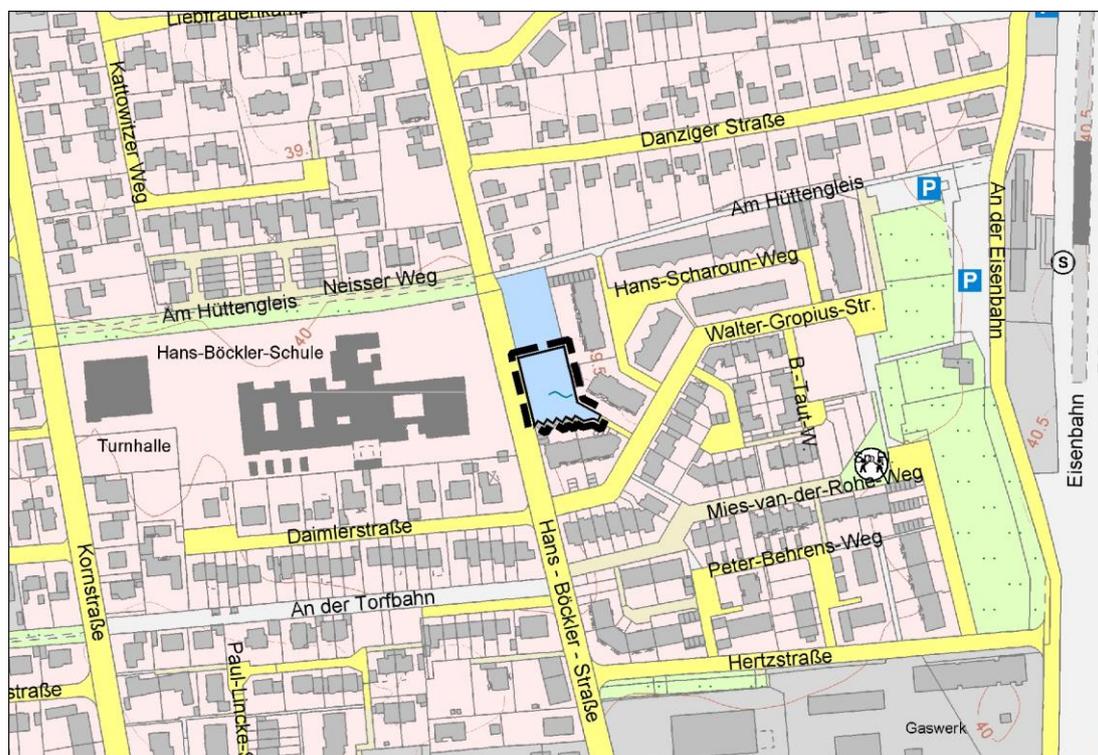


Begründung

zur beschleunigten 2. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 137

"Auf der Linde"

Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt



Übersichtsplan

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2007 LGLN

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss
Stand: Oktober 2015

Stadt Neustadt a. Rbge.
Team Stadtplanung

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. Sonstige Festsetzungen	8

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	13
5. Private Belange	14
6. Immissionen/ Bauschutzbereich Flugplatz Wunstorf.....	15
7. Natur- und Landschaftsschutz, Eingriffsregelung.....	15
8. Hochwasserschutz	16
9. Auswirkungen auf das Klima	17
10. Bodenbeschaffenheit und Altlasten	17
11. Maßnahme der Innenentwicklung.....	17

TEIL IV DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

1. Flächenbilanz 17
2. Maßnahmen – Kosten – Finanzierung 17
3. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen 18

TEIL V VERFAHRENSVERMERKE

18

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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 137 „Auf der Linde“ umfasst das Flurstück 626, Flur 23 in der Gemarkung Neustadt a. Rbge. Das Flurstück grenzt im Westen an die Hans-Böckler-Straße, im Norden an ein öffentliches Regenwasserrückhaltebecken (Flurstück 625), im Osten an die privaten Wohngrundstücke Hans-Scharoun-Weg Nrn. 1, 3 und 5 und im Süden an die Garagengrundstücke der Wohngebäude Walter-Gropius-Straße Nrn. 1 und 3 an.

Der Geltungsbereich des Plangebietes hat eine Fläche von ca. 1200 m².

