



**Begründung**  
zur 6. Änderung des  
Bebauungsplans Nr. 502  
**„Beekefeld“**  
der Stadt Neustadt a. Rbge.,  
Stadtteil Hagen

Ausgearbeitet  
Hannover, im Juni 2016

■ Susanne **Vogel** ■  
■ Architektin  
■ Bauleitplanung

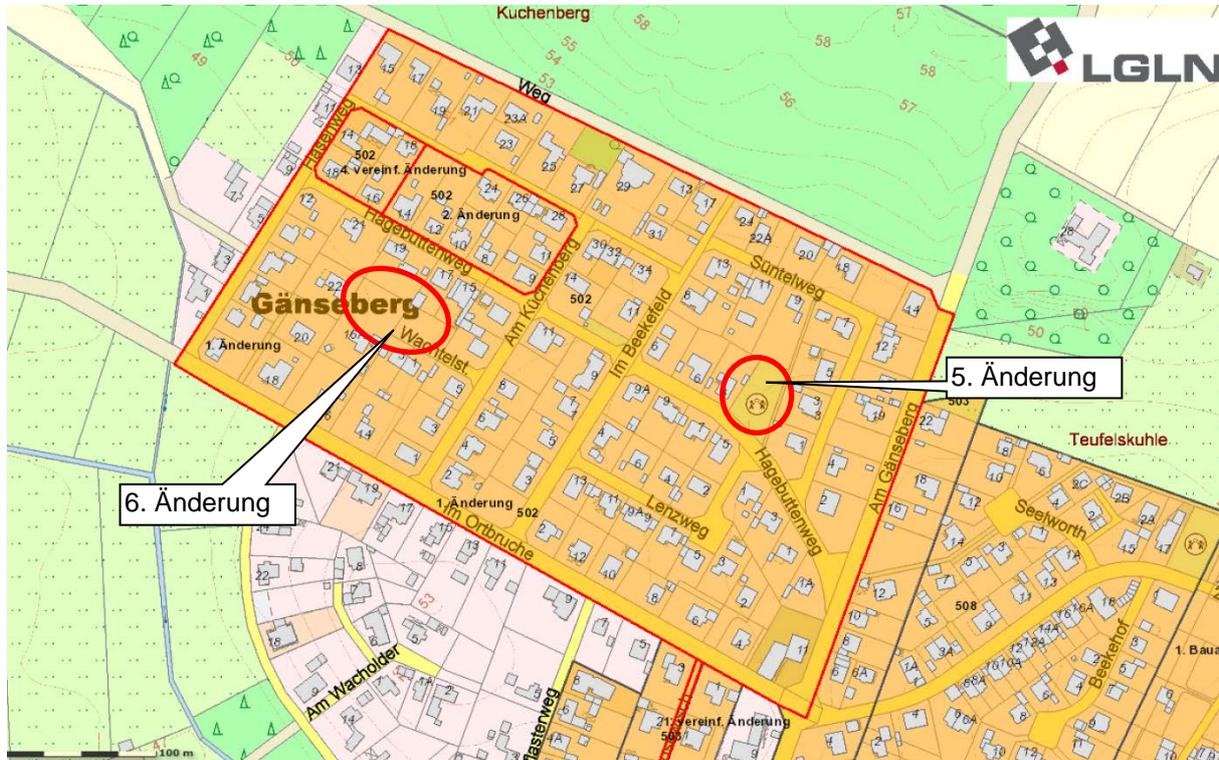
Konkordiastr.14 A  
30449 Hannover  
Tel.: 0511-21 34 98 80  
Fax: 0511-45 34 40  
Internet: [www.eike-geffers.de](http://www.eike-geffers.de)  
E-Mail: [vogel@eike-geffers.de](mailto:vogel@eike-geffers.de)

## Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung.....	3
2. Anlass der Planung .....	3
3. Bebauungsplan der „Innenentwicklung“ .....	4
4. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans .....	4
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	4
6. Rahmenbedingungen für die 6. Änderung des Bebauungsplans .....	5
7. Begründung der geänderten Festsetzungen .....	7
8. Abwägung: öffentliche Belange ohne die Belange des Umweltschutzes .....	8
9. Abwägung: Belange des Umweltschutzes .....	9
10. Private Belange.....	10
<b>Verfahrensvermerke.....</b>	<b>11</b>

## 1. Vorbemerkung

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 502 „Beekefeld“ wurde durch die 1. Änderung ersetzt, die am 05.05.1977 in Kraft getreten ist. Mit dem Bebauungsplan wurde zwischen der historischen Ortslage von Hagen und dem Küchenberg ein neues Wohngebiet geschaffen. Für den Bebauungsplan gelten außerdem die 2., 4. und 5. Änderung. Die Abgrenzungen der 1., 2. und 4. Änderung des Bebauungsplans sowie die Lage der 5. und der geplanten 6. Änderung ergeben sich aus dem folgenden Kartenausschnitt.



