

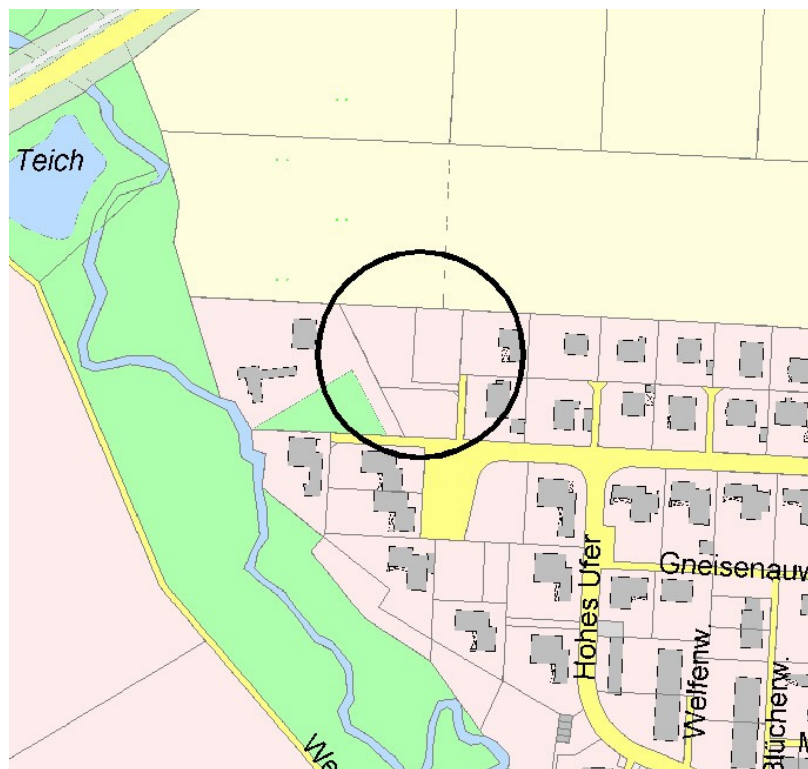
Begründung


Bebauungsplan Nr. 707 „Hohes Ufer Nord“

beschleunigte 1. Änderung

Stadt Neustadt a. Rbge.

Stadtteil Helstorf



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.....	4
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	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 Grundstücks- fläche	6
3.3 Örtliche Bauvorschriften	7
3.4 Verkehrliche Erschließung	7
3.5 Nachrichtliche Übernahme	7
4 Grundsätzliche Belange.....	7
4.1 Ver- und Entsorgung	7
4.1.1 Abfallbeseitigung	7
4.1.2 Löschwasser.....	7
4.1.3 Oberflächenentwässerung.....	8
4.2 Immissionen	8
4.3 Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung	8
4.4 Private Belange	8
4.5 Natur- und Landschaftsschutz / Eingriffsregelung.....	9
5 Durchführung der Planung.....	10
5.1 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	10
5.2 Kosten für die Gemeinde	10

1. Allgemeines

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet dieser beschleunigten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 707 befindet sich im südlichen Bereich der Ortschaft Helstorf, im nordwestlich gelegenen Teil der als Ringstraße angelegten Straße „Hohes Ufer“ (vgl. Abb. 1). Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die Flurstücke 394/28, 394/29 sowie Teilbereiche der Flurstücke 394/4 (Wegeparzelle), 394/6 (westlicher Grundstücksbereich) und 394/26 (westlicher Grundstücksbereich).

Abbildung 1: Lage des Plangebietes



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

1.2 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Angeichts der schwierigen finanziellen 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 2 Flurstück 394/28 in der Gemarkung Helstorf, als Baugrundstück zu veräußern.