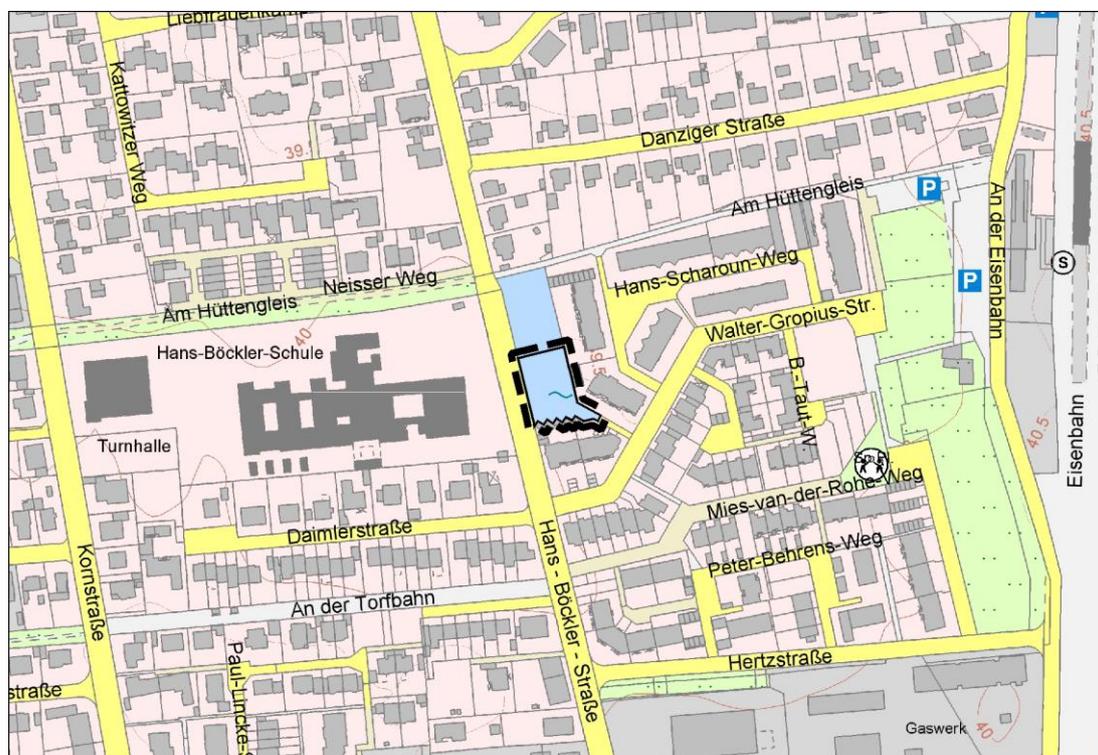


Abbildung 1: Übersichtsplan

2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Das Flurstück 626, Flur 23 der Gemarkung Neustadt a. Rbge. ist in dem seit 11.03.1982 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 137 „Auf der Linde“ 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 einer Entfernung 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. 137 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. 137 festgesetzte Kinderspielplatz wurde bisher nicht mit Spielgeräten ausgestattet und von der Stadt nur extensiv gepflegt. Es hat sich ein auf einem Hügel, der aus dem Aushub für das benachbarte Regenrückhaltebecken gebildet worden ist, ein dichter Bewuchs mit Ruderalgebüsch aus Brombeerdominanzbeständen mit wenigen Einzelbäumen/-sträuchern entwickelt.



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. 150 m Fußweg entfernten, außer an Sonn- und Feiertagen öffentlich zugänglichen Schulhof der Hans-Böckler-Schule sowie auf dem ca. 190 m entfernten öffentlichen Spielplatz am Mies-van-der-Rohe-Weg gedeckt werden. Daher hat der Rat der Stadt beschlossen, den unausgebauten Spielplatz, Flurstück 626, 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 626 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird.

Den Zielen der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen kann mit dieser Planung gewinnbringend für die Stadt Neustadt a. Rbge. entsprochen werden, indem ein etwa 1200 m² 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

