

Begründung

Bebauungsplan Nr. 964 „Ricklinger Straße“,

vereinfachte 1. Änderung

Stadt Neustadt a. Rbge.

Stadtteil Bordenau



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

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.....	5
2 Rahmenbedingungen für die Änderung des Bebauungsplanes	5
2.1 Anpassung an die Raumordnung	5
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.3 Bebauungsplan	5
2.4 Landschaftsplan	6
2.5 Verfahren	6
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	7
3.4 Verkehrliche Erschließung	7
3.5 Pflanzfläche.....	7
3.6 Hinweise	7
3.7 Nachrichtliche Übernahme	7
4 Grundsätzliche Belange.....	7
4.1 Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung	8
4.2 Private Belange	8
4.3 Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz	9
4.4 Eingriffsbilanzierung.....	10
5 Durchführung der Planung.....	11
5.1 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	11
5.2 Kosten für die Gemeinde	12

1. Allgemeines

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet dieser vereinfachten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 964 befindet sich im südlichen Bereich der Ortschaft Bordenau, im südlichen Abschnitt der Bebauung entlang der Straße „Ricklinger Straße“ rückwärtig angrenzend zur offenen Landschaft (Leineniederung)(vgl. Abb. 1. Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die Flurstücke 3/35 und 3/37 Flur 3 Gemarkung Bordenau.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes



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

1.2 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Angeht die schwierige finanzielle Haushaltslage 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, Flur 3, Flurstücke 3/35 und 3/37 in der Gemarkung Bordenau, als Gartenfläche zu veräußern.

Die o.g. Flurstücke wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 964 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festge-

setzt, 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 allgemeinen 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. 964 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. 1 den Beschluss gefasst, die Bebauungsplanänderung für den Bebauungsplan Nr. 964 einzuleiten.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. verfolgt damit das wesentliche städtebauliche Ziel, die bauleitplanerischen Voraussetzungen zu schaffen, um auf einem heute als öffentliche Spielplatzfläche ausgewiesenen Grundstück eine private Nutzung der Grünfläche zu ermöglichen.

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. 451 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 Bordenau soll als *ländlich strukturierte Siedlung mit der Ergänzungsfunktion Wohnen* entwickelt werden.

Die bauleitplanerische Umwandlung einer öffentlichen Grünfläche zu einer Wohnbaufläche mit der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ steht den Zielen und Grundsätzen der regionalen Raumordnung nicht entgegen.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

2.3 Bebauungsplan

Diese Bebauungsplanänderung umfasst einen Teilbereich des seit dem 05.08.2004 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 964 dessen Festsetzungen durch die vereinfachte 1. Änderung in diesem Teilbereich mit Rechtskraft außer Kraft treten.

Abbildung 2: Bebauungsplan Nr. 964



2.4 Landschaftsplan

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

2.5 Verfahren

Dieser Bebauungsplan wird im "vereinfachten Verfahren" gemäß § 13 BauGB geändert. Das vereinfachte Verfahren kann angewendet werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht geändert werden. Dies ist hier der Fall.

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.

Gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 kann im vereinfachten Verfahren 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 werden. § 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“ 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 wie im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 964 so festgesetzt, dass auf den geplanten Baugrundstücken ein durchschnittliches Einfamilien- oder Doppelhaus 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. Um dies zu erreichen, wird im WA „nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig“ festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird so angelegt, dass das vorhandene festgesetzte Baufenster des Bebauungsplans Nr. 964 bestehen bleibt und somit nunmehr auch eine Bebauung auf der vorherigen Wegeparzelle des Flurstückes 3/35 möglich ist.

3.3 Örtliche Bauvorschriften

Für den Bebauungsplan Nr. 964 wurden seinerzeit gestalterische Festsetzungen getroffen. Um zu erreichen, dass auch in dem Geltungsbereich der vereinfachten 1. Änderung die Merkmale der umliegende Bebauung eingehalten werden, werden die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 964 auf die vereinfachte 1. Änderung übertragen. Diese betreffen im Wesentlichen die Dachformen- und -farben. Ferner werden Regelungen zur Einfriedung sowie zur Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens EG getroffen.