Übersichtskarte der Änderungen des Bebauungsplans Nr. 502 „Beekefeld“

Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung umfasst die Straße „Wachtelsteig“ und einen Teil der angrenzenden Flächen.

## 2. Anlass der Planung

Bei der Aufstellung der 1. Änderung wurde der „Wachtelsteig“ als öffentliche Verkehrsfläche mit einer großzügigen Wendeanlagen und Stellplätzen festgesetzt (vgl. den Planausschnitt auf Seite 6). Auf der Nordseite des Wachtelsteigs ist ein öffentlicher Spielplatz festgesetzt. Vom Wachtelsteig wurde nur ein etwa 30 m langer Abschnitt im Anschluss an die Straße „Am Küchenberg“ ausgebaut. Die übrigen öffentlichen Anlagen wurden nicht hergestellt.

Ein Bedarf für die Herstellung eines Spielplatzes in diesem Bereich besteht nicht mehr. Dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder kann auf andere Weise Rechnung getragen werden (vgl. unten Abschnitt 8, Seite 9).

Auch die Herstellung eines Park- und Wendeplatzes in der damals geplanten Größe ist nicht mehr notwendig. Für die geringe Anzahl an Hinterliegern ist aus heutiger Sicht eine öffentliche Erschließung mit Wendeanlage nicht erforderlich. Stellplätze stehen in ausreichender Zahl in den umliegenden Straßen bzw. auf den Grundstücken der Anwohner zur Verfügung.

Die Stadt hat sich daher entschlossen, den Wünschen der Grundstückseigentümer Rechnung zu tragen, und die Flächen zum Zwecke der Innenentwicklung für Wohngrundstücke zur Verfügung zu stellen.

### **3. Bebauungsplan der „Innenentwicklung“**

Bei der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 502 „Beekefeld“ handelt es sich um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im Sinne von § 13a BauGB.

Ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ liegt u. a. vor, wenn er für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Das ist bei der 6. Änderung offensichtlich der Fall. Es handelt sich um Freiflächen innerhalb eines Baugebiets, auf denen eine neue Nutzung ermöglicht werden soll.

Ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ wird in einem „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt. Das beschleunigte Verfahren ist nur zulässig,

- wenn eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird,
- wenn keine UVP-pflichtigen Vorhaben ermöglicht werden und
- wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG bestehen.

Diese Voraussetzungen sind erfüllt:

- Bei einer Gesamtgröße des Änderungsbereichs der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen von rd. 2.930 m<sup>2</sup> und einer GRZ von 0,3 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von unter 900 m<sup>2</sup>, also deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.
- UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht ermöglicht.
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung europäischer Schutzgebiete gibt es bei der Lage des Änderungsbereichs innerhalb der Ortslage offensichtlich nicht.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften für das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend:

- Von der frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.
- Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von den Angaben in der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, und von der zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen.

Der Bebauungsplan kann von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Vgl. dazu unten Abschnitt 5!

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig mit der Folge, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