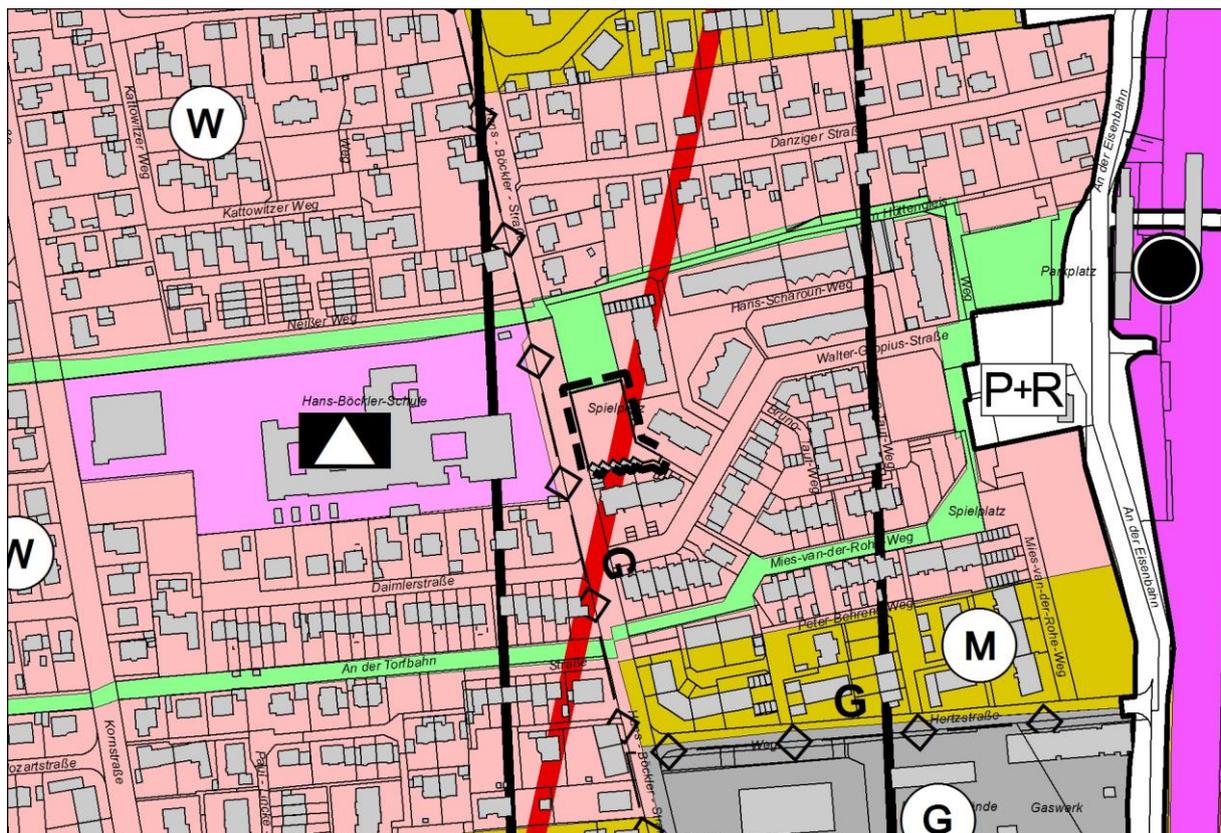


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. als Fläche für Wohnbauland dargestellt. Das Planvorhaben entspricht somit der Flächendarstellung des Flächennutzungsplans. Die Lage des Planbereichs innerhalb der Richtfunktrasse Nr.

228 und innerhalb des Bauschutzbereiches für den Flughafen Wunstorf steht einer baulichen Entwicklung des Plangebietes nicht entgegen.

Landschaftsplan

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

Bebauungsplan

Diese Bebauungsplanänderung umfasst einen Teilbereich des seit 11.03.1982 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 137 „Auf der Linde“, dessen Festsetzungen durch die beschleunigte 2. Änderung in diesem Teilbereich mit Rechtskraft außer Kraft treten.