Das Flurstück 394/28 wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 707 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 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 allgemeinen Wohngebieten in einem Radius von 400 m 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 Bebauungsplanes Nr. 707 rechtlich erforderlich. Die Entscheidung über die Errichtung und Unterhaltung von Spielplätzen wurde nun den Kommunen als Angelegenheit der örtlichen Ge-

meinschaft 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 in 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. 5 den Beschluss gefasst, die Bebauungsplanänderung für den Bebauungsplan Nr. 707 einzuleiten.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. verfolgt damit das wesentliche städtebauliche Ziel, die bauleitplanerischen Voraussetzungen zu schaffen, um auf einem heute als Spielplatzfläche ausgewiesenen Grundstück Wohnbebauung zu realisieren. Damit einher gehen auch die Forderungen gemäß der Novellierung des Baugesetzbuches im Rahmen des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

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. 755 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 Helstorf soll als *ländlich strukturierte Siedlung mit der Ergänzungsfunktion Wohnen* entwickelt werden.

Die geringe Innenbereichsverdichtung für Wohnzwecke mit einem Baugrundstück steht den Zielen und Grundsätzen der regionalen Raumordnung nicht entgegen.

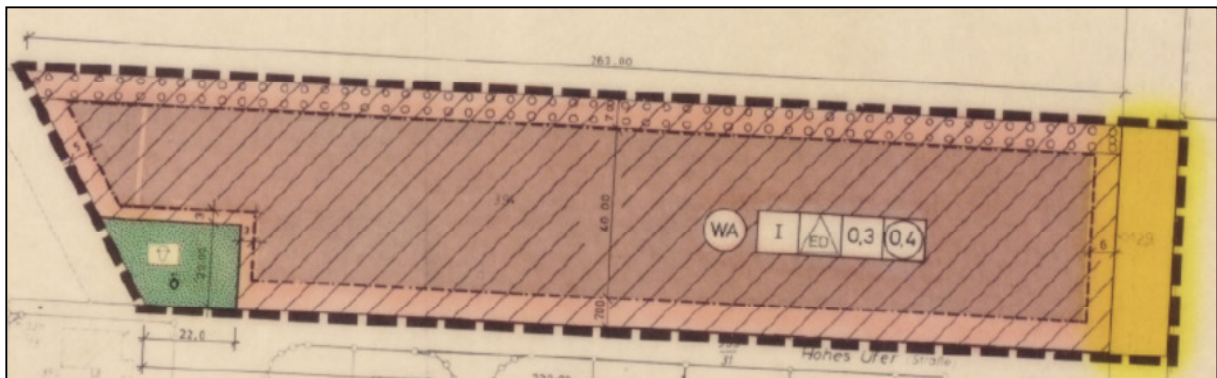
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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 05.03.1987 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 707, dessen Festsetzungen durch die beschleunigte 1. Änderung in diesem Teilbereich mit Rechtskraft außer Kraft treten.

Abbildung 2: Bebauungsplan Nr. 707



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 östlich anliegende Baufenster nach Westen und Süden erweitert wird. Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass die Bebauung auf der Nordseite weiterhin mindestens 5 m, auf der Süd- und Westseite mindestens 3 m Abstand von den Grundstücksgrenzen hält. Insbesondere auf der Westseite ist die Vergrößerung des Baufensters nunmehr möglich, weil das angrenzende Waldgrundstück inzwischen zu großen Teilen gerodet und teilweise bebaut ist. Auf

der Südseite kann der Abstand der Baugrenze zur Straßenbegrenzung nunmehr 3 m betragen, weil die auf den umliegenden und angrenzenden Grundstücken errichteten Nebenanlagen die Umgebung baulich prägen. Durch die zusätzliche Erweiterung des Baufensters im Bereich des Flurstücks 394/28 ist somit eine deutlich bessere Ausnutzung des Grundstückes gegeben.

3.3 Örtliche Bauvorschriften

Für den Bebauungsplan Nr. 707 wurden seinerzeit keine gestalterischen Festsetzungen getroffen. Die umliegende Bebauung weist daher keine einheitliche Gestaltung in der Bebauung auf. Auf die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften wird daher verzichtet.

3.4 Verkehrliche Erschließung

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

3.5 Nachrichtliche Übernahme

Bisher nicht erforderlich

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 Hohes Ufer.