3.4 Verkehrliche Erschließung

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

3.5 Pflanzfläche

Wie im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 964 wird auch im westlichen Bereich der 1. vereinfachten Änderung ein 5,00 m breite Fläche zum Anpflanzen von Hecken/Feldgehölzen festgesetzt, so dass der Pflanzstreifen durchgängig verläuft. Da es sich hier um den Übergangsbereich zur freien Landschaft handelt, sind ausschließlich standortheimische Gehölze zu verwenden.

3.6 Hinweise

Im Umfeld der südlich gelegenen Pumpstation können Geruchs- und Geräuschmissionen auftreten.

Wasserrechtliche Erlaubnisse für eine Grundwassererhaltung können nicht in Aussicht gestellt.

Es wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht darauf hingewiesen, dass das Plangebiet unmittelbar an der Grenze zum gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet liegt. Da Hochwässer auch durchaus höher als das Überschwemmungsgebiet zugrundeliegende $h_q 100$ ausfallen können, ist im Plangebiet trotzdem mit Überschwemmungen der Grundstücke zu rechnen.

3.7 Nachrichtliche Übernahme

Bisher nicht erforderlich.

4 Grundsätzliche Belange

Die grundsätzlichen Belange wie die Ver- und Entsorgung, Löschwasser, Immissionen Oberflächenentwässerung und Abfallbeseitigung wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 964 hinreichend untersucht und liegen der Planung zu Grunde. Änderungen sind nicht bekannt.

4.1 Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung

Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung erfordern die Bereitstellung ausreichender öffentlicher Spielflächen. In Bordenau finden sich derzeit neun Spielplatzflächen, von denen lediglich zwei nicht als solche ausgebaut sind. Eine Spielplatzfläche ist als Außenbereich der Grundschule Bordenau angelegt. Durch den Bebauungsplan fällt ein Spielplatz weg. In ca. 1.100 m Entfernung befindet sich die Spielfläche am Steinweg und in ca. 1.400 m befindet sich der Spielplatz an der Grundschule Bordenau. Der wegfallende Spielplatz ist zurzeit nicht ausgebaut und wird auch nicht als Spielplatz genutzt. Ein Bedarf für diesen Spielplatz wird nicht mehr gesehen, so dass die Sicherung der Fläche für einen möglichen zukünftigen Ausbau nicht notwendig erscheint

Neben der Spielmöglichkeit auf den anderen Spielplätzen im Ort, sind zudem aufgrund der Größe der Grundstücke ausreichend Flächen zum Spielen auf den privaten Grünflächen sowie in der freien Landschaft vorhanden.

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

4.2 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.

4.3 Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz

Gemäß § 13 BauGB ist die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes im vereinfachten Verfahren nicht erforderlich. Dennoch werden an dieser Stelle die Belange des Umwelt- und Naturschutzes inhaltlich kurz abgehandelt. Hierzu werden die möglichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter im Sinne der Systematik einer Umweltprüfung kurz beschrieben und bewertet.

Schutzgut	Mögliche Auswirkungen und Bewertung
Mensch (Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt)	Die bereits bestehenden Baurechte bleiben weitestgehend unverändert und können durch die Erweiterung der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ geringfügig innerhalb des bestehenden Baufensters erweitert werden. Im rückwärtigen Bereich wird ein nicht ausgebauter öffentlicher Spielplatz in ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit überwiegend nicht überbaubarer Grundstücksfläche umgewandelt. Ausreichend Möglichkeiten zum Spielen sind gemäß Kap. 4.1 vorhanden. Somit sind die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung nach ausreichend Spielflächen abgedeckt und keine negativen Auswirkungen bzgl. des Schutzgutes erkennbar.
Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt	Auf besonders schützenswerte Arten der Tier- und Pflanzenwelt liegen keine Hinweise vor. Die Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke 3/35 und 3/37, welche im Bebauungsplans Nr. 964 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. Die Fläche ist derzeit hauptsächlich durch Grasbewuchs geprägt. Da die Fläche zukünftig als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt wird, lassen sich für das Schutzgut keine negativen Auswirkungen ableiten.
Boden und Landschaft	Durch die Erweiterung der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ wird das Ausmaß der Versiegelung innerhalb des bestehenden Baufensters nicht erhöht werden. Dennoch sind die Kompensationserfordernisse in die Abwägung