### **4. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans**

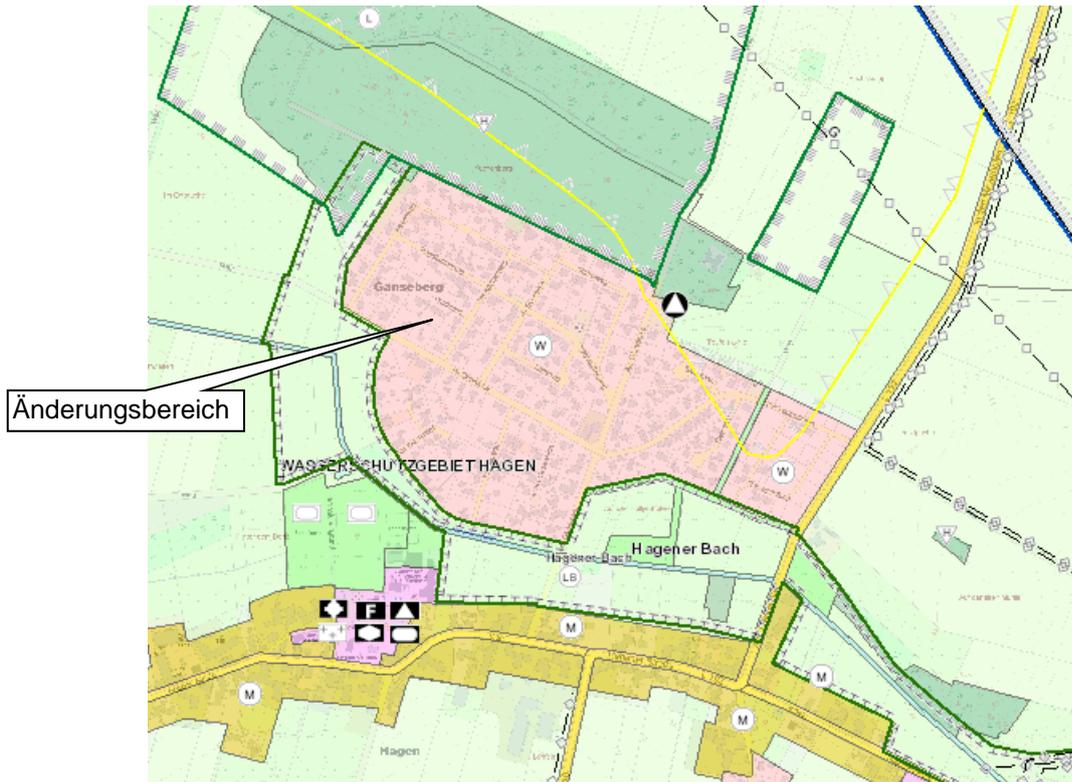
Allgemeines Ziel der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 502 sind Wohnhäuser auf den Flächen im Änderungsbereich.

Die Planung hat den Zweck, den Bedarf an Wohngrundstücken im Stadtteil Hagen zu decken.

Die 6. Änderung des Bebauungsplans ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Nutzung zu schaffen.

### **5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die 6. Änderung des Bebauungsplans ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt. Der Änderungsbereich ist als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt. Vgl. den folgenden Planausschnitt!