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 16.02.2015 kann im Bereich des geplanten Wohngebietes aus dem vorhandenen Rohrnetz eine Löschwassermenge von 840 l/min über zwei Stunden bei ausreichendem Betriebsdruck bereitgestellt werden.

Die Löschwassermenge kann entsprechend nach DVGW Regelwerk (Arbeitsblatt W 405) aus zwei U-Hydranten entnommen werden, die sich in einem Umkreis von 100 m zum geplanten Wohngebiet befinden.

4.1.3 Oberflächenentwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser muss, wie es auch bei den umliegenden Grundstücken der Fall ist, über die Kanalisation abgeführt werden. Ein entsprechender Anschluss ist in der Straße Hohes Ufer bis zur Grundstücksgrenze gelegt worden. Ein Anschluss des Grundstückes wird durch den ABN Neustadt a. Rbge. hergestellt.

4.2 Immissionen

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

4.3 Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung

Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung erfordern die Bereitstellung ausreichender öffentlicher Spielflächen. In Helstorf befinden sich derzeit fünf Spielplatzflächen, von denen ein Spielplatz als solcher ausgebaut ist und eine Fläche als Sportanlage der Grundschule Helstorf angelegt ist. Durch den Bebauungsplan fällt ein Spielplatz weg. In ca. 900 m Entfernung befindet sich der Spielplatz an der Grundschule Helstorf. Der wegfallende Spielplatz ist zurzeit nicht ausgebaut und wird auch nicht als Spielplatz genutzt. Ein Bedarf für diesen Spielplatz wird nicht mehr gesehen, sodass die Sicherung der Fläche für einen möglichen zukünftigen Ausbau nicht notwendig erscheint.

Neben der Spielmöglichkeit auf den drei 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.

4.4 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.

4.5 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 Kompensationsanforderungen 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 im Wesentlichen das Flurstück 394/28, welches im Bebauungsplan Nr. 707 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.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die Flurstücke 394/28, 394/29 sowie Teilbereiche der Flurstücke 394/4 (Wegeparzelle), 394/6 (westlicher Grundstücksbereich) und 394/26 (westlicher Grundstücksbereich).

Abbildung 3: Luftbild des Grundstückes



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

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 (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)				755 m ²	2	1	2	1.510
Gesamtfläche					755 m²				
Gesamtflächenwert A:									1.510
*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 %	755 m ²	227 m ²	0	1	0	0
1.1	versiegelte Fläche (Allgemeines Wohngebiet/ 0,3), 50% Überschreitung		15 %	755 m ²	113 m ²	0	1	0	0
4.3	Zier- und Nutzgarten strukturarm		55 %	755 m ²	415 m ²	2	1	2	831
Gesamtfläche					755 m²				
Gesamtflächenwert B:									831

Aufgrund der Festsetzungen der Bebauungsplanänderung ergibt sich ein Defizit in der ökologischen Wertigkeit von 679 Punkten.

C. Gesamtbilanz	Gesamtfläche B - Gesamtfläche A	-679
------------------------	--	-------------

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.

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 weitere Kosten für die Herstellung für die Hausanschlüsse an den Regenwasser- und Schmutzwasserkanal sowie für deren entsprechende Beiträge.

Nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung wird das Grundstück von der Stadt öffentlich zum Verkauf angeboten werden. Der Bodenrichtwert liegt bei 68 EUR/m² für Wohnbauland. Die Kosten für die NW- und SW- Beiträge sowie der Hausanschlüsse werden von der Stadt Neustadt a. Rbge. getragen, da das Grundstück vollerschlossen verkauft werden soll. Alle bei der Eigentumsübergabe entstehenden Kosten sind von dem Erwerber zu tragen.

Neustadt a. Rbge., den

Stadt Neustadt a. Rbge.

- Team Stadtplanung -

Im Auftrag

Schmidt

Verfahrensvermerke

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 707 „Hohes Ufer Nord“, beschleunigte 1. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Helstorf, 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