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

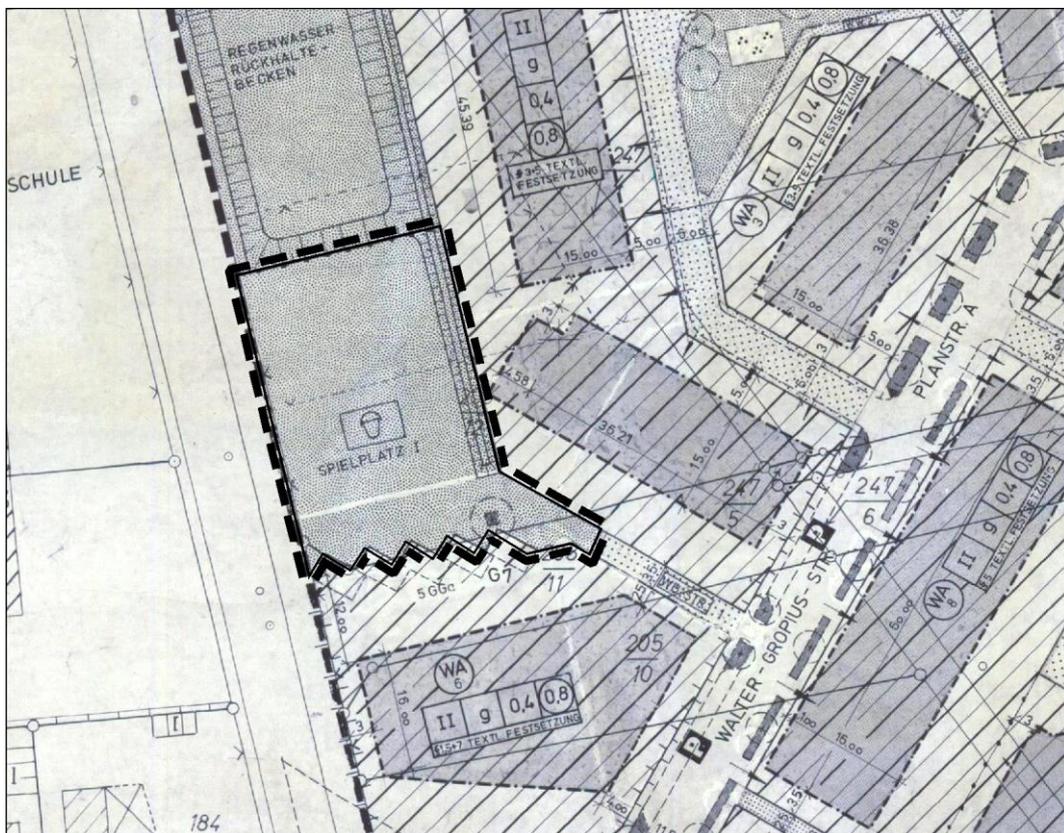


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 137

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 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. 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.

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.

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. Sonstige Festsetzungen

Leitungsrecht

Im nordwestlichen Bereich des Flurstücks 626 verläuft ein öffentlicher Regenwasserkanal, der in das benachbarte Regenrückhaltebecken führt. Der Kanal muss erhalten bleiben. Es wird daher ein Leitungsrecht zugunsten des örtlichen Abwasserbehandlungsbetriebes der

Stadt Neustadt a. Rbge. festgesetzt. Die Sicherung erfolgt per Baulast. Im Bereich des Regenwasserkanals ist eine Überbauung oder sonstige Nutzung, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, nicht zulässig.

Grünfestsetzung

In der südwestlichen Ecke des Flurstücks 626 steht eine erhaltenswürdige Kastanie. Da der Standort des Baumes außerhalb der überbaubaren Fläche liegt und der Baum die künftige Wohnnutzung nicht stört, wird er als dauerhaft zu erhalten festgesetzt. Die Festsetzung trägt zur Auflockerung der Baustruktur mit raumwirksamen Bepflanzungen wie im vorhandenen Baugebiet „Auf der Linde“ bei.

TEIL III ÖFFENTLICHE BELANGE UND BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

1. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird von den für den öffentlichen Verkehr gewidmeten und ausgebauten Verkehrsflächen Walter-Gropius-Straße und Hans-Böckler-Straße erschlossen. Die verkehrliche Erschließung ist damit gesichert.

2. Technische Ver- und Entsorgung

2.1. Entwässerung

Niederschlagswasser

Aufgrund der Bodenverhältnisse im Plangebiet ist eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht möglich. Das im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. 137, 2. Änderung, anfallende Wasser wird über den in der Hans-Böckler-Straße vorhandenen Regenwasserkanal in das Regenrückhaltebecken an der Hans-Böckler-Straße geleitet und von dort über das bestehende Kanalnetz der Stadt Neustadt a. Rbge. abgeführt.

Das vorhandene Regenwasserrückhaltebecken ist seinerzeit für das gesamte Einzugsgebiet des Ursprungsbebauungsplans Nr. 137 berechnet worden. Die Regenwasserkanäle und das Regenrückhaltebecken wurden plangemäß hergestellt. Im Regenwasserrückhaltebecken hat sich seit der Fertigstellung noch kein nennenswerter Regenwasserstand angesammelt. Somit ist das Regenrückhaltebecken auch für den künftigen Bebauungsplan Nr. 137, 2. Änderung, ausreichend dimensioniert.

Schmutzwasser

Anschlussmöglichkeiten an das städtische Abwassernetz bestehen über die Schmutzwasserkanäle in dem öffentlichen Wohnweg der Walter-Gropius-Straße.