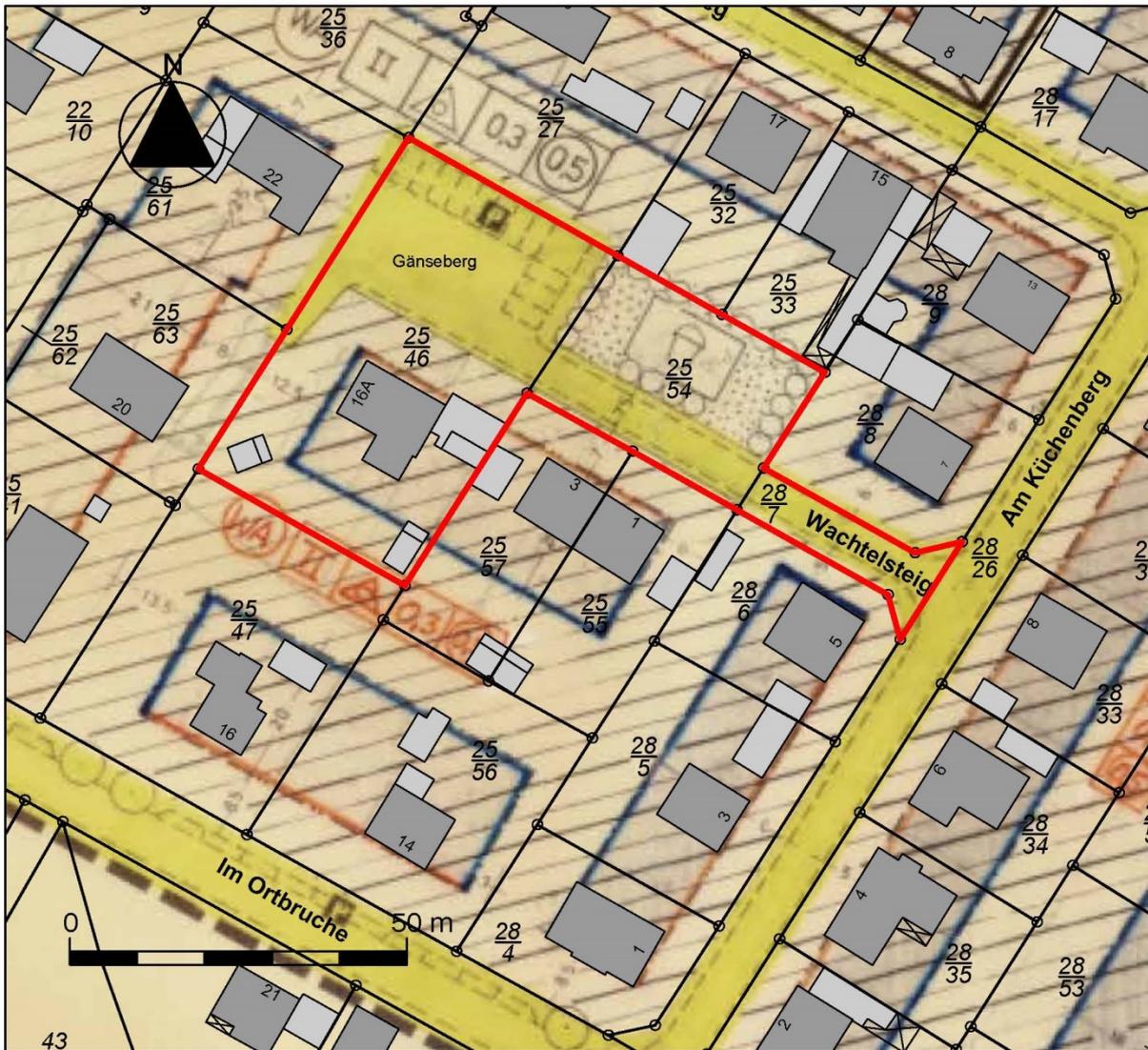


Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge., ohne Maßstab, genordet

## 6. Rahmenbedingungen für die 6. Änderung des Bebauungsplans

Die bisherigen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 502 ergeben sich aus den folgenden Planausschnitten:





Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2014 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 502 „Beekefeld“, überlagert mit der Liegenschaftskarte und der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 6. Änderung (rote Linie)

Von diesen Festsetzungen werden mit der 6. Änderung der Spielplatz und die öffentliche Verkehrsfläche auf den Flurstücken 25/46 und 25/54 erfasst. Außerdem wird der südliche Teil des Flurstücks 25/46 einbezogen, der bereits als WA festgesetzt ist, um hier die überbaubare Grundstücksfläche an die geänderte Nutzung anpassen zu können.

Der gegenwärtige Zustand im Plangebiet ergibt sich aus dem Luftbild auf Seite 7. Die Verkehrsfläche ist, wie bereits oben beschrieben, nicht ausgebaut. Die Freiflächen werden intensiv als Hausgarten genutzt. Erhaltenswerten Gehölzbestand gibt es auf den Flächen im nördlichen Teil des Änderungsbereichs nicht.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2014 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)  
Luftbild vom Änderungsbereich (rote Linie) und der Umgebung, Bildflug Juni 2013

## 7. Begründung der geänderten Festsetzungen

Durch die Änderung des Bebauungsplans soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereichs erreicht werden, die die oben dargestellten Zielvorstellungen verwirklicht. Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen geändert:

### Art der baulichen Nutzung

Um die geplante Wohnbebauung zu ermöglichen werden die Flurstücke 24/46 und 25/54 vollständig als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Das entspricht der bisherigen Festsetzung für den südlichen Teil des Flurstücks 25/46 und der Festsetzung für die angrenzenden Baugrundstücke.

### Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird weitgehend unverändert aus dem Ursprungsplan für den Südteil des Flurstücks 24/46 übernommen: Grundflächenzahl 0,3, maximal zwei Vollgeschosse, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Lediglich auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl wird verzichtet, da nach der Baunutzungsverordnung 1990, die künftig

auf den Änderungsbereich anzuwenden ist, die Geschossfläche nur noch in den Vollgeschossen zu ermitteln ist. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl ist daher entbehrlich.