	und in die planerische Entscheidung mit einzu- beziehen.
Wasser (Oberflächen- und Grundwasser)	Durch die Erweiterung der Festsetzung „Allge- meines Wohngebiet“ wird sich der Versiege- lungsgrad nicht erhöhen, auch wenn sich durch Nebenanlagen der konkrete Abfluss an Oberflächenwasser gegenüber der heutigen Situation geringfügig erhöhen könnte. Insge- samt sind hier keine wesentlichen Auswirkun- gen bzgl. des Schutzgutes erkennbar.
Luft und Klima	Hier sind keine Auswirkungen erkennbar.
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Hier sind keine Auswirkungen erkennbar.
Wechselwirkungen	Hier sind keine Wechselwirkungen erkennbar, die zu beachten sind.

4.4 Eingriffsbilanzierung

Die Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke 3/35 und 3/37, welche im Bebauungsplans Nr. 964 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. Die Fläche ist derzeit hauptsächlich durch Grasbewuchs geprägt.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die Flurstücke 3/35 und 3/37 Flur 3 Gemarkung Bordenau.

Abbildung 3: Luftbild des Grundstückes



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

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:

BPlan 964 "Ricklinger Straße", 1. vereinfachte Änderung/Bordenau								16.07.2015	
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)				435 m²	2	1	2	871
1.1	versiegelte Fläche (Allgemeines Wohngebiet/ 0,3)		30 %	15 m²	5 m²	0	1	0	0
1.1	versiegelte Fläche (Allgemeines Wohngebiet/ 0,3), 50% Überschreitung		15 %	15 m²	2 m²	0	1	0	0
4.3	Zier- und Nutzgartenstrukturarm		55 %	15 m²	8 m²	2	1	2	17
Gesamtfläche					450 m²	Gesamtflächenwert A:			887
*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	versiegelte Fläche (Allgemeines Wohngebiet/ 0,3)		30 %	325 m²	98 m²	0	1	0	0
1.1	versiegelte Fläche (Allgemeines Wohngebiet/ 0,3), 50% Überschreitung		15 %	325 m²	49 m²	0	1	0	0
4.3	Zier- und Nutzgartenstrukturarm		55 %	325 m²	179 m²	2	1	2	358
7.2	Hecke, Breite 5 m, >= 50% lebensraumtypische Gehölze				125 m²	5	0,6	3,0	375
Gesamtfläche					450 m²	Gesamtflächenwert B:			733

Aufgrund der Festsetzungen der Bebauungsplanänderung ergibt sich ein Defizit in der ökologischen Wertigkeit von 154 Punkten. Die Kompensationsfläche für den Bebauungsplan Nr. 964 "Ricklinger Straße", Stadtteil Bordenau war etwas größer als notwendig, sodass noch ein Plus von 244 Werteinheiten besteht und das Defizit damit ausgeglichen ist und kein weiterer Kompensationsbedarf für die vereinfachte 1. Änderung besteht.

C. Gesamtbilanz	Gesamtfläche B - Gesamtfläche A	-154
-----------------	---------------------------------	------

5 Durchführung der Planung

5.1 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Eine Bodenordnung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches ist nicht erforderlich.

5.2 Kosten für die Gemeinde

Der Stadt Neustadt a. Rbge. entstehen 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 bei 115 €/m². für Wohnbauland.

Neustadt a. Rbge., den

Stadt Neustadt a. Rbge.

- Team Stadtplanung -

Im Auftrag

Schmidt

Verfahrensvermerke

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 964 „Ricklinger Str.“, vereinfachte 1. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau, vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

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