Das Flurstück 626 hat zurzeit noch keine Schmutzwasser- und Niederschlagswasseranschlüsse. Die Hausanschlussleitungen werden bei einer späteren Bebauung von der Hans-Böckler-Straße oder der Walter-Gropius-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/m²xGFZ und NW = 5,40 EUR/m²xGRZ) 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 bis zu 1600 l/min im ungestörten Betrieb über einen Zeitraum von 2 Stunden 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.

3. Gestaltung und Denkmalpflege

Bauliche Gestaltung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches der Örtlichen Bauvorschrift

über Gestaltung für das Baugebiet Nr. 137 „Auf der Linde“ der Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt. Die Satzung ist am 11.03.1982 in Kraft getreten. Sie beinhaltet Regelungen zu der Gestaltung von Außenwänden, Fenstern und Türen, Dachformen, Dachneigung, Dachaufbauten, Wegen, Einfriedungen und Einzelantennen. Im Geltungsbereich der Satzung sind besondere Gestaltungsbereiche 1 bis 5 festgelegt (Vergleich Abb. 5). Das Plangebiet dieses Bebauungsplans grenzt im Osten an den Gestaltungsbereich 1 und im Süden an den Gestaltungsbereich 3 an. Im Gestaltungsbereich 1 gelten noch zusätzliche Regelungen über die traufseitige Gliederung der Gebäude durch Vor- und Rücksprünge. Im Geltungsbereich 3 gelten zusätzliche Regelungen über die Fassadengestaltung der Gebäude ab dem 1 Obergeschoss. Für das neue Plangebiet gelten die allgemeinen Vorgaben über die Gestaltung fort. Zusätzliche besondere Gestaltungsregelungen sollen nicht Bestandteil der Planung werden.



Abbildung 5: Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für das Baugebiet „Auf der Linde“

Es gelten somit folgende Regelungen für dieses WA:

Gestalterische Außenansichten

1. Außenwände

Die Außenwandflächen der Haupt- und Nebengebäude und Garagen sind aus roten bis rot-braunen ungenarbtten Vormauerziegeln oder Klinkern im Rahmen der Farbtöne RAL 2004, 2001, 3000, 3013, 2002 herzustellen.

Für untergeordnete Bauteile, insbesondere für Brüstungen und Stürze sind auch Sichtbeton ohne farbliche Oberflächenbehandlung und Holzverschalungen zugelassen.

2. Fenster und Türen

Fenster müssen durch Pfosten, Querhölzer (Kämpfer) Sprossen o. ä. in Gasflächen von max. 1,25 qm untergliedert sein. Türflächen sind in Flächen von max. 1,5 qm zu gliedern. Ausgenommen sind Garagentore. Die Bauteile von Fenstern und Türen und Roll-

läden sollen eine weiße Oberfläche haben. Volltonfarben können zugelassen werden, wenn sie zur Betonung einzelner Bauteile, insb. Flügel- oder Blendrahmen oder Füllungen dienen und die anschließenden Bauteile der Fenster weiß entgegengesetzt sind.

Dachgestaltung

1. Dachformen

Bei Gemeinschaftsgaragen ist für den Bereich einer Anlage nur eine einheitliche Dachform mit gleicher Dachdeckung zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen dürfen mit Satteldächern, Pultdächern oder Flachdächern versehen werden.

2. Dachneigung

Für geneigte Dächer sind rote bis rotbraune Dachpfannen im Rahmen der Farbtöne RAL 2004, 2001, 3000, 3013, 2002 zulässig.

Vordächer dürfen außerdem mit Drahtgussglas versehen werden.

Gesimse und Attiken sind aus Sichtbeton in natürlicher Färbung, Zinkblechverkleidungen oder Holzverkleidungen herzustellen.

Schornsteinköpfe sind im Material der Außenwände auszubilden.

3. Dachaufbauten

Dachgauben sind allgemein ausgeschlossen.

Zur Belichtung von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss ist es erlaubt

- Dachfenster senkrecht in die Dachfläche einzuschneiden,
- Dacherker oder
- Schaugiebel zu gestalten.

Außenanlagen

1. Wege

Befestigte Wege, die von der allgemein zugänglichen Verkehrsfläche zum Haupteingang führen sowie Garagenzufahrten sind aus roten bis rotbraunen Ziegeln oder Betonsteinen im Rahmen der RAL-Farbtöne 2004, 2001, 3000, 3013, 2002 auszuführen. Es ist beabsichtigt, dass das Material dem der öffentlichen Verkehrsfläche entspricht, die an die betroffene Grundstücksfläche angrenzt.