Die **überbaubare Grundstücksfläche** wird so festgesetzt, dass bei der Anordnung der neuen Wohnhäuser ein gewisser Gestaltungsspielraum besteht. Es wird ein zusammenhängendes Baufeld auf dem Nordteil des Flurstücks 25/46 und dem Flurstück 25/54 festgesetzt. Am Nord- und Ostrand wird die Baugrenze im Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Das ermöglicht eine Südausrichtung der neuen Wohnhäuser. Zum Westrand des Änderungsbereichs wird sie in Anlehnung an den Ursprungsplan im Abstand von 8 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Auf die Festsetzung der Baulinie auf dem südlichen Teil des Flurstücks 25/46 kann verzichtet werden. Zur Abgrenzung des südlichen Baufeldes genügt eine Baugrenze.

Durch die Trennung der beiden Baufelder in der Mitte des Flurstücks 25/46 wird eine Baulast zugunsten der Flurstücke 25/55 und 25/57 für das Verlegen, Benutzen und Instandhalten von Ver- und Entsorgungsleitungen berücksichtigt.

#### Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Für die innere Erschließung der vorhandenen und geplanten Hinterliegerbebauung wird am Südrand des Flurstücks 25/54 eine 6 m breite mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt.

Eine öffentliche Erschließung ist aus der Sicht der Stadt bei der geringen Anzahl der Wohngrundstücke nicht mehr erforderlich. Hier genügt eine private Grundstückszufahrt.

Wie bereits oben ausgeführt, gibt es auf dem Flurstück 25/46 eine Baulast für Ver- und Entsorgungsleitungen. Hier verläuft der Schmutzwasserkanal, über die die Entsorgung der Hinterliegergrundstücke am Wachtelsteig in Richtung „Im Ortbruche“ erfolgt. Aufgrund der Höhenverhältnisse ist ein Anschluss an die Kanäle in der Straße „Am Küchenberg“ nicht möglich. Zur Sicherung der Leitungstrasse wird eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt.

#### Erschließung, Mülltonnenstandplatz

Die äußere Erschließung erfolgt nach wie vor über die Straße „Am Küchenberg“ und den ausgebauten Abschnitt des „Wachtelsteigs“, der unverändert als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird.

Da der Wachtelsteig nun ohne Wendemöglichkeit in einer privaten Grundstückszufahrt endet, müssen die Hinterlieger künftig ihren Müll an die Straße „Am Küchenberg“ bringen. Das ist bei der geringen Entfernung zumutbar. Um eine geordnete Müllentsorgung zu gewährleisten, wird daher innerhalb der Straßenparzelle eine Fläche für einen Mülltonnenstandplatz festgesetzt.

#### Nachrichtliche Übernahme

Der Änderungsbereich liegt vollständig in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets Hagen. Dies wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

### **8. Abwägung: öffentliche Belange ohne die Belange des Umweltschutzes**

#### Ver- und Entsorgung

Eine geordnete Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereichs ist durch die vorhandenen Anlagen gewährleistet.

Der zuständige Versorgungsträger für Strom und Gas sind die Stadtwerke Neustadt a. Rbge.

Die Wasserversorgung erfolgt über den Wasserverband Garbsen-Neustadt. Im Rahmen der Trinkwasserversorgung wird auch die Löschwasserversorgung sichergestellt. Der Wasserverband hat im Beteiligungsverfahren mitgeteilt, dass aus dem Trinkwassernetz eine Löschwassermenge von 1.600 l/min über zwei Stunden zur Verfügung gestellt werden kann.

Träger der Abfallbeseitigung ist die Abfallwirtschaft Region Hannover. Für die Abfallentsorgung müssen die Hinterlieger an den Tagen, an denen der Müll abgeholt wird, ihren Müll nach vorne an die Straße bringen. Das ist bei den geringen Entfernungen zumutbar.

