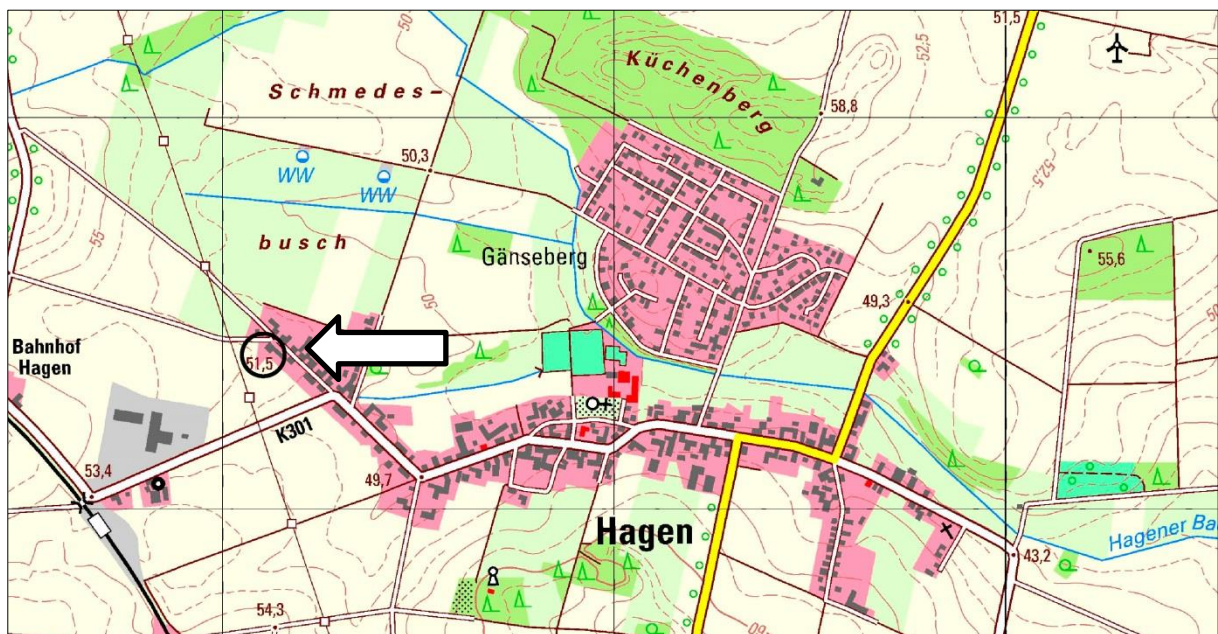


# Begründung

**Bebauungsplan Nr. 507 „Hagener Straße“, beschleunigte 1. Änderung**

**Stadt Neustadt a. Rbge.**

**Stadtteil Hagen**



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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeines.....</b>	<b>3</b>
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
<b>2 Rahmenbedingungen für die Änderung des Bebauungsplanes.....</b>	<b>4</b>
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
<b>3 Begründung der wesentlichen Festsetzungen.....</b>	<b>6</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung .....	6
3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	6
3.3 Gestalterische Festsetzungen .....	6
3.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern .....	7
3.5 Verkehrliche Erschließung .....	8
3.6 Nachrichtliche Übernahme .....	8
<b>4 Grundsätzliche Belange.....</b>	<b>8</b>
4.1 Ver- und Entsorgung.....	8
4.1.1 Abfallbeseitigung .....	8
4.1.2 Löschwasser .....	8
4.1.3 Oberflächenentwässerung .....	9
4.2 Immissionen .....	9
4.3 Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung .....	9
4.4 Private Belange.....	10
4.5 Natur- und Landschaftsschutz / Eingriffsregelung.....	10
<b>5 Durchführung der Planung .....</b>	<b>12</b>
5.1 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen.....	12
5.2 Kosten für die Gemeinde .....	12

## 1. Allgemeines

### 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet dieser beschleunigten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 507 befindet sich im westlichen Bereich der Ortschaft Hagen, westlich der Hagener Straße (vgl. Abb. 1). Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst das gesamte Flurstück 9/3 und einen westlichen 5m-Streifen des Flurstücks 9/4 (Flur 5, Gemarkung Hagen).