2. Einfriedungen

Einfriedungen können wahlweise erstellt werden

- a) als Sichtmauerwerk, dessen Außenmaterial dem des zugehörigen Gebäudes entspricht
- b) als Holzzaun mit senkrechter Verbretterung oder Lattung
- c) aus lebenden Hecken.

Sonstiges

Nach außen in Erscheinung tretende Einzelantennen sind nicht zugelassen.

Durch die Anwendung der Örtlichen Bauvorschrift wird sich die Bebauung auch gestalterisch in die umliegende Bauweise einfügen.

Denkmalpflege

Baudenkmale befinden sich nicht im näheren Umfeld des Plangebietes.

Archäologische Denkmalpflege

Aus dem Plangebiet und dessen näherem Umfeld sind bislang keine archäologischen Bodenfunde bekannt. Sollten 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 unbebauter, bepflanzter Freifläche.
- das Interesse, dass Flächen zur Deckung des Spiel- und Bewegungsbedürfnisses von Kindern in zumutbarer Entfernung und in ausreichender Größe bereitgestellt werden.

Das überplante Grundstück dient den Anwohnern des Wohnquartiers „Auf der Linde“ im Wesentlichen als begrünte Abstandsfläche. Eine intensive Nutzung ist aufgrund der Aufschüttung und der dichten Bepflanzung mit Brombeergebüsch nicht möglich. Für die Bewohner ist deshalb der Freizeitwert dieser Fläche gering. Dem Belang durch bauliche Entwicklung dieser Fläche Wohnraum in hochwertiger Innenstadtlage zu schaffen wird daher der Vorzug gegeben

Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung erfordern die Bereitstellung ausreichender öffentlicher Spielflächen. Aufgrund dieser Planung fällt der Spielplatz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 137 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. 150 m Fußweg-Entfernung auf dem Gelände der Hans-Böckler-Schule ausgebaut und ein weiterer Spielplatz in ca. 190 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.