Wie bereits oben ausgeführt, ist auf dem Flurstück 25/46 eine Baulast zugunsten der Flurstücke 25/55 und 25/57 für das Verlegen, Benutzen und Instandhalten von Ver- und Entsorgungsleitungen eingetragen. Aufgrund der Höhenverhältnisse ist eine Anbindung der Hinterlieger am Wachtelsteig an den Schmutz- und Regenwasserkanal in der Straße „Am Küchenberg“ im Freigefälle nicht möglich. Die Ableitung des Schmutzwassers aus dem Änderungsbereich erfolgt daher über den vorhandenen Kanal auf den Flurstücken 24/46, 25/61, 25/63 und 24/41 zur Straße „Im Ortbruche“. Die Oberflächenentwässerung kann wie bei den bestehenden Hinterliegern „Wachtelsteig 1 und 3“ sowie „Im Ortbruche 16A“ durch Versickerung auf den Grundstücken erfolgen.

### Wohnbedarf der Bevölkerung

Durch die Änderung werden ca. zwei Grundstücke für den Bau von Wohnhäusern geschaffen. Geplant sind Einfamilienhäuser als Einzel- oder Doppelhäuser. Damit leistet die Änderung einen kleinen Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs im Stadtteil Hagen. **Das ist das wesentliche Ziel des Bebauungsplans.**

### Soziale Belange

Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung erfordern die Bereitstellung ausreichender öffentlicher Spielflächen. In Hagen gibt es derzeit 5 Flächen für Spielplätze, von denen drei Spielplätze nicht ausgebaut sind. Durch die Änderung der Festsetzungen im Bebauungsplan würde der Spielplatz am Wachtelsteig wegfallen. In ca. 600 m Entfernung befindet sich der 1.130 m<sup>2</sup> große ausgebauter Spielplatz „Teufelskuhle“. Diese Entfernung wird als zumutbar angesehen.

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. Durch die Nähe zum nördlich des Siedlungsbereiches gelegenen Waldgebiet ergeben sich viele Spielmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche direkt in der Natur. Darüber hinaus können auch die ca. 650 m entfernt liegenden Spielflächen an der Grundschule aufgesucht werden.

## 9. Abwägung: Belange des Umweltschutzes

Auf den Flächen im Plangebiet ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 502 bereits jetzt eine bauliche Nutzung zulässig. Daher wird sich der Umweltzustand durch die 6. Änderung nicht wesentlich verändern.

Gem. § 1 Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Bei dieser Änderung haben die Belange des Klimaschutzes nur geringe Bedeutung. Es geht um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Diese Maßnahme verstärkt den Klimawandel nicht. Sie hat auch keine Auswirkungen auf die Anpassung an den Klimawandel.

Wie bereits oben ausgeführt, gelten im beschleunigten Verfahren (in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1) Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten

sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass für die geplante bauliche Nutzung die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist.

Unabhängig davon sind die Belange von Natur und Landschaft in die Abwägung mit einzubeziehen. Durch die Änderung der festgesetzten Verkehrs- und Spielplatzfläche in Wohngrundstücke entsteht **keine** erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts:

Die Verkehrsfläche (1.180 m<sup>2</sup>) und der Spielplatz (599 m<sup>2</sup>) umfassen insgesamt 1.779 m<sup>2</sup>. Es ist davon auszugehen, dass die Verkehrsfläche mit 1.180 m<sup>2</sup> vollständig versiegelt würde. Aufgrund der Änderung des Bebauungsplans können bei der festgesetzten GRZ von 0,3 im „neuen“ WA maximal 45 % versiegelt werden. Das ergibt eine versiegelte Fläche von 800 m<sup>2</sup>, also deutlich weniger als aufgrund der Festsetzungen des Ursprungsplans versiegelbar wären.

Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung: Die Nutzung einer Freifläche innerhalb des Siedlungsbereichs von Neustadt a. Rbge. für die Errichtung von Wohnhäusern dient 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 vermieden.

Die Regelungen des § 44 BNatSchG zum Artenschutz sind bei der Durchführung der Planung zu beachten.

## **10. 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,
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohn- oder Geschäftslage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks.

Das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes wird vom Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben, wird ebenfalls nicht beeinträchtigt. Die Umwandlung von Verkehrsflächen und Spielplatzfläche in Wohngrundstücke stellt für die an den Änderungsbereich grenzenden Wohngrundstücke keine Beeinträchtigung dar.

Das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks wird durch den Bebauungsplan gefördert.

## **Verfahrensvermerke**

### **Planverfasser**

Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 502 „Beekefeld“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Juni 2016

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 502 „Beekefeld“ als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den \_\_\_\_\_

---

Der Bürgermeister