. RBGE.

Uwe Sternbeck
Bürgermeister