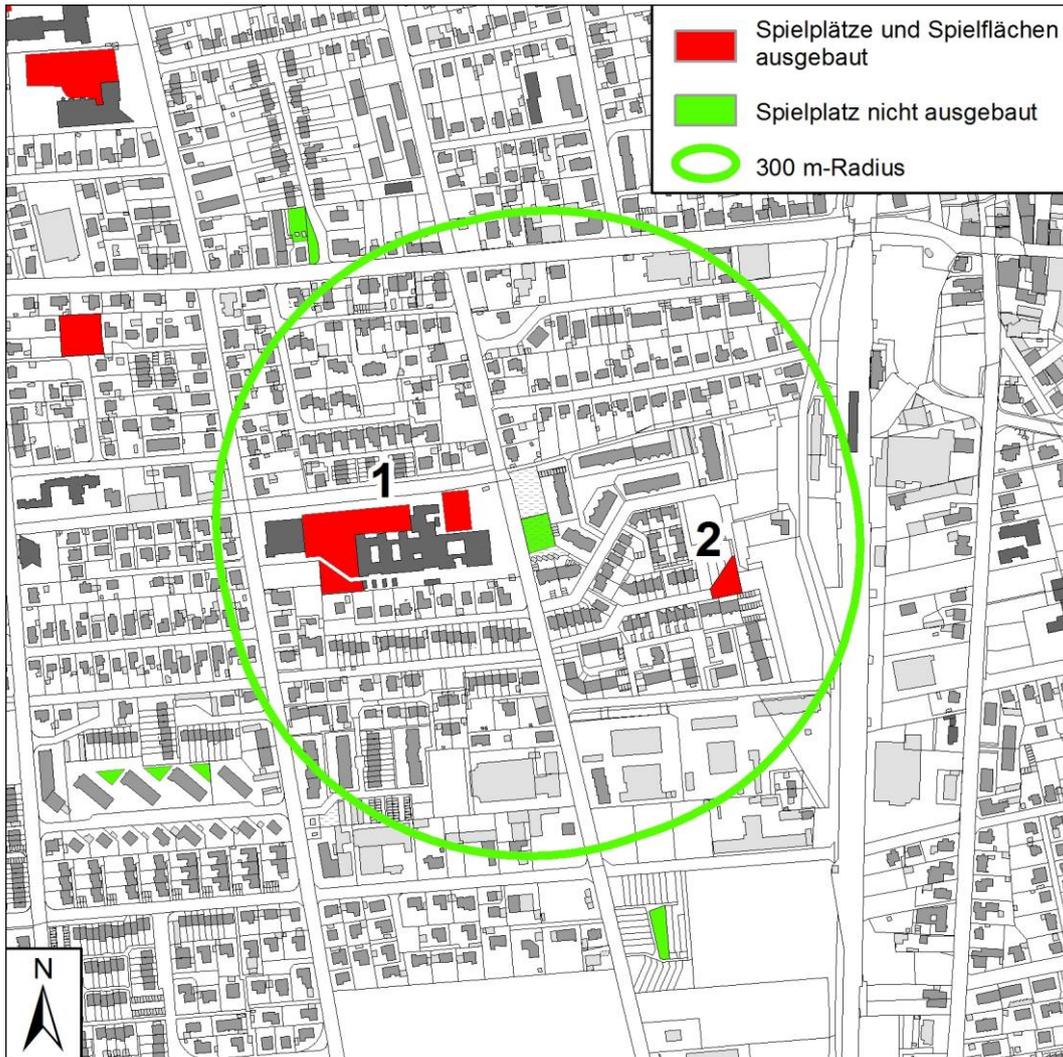


Abbildung 6: Kinderspielplätze

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 festgesetzte öffentliche Grünfläche ist mit einer Aufschüttung versehen und auf diesem Hügel überwiegend mit Brombeergebüsch bewachsen. Die ebenen Flächen an den äußeren Rändern des Flurstücks sind mit halbruderaler Gras- und Staudenflur begrünt. Das Flurstück liegt in Randlage des Baugebietes „Auf der Linde“ und wird wenig genutzt.

Der Bedarf an Spielflächen im Wohngebiet „Auf der Linde“ ist weiterhin gedeckt. Die Errichtung weiterer Wohngebäude 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/ Bauschutzbereich Flugplatz Wunstorf

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Lärmschutzbereiches des militärischen Flugplatzes Wunstorf. Eine ergänzende schalltechnische Untersuchung wird nicht als erforderlich erachtet. 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, da zu Vorkommen von Arten oder Biotopen mit besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung keine Daten vorliegen. Naturschutzfachlichen Planungen oder Maßnahmen sind für das Plangebiet nicht eingeleitet oder vorgesehen. Der Vorhabenträger muss die Artenschutzvorschriften der §§ 39 und 44 BNatSchG in eigener Verantwortung beachten. Demnach dürfen unter anderem Fortpflanzungs- und Ruhestätten von europäisch geschützten Tierarten wie Fledermäuse und Vögel nicht ohne weiteres entnommen, beschädigt oder zerstört werden. Dies ist insbesondere bei der Entfernung von Gehölzbewuchs zu beachten.

Die Bebauungsplanänderung umfasst das Flurstück 626, welches im Bebauungsplan Nr. 137 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt ist. In der Realität handelt es sich um einen unausgebauten Spielplatz, auf dem keine Spielgeräte vorhanden sind sowie keine Nutzung als Spielplatz erkennbar ist. Auf dem Grundstück befindet sich umfangreicher Bodenaushub (Mischboden), vermutlich aus der Herstellung des nördlich angrenzenden Regenrückhaltebeckens, welches teilweise in das Flurstück hineinragt. Der anstehende Bodenaushub stellt sich als Hügel mit sehr unterschiedlichen Höhenlagen und Böschungsneigungen dar. Dieser Hügel ist vollständig mit Ruderalgebüsch aus Brombeerdominanzbeständen bewachsen. Innerhalb des Brombeergebüsches befinden sich wenige Einzelbäume/-sträucher (überwiegend Weiden, ein Weißdorn o.ä.). Am südwestlichen Rand des Flurstücks nahe der Straße und der angrenzenden Garagen steht eine erhaltenswürdige Kastanie. Die Randbereiche der Fläche um den Hügel herum lassen sich als halbruderales Gras- und Staudenflur charakterisieren, die extensiv gepflegt werden.