**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 9/3 in der Gemarkung Hagen, als Baugrundstück zu veräußern.

Das Flurstück 9/3 wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 507, 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. 507 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. 9 den Beschluss gefasst, die Bebauungsplanänderung für den Bebauungsplan Nr. 507 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.

### **1.3 Ablauf des Planverfahrens und erhebliche Änderungen**

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

Erhebliche Planänderungen während des Verfahrens:

- bisher keine

### **1.4 Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 484m<sup>2</sup>.

## **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 Hagen soll als ländlich strukturierte Siedlung mit der Ergänzungsfunktion Wohnen entwickelt werden.

Die Siedlungsentwicklung in ländlich strukturierten Siedlungen hebt sich anhand ihrer Bedeutung für die regionale Entwicklung von der Eigenentwicklung ab.

Die Innenbereichsverdichtung für Wohnzwecke 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 "Mischbaufläche" dargestellt. Diese Bebauungsplanänderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

Die geordnete städtebauliche Nutzung ist gewährleistet.

## 2.3 Bauungsplan

Diese Bauungsplanänderung umfasst einen Teilbereich des seit 09.09.1993 rechtskräftigen Bauungsplanes Nr. 507 dessen Festsetzungen durch die 1. beschleunigte Änderung in diesem Teilbereich mit Rechtskraft außer Kraft treten.

**Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Bauungsplan Nr. 502, 1. Änderung**



## 2.4 Landschaftsplan

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

## 2.5 Verfahren

Dieser Bauungsplan wird im "beschleunigten Verfahren" gemäß § 13 a BauGB geändert. Das beschleunigte Verfahren kann angewendet werden bei Bauungsplänen für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Das ist hier der Fall.

Der Bauungsplan hat weit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> 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.

Von der Regelung, dass 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 angesehen werden, soll jedoch aufgrund des vorhandenen Baum- und Strauchbestandes abgewichen werden.

### **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, um die geplante Wohnbebauung zu ermöglichen. Damit integriert sich die Nutzung in das umliegende faktische Wohngebiet.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Das Maß der baulichen Nutzung wird so festgesetzt, dass auf dem geplanten Baugrundstück ein kleines Einfamilienhaus gebaut werden kann. Wie in der Nachbarschaft (Bebauungsplan Nr. 507) wird daher ein Vollgeschoss zugelassen. Aufgrund des sehr kleinen Baugrundstückes wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, um eine optimale Ausnutzung des Grundstückes zu gewährleisten. Ziel der Festsetzung der Bauweise ist es, den vorhandenen Charakter der an das Plangebiet grenzenden Bebauung zu bewahren, der von Einfamilienhäusern geprägt ist.

Um die Ausnutzbarkeit des kleinen Baugrundstückes zu maximieren, werden entgegen der Festsetzungen im östlich angrenzenden Baugebiet die Baugrenzen in einem Abstand von 3m zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt.

#### **3.3 Gestalterische Festsetzungen**

Die gestalterischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans zur Traufhöhe gelten auch für diese 1. Änderung. Die Regelungen zur Traufhöhe wurden für das neue Baugrundstück unverändert übernommen, um hinsichtlich der Gebäudehöhe ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten.

Auf die zeichnerische Festsetzung der Firstrichtung wird für dieses Eckgrundstück verzichtet, da dieses gestalterische Element des Ursprungsbebauungsplans aufgrund des Grundstückszuschnittes nicht sinnvoll umzusetzen ist.

Auf die Festsetzung von sonstigen örtlichen Bauvorschriften wird ebenfalls verzichtet, da im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 507 ebenfalls keine weiteren Festsetzungen getroffen wurden und auch für das überplante Grundstück kein Bedarf für weitergehende gestalterische Regelungen besteht.