Durch die geplante Nutzung 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 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. Ausgangszustand des Untersuchungsraums									
1	2		3a	3b	3c	4	5	6	7
Code (t. Biotop- typen- wertliste)	Biototyp (t. Biototypenwertliste)		Flächen- anteil (in %)	Größe Ausgangs- fläche	Fläche	Grund- wert A bzw. P (t. Biototypen- wertliste)	Gesamt- korrektu- r-faktor	Gesamt- wert (Sp 4 x Sp 5)	Einzel- flächen- wert (Sp 3c x Sp 6)
*1)	öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz *1)				1.197 m ²	2	1	2	2.394
Gesamtfläche					1.197 m²	Gesamtflächenwert A: 2.394			

*1) Die Biototypenanteile 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 Biototyp "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 (t. Biotop- typen- wertliste)	Biototyp (t. Biototypenwertliste)		Flächen- anteil (in %)	Größe Ausgangs- fläche	Fläche	Grund- wert A bzw. P (t. Biototypen- wertliste)	Gesamt- korrektu- r-faktor	Gesamt- wert (Sp 4 x Sp 5)	Einzel- flächen- wert (Sp 3c x Sp 6)
1.1	versiegelte Fläche (Allgemeines Wohngebiet/ 0,4)		40 %	1.197 m ²	479 m ²	0	1	0	0
1.1	versiegelte Fläche (Allgemeines Wohngebiet/ 0,4), 50% Überschreitung		20 %	1.197 m ²	239 m ²	0	1	0	0
4.3	Zieler- und Nutzgarten strukturm		40 %	1.197 m ²	479 m ²	2	1	2	958
Gesamtfläche					1.197 m²	Gesamtflächenwert B: 958			

C. Gesamtbilanz	Gesamtfläche B - Gesamtfläche A	-1.436
------------------------	---------------------------------	---------------

Aufgrund der Festsetzungen der Bebauungsplanänderung ergibt sich ein Defizit in der ökologischen Wertigkeit von 1.436 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: 2.394 - 958 = - 1.436

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. Zu fällende Bäume, Hecken- und Feldgehölze, die in den sachlichen Geltungsbereich der Satzung fallen, sind durch Ersatzpflanzungen zu ersetzen.

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 Nachverdichtung von vorhandenen Baugebieten dient dem Klimaschutz, weil der Flächenverbrauch im Außenbereich vermindert wird, keine neuen Infrastruktureinrichtungen hergestellt werden müssen und die vorhandenen Infrastrukturen besser ausgenutzt werden können. Zusätzliches Verkehrsaufkommen wird durch die Innenentwicklung verringert bzw. vermieden. Die Bauweise ist mit zwei zulässigen Vollgeschossen und einer GFZ von 0,8 kompakt gewählt. Dadurch kann der Wärmebedarf für das Einzelgebäude reduziert werden. Die Festsetzung zum Erhalt des vorhandenen Laubbaumes wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus.

10. Bodenbeschaffenheit und Altlasten

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

Die Luftbilder des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planungsbereiches. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Sachgebiet Öffentliche Sicherheit und Verkehr bei der Stadt Neustadt a. Rbge. oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – Regionaldirektion Hannover – zu benachrichtigen.

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	1.200 m²
---	----------------------------

2. Maßnahmen – Kosten – Finanzierung

Die Kosten für die Bauleitplanung werden von der Stadt getragen.

Das Flurstück 626 befindet sich im Eigentum der Stadt Neustadt a. Rbge. Die Freilegung und Einebnung des künftigen Baugrundstückes wird von der Stadt vorgenommen.

Nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung wird das Grundstück von der Stadt öffentlich zum Verkauf angeboten werden. Der Kaufpreis richtet sich nach dem Bodenrichtwert von

155 EUR pro m² für erschlossenes Wohnbauland. Das Grundstück umfasst insgesamt ca. 1200 m².

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 1200 m ² WA x 155 EUR/m ² Richtwert (vollerschlossen)	186.000 EUR
NW und SW Beitrag	13.200 EUR
Erdbau RRB und Verlängerung RW-Leitung	6.000EUR
Freilegung und Einebnung des Flurstücks 626	14.000 EUR
Bilanz	152.800 EUR

3. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnerische Maßnahmen werden voraussichtlich nicht notwendig werden.

TEIL V VERFAHRENSVERMERKE

Der Bebauungsplan Nr. 137 „Auf der Linde“ 2. beschleunigte Änderung einschließlich dieser Begründung wurde durch die Stadt Neustadt a. Rbge. ausgearbeitet.

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

Heidi Zerr

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 137 "Auf der Linde", 2. beschleunigte Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, vom **20. August 2015** bis einschließlich **21. September 2015** öffentlich ausgelegen.

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den

Stadt Neustadt a. Rbge.
Der Bürgermeister
Erster Stadtrat