### **3.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Im südwestlichen Bereich des Bebauungsplanes wird die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 507 vorhandene Festsetzung „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ für das Flurstück 9/4 weiterhin übernommen. Für das Flurstück 9/3 wird auf diese Festsetzung jedoch verzichtet, da andernfalls aufgrund des kleinen Grundstückes ein nicht auskömmliches Baufenster entstehen würde. Eine Fortführung der Eingrünung entlang der südwestlichen Bebauungsplangrenze zur offenen Landschaft ist darüber hinaus in diesem Fall nicht notwendig, da auf dem unmittelbar südwestlich angrenzenden Grundstück bereits eine private Eingrünung erfolgt ist.

Die „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ ist vollständig mit standortheimischen Laubgehölzen der folgenden Pflanzliste zu bepflanzen:

<b>Liste der standortheimischen Gehölzarten für trockene sandig-lehmige Böden</b>	
Es sind grundsätzlich Gehölze mit gesicherter autochthoner (gebietsheimischer) Herkunft zu verwenden.	
<b>I. Ordnung: Großbäume über 25 m Höhe</b>	
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>
<b>II. Ordnung: Bäume bis 25 m Höhe</b>	
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>
<b>Großsträucher: große Sträucher über 4 m Höhe, z. T. baumartig</b>	
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Zweigförmiger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gewönl. Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
<b>Sträucher bis 4 m Höhe</b>	
Schlehe, Schwarzdorn	<i>Prunus spinosa</i>
Purgier-Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
<b>Niedrige Sträucher: 2 – 3 m Höhe</b>	
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
<b>Wildobstgehölze</b>	
Holz-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>
Wild-Birne	<i>Pyrus communis</i>

### **3.5 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet wird von der dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Hagener Straße erschlossen. Die verkehrliche Erschließung ist gesichert und wird weiter aufrechterhalten.

### **3.6 Nachrichtliche Übernahme**

#### Gasleitung mit Schutzstreifen

Nördlich des Bebauungsplanes befindet sich eine Gasleitungsanlage. Nach DWGW Arbeitsblatt G 462-2 sind Gasleitungen zur Sicherung ihres Bestandes gegen Einwirkungen von außen in einem Schutzstreifen zu verlegen. Im nördlichen Bereich ist der Bebauungsplan in einem etwa nur 2,8 m<sup>2</sup> kleinen Areal von diesem Schutzstreifen betroffen. In diesem Bereich dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden könnten, vorgenommen werden. Die Schutzstreifenbreite wird in Abhängigkeit vom Leitungsdurchmesser sowie von der Art der Betriebs- und Instandhaltungsmaßnahmen durch den Leitungsbetreiber festgelegt. In diesem Fall wird ein 4m breiter Schutzstreifen beansprucht, dessen Mitte entlang der Rohrachse der Hauptleitung verläuft.

Bestandteil der Gasleitung ist ein sogenannter „Ausbläser“. Dabei handelt es sich um ein seitlich der Gasleitung angebrachtes Entleerungsventil. Darüber kann im Bedarfsfall kontrolliert (keine selbsttätige Ausblasvorrichtung) Gas aus der Leitung abgelassen werden.

#### Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt komplett innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Hagen. Der Hinweis auf die Lage im Wasserschutzgebiet ist als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung aufgenommen worden.

## **4 Grundsätzliche Belange**

### **4.1 Ver- und Entsorgung**

Eine geordnete Erschließung ist durch die technische Ver- und Entsorgung gewährleistet. 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 Hagener Straße.

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 22.08.2016 kann im Bereich des geplanten Wohngebietes aus dem vorhandenen Rohrnetz eine Löschwassermenge von 560 l/min über 2 Stunden bei ausreichendem Betriebsdruck bereitgestellt werden. Grundlage hierfür ist die Wasserentnahme mit einem Standrohr nach DIN 14375.



Die Löschwassermenge kann entsprechend nach DVGW Regelwerk (Arbeitsblatt W 405) aus drei U-Hydranten entnommen werden, die sich in einem Umkreis von 240 m befinden.

Für den abwehrenden Brandschutz ist ein Löschwasserstrom von mindestens 800 l/min über 2 Stunden erforderlich. Da die vorhandene Löschwassermenge, die derzeit aus den drei U-Hydranten entnommen werden kann, nicht ausreichend ist, wurde mit dem Ortsbrandmeister der Feuerwehr Hagen abgestimmt, dass im Brandfall zunächst Löschwasser über den Tanklöschwagen der Feuerwehr bereitgestellt werden kann, bis über zusätzlich verlegte Schläuche zu weiter entfernten Hydranten die fehlende Löschwassermenge zur Verfügung steht<sup>1</sup>. Mittelfristig soll im Zusammenhang mit der Realisierung eines neuen Wohngebietes östlich der K 301, neue Hydranten an der Kreisstraße gesetzt werden.

#### **4.1.3 Oberflächenentwässerung**

Aufgrund der Erfahrung mit der vorhandenen Bebauung ist davon auszugehen, dass der Untergrund des Plangebietes für eine Versickerung des Oberflächenwassers gut geeignet ist. Es ist geplant, das auf dem Baugrundstück anfallende Oberflächenwasser dort versickern zu lassen.

Dazu wird im Bebauungsplan eine entsprechende textliche Festsetzung getroffen.

#### **4.2 Immissionen**

Es sind Geräuschimmissionen durch die gewerblichen Nutzungen des mindestens ca. 250m weit entfernt liegenden Gewerbegebietes Hagen zu erwarten. Die gewerblichen Nutzungen berücksichtigen für ihren Betrieb jedoch bereits die bestehende Wohnnutzung an der Hagener Straße und damit in der unmittelbaren Nachbarschaft des geplanten Wohngrundstückes. Die Wohnnutzung rückt durch die Planung nicht näher an das Gewerbegebiet Hagen heran.

Bestehenden schalltechnischen Gutachten für die Nutzungen des Gewerbebetriebes ist zu entnehmen, dass der Regelbetrieb zu keinen störenden Geräuschimmissionen führt. Für Nutzungen, die über den Regelbetrieb hinausgehen, sind bereits entsprechende eingeschränkte Betriebszeiten berücksichtigt.

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 Hagen finden sich derzeit vier Spielplätze, von denen zwei Spielplätze nicht ausgebaut sind. Durch den Bebauungsplan fällt eine nicht ausgebaute Spielplatzfläche weg. Ein Bedarf für diesen Spielplatz wird nicht mehr gesehen, so dass die Sicherung der Fläche für einen möglichen zukünftigen Ausbau nicht notwendig ist.

Durch die Lage am westlichen Siedlungsrand ergeben sich viele Spielmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche direkt in der Natur. Darüber hinaus kann der in etwa 1.000m Entfernung gelegene Spielplatz an der Grundschule genutzt werden.

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

---

<sup>1</sup> Telefonische Mitteilung durch den FD 30 der Stadt Neustadt a. Rbge. (Herr K. Knigge) am 01.09.2016.

#### **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 erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes

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 für die umliegenden Bereiche ergeben, wird nicht beeinträchtigt.

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

#### **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 zwangsläufig anzuwenden ist.

Trotzdem sind die Belange des Natur- und Bodenschutzes sowie Kompensationserfordernisse gegebenenfalls in die Abwägung und in die planerische Entscheidung mit einzubeziehen.

#### **Abbildung 3: Luftbild des Plangebietes**



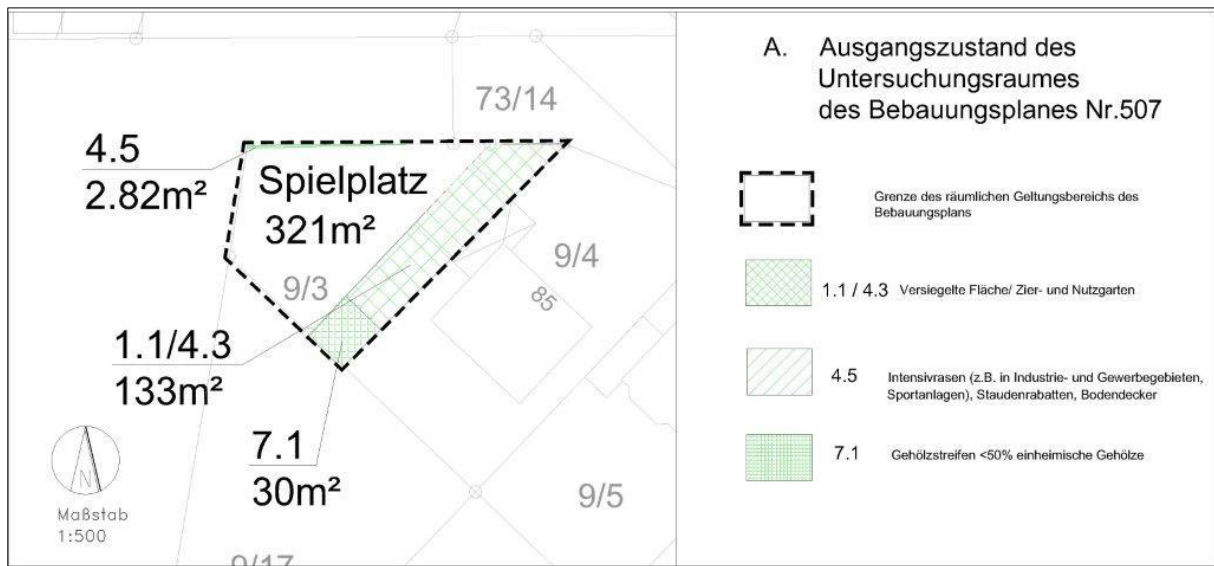
Die Bebauungsplanänderung umfasst das komplette Flurstück 9/3 und den nordwestlichen Bereich des Flurstückes 9/4. Das Flurstück 9/3 ist im Bebauungsplans Nr. 507 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt, das Flurstück 9/4 als

Mischgebiet (MI). In der Realität handelt es sich um einen nicht ausgebauten Spielplatz sowie um ein Wohngrundstück. Die Spielplatzfläche ist derzeit geprägt durch Intensivrasen. Das Flurstück 9/4 wird zu Wohnzwecken genutzt.

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:

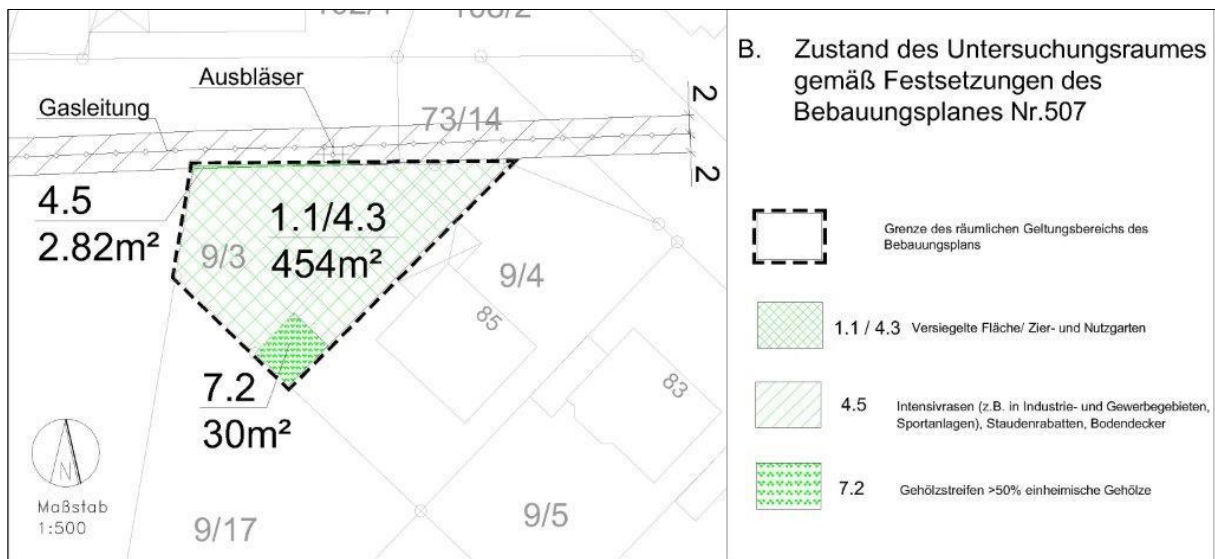
**Abbildung 4: Ausgangszustand des Untersuchungsraumes**



A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes										
1	2		3a	3b	3c	4	5	6	7	
Code (t. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp	(t. Biotoptypenwertliste)	Flächenanteil (n %)	Größe Ausgangsfläche	Fläche	Grundwert A bzw. P (t. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 4 x Sp 5)	Einzelflächenwert (Sp 3c x Sp 6)	
*1)	öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz *1)				321 m²		2	1	2	642
1.1	versiegelte Fläche (Allgemeines Wohngebiet/ 0,3)		30 %	133 m²	40 m²	0	1	0	0	0
1.1	versiegelte Fläche (Allgemeines Wohngebiet/ 0,3), 50% Überschreitung		15 %	133 m²	20 m²	0	1	0	0	0
4.3	Zier- und Nutzgarten strukturarm		55 %	133 m²	73 m²	2	1	2	146	
7.1	Hecke, Breite 6 m, <= 50% lebensraumtypische Gehölze		100 %	30 m²	30 m²	3	0,7	2,1	63	
<b>Gesamtfläche</b>					<b>484 m²</b>					
									<b>Gesamtflächenwert A: 851</b>	

\*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.

Abbildung 5: Zustand des Untersuchungsraumes gemäß Bauungsplan



B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß Festsetzungen des Bauungsplanes Nr.507

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bauungsplans
- 1.1 / 4.3 Versiegelte Fläche/ Zier- und Nutzgarten
- 4.5 Intensivrasen (z.B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sportanlagen), Staudenrabatten, Bodendecker
- 7.2 Gehölzstreifen >50% einheimische Gehölze

B. Zustand des Untersuchungsraums gem. den Festsetzungen des Bauungsplans											
1	2	3a	3b	3c	4	5	6	7			
Code (lt. Biotop- typen- wertliste)	Biototyp  (lt. Biotoptypenwertliste)	Flächen- anteil (in %)	Größe Ausgangs- fläche	Fläche	Grund- wert A bzw. P (lt. Biotoptypen- 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 %	454 m²	182 m²	0	1	0	0			
1.1	versiegelte Fläche (Allgemeines Wohngebiet/ 0,4), 50% Überschreitung	20 %	454 m²	91 m²	0	1	0	0			
4.3	Zier- und Nutzgarten strukturarm	40 %	454 m²	182 m²	2	1	2	363			
7.2	Hecke, Breite 6 m, >= 50% lebensraumtypische Gehölze	100 %	30 m²	30 m²	5	0,7	3,5	105			
<b>Gesamtfläche</b>				<b>484 m²</b>						<b>Gesamtflächenwert B:</b>	<b>468</b>

Aufgrund der Festsetzungen der Bauungsplanänderung ergibt sich ein Gesamtflächenwert von -383 Punkten. Die Gesamtbilanz ergibt sich aus der Differenz des Zustandes des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bauungsplans (Gesamtflächenwert B) und dem Ausgangszustand des Untersuchungsraumes (Gesamtflächenwert A).

**Gesamtflächenwert B – Gesamtflächenwert A: 468 – 851 = -383**

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 wie bereits ausgeführt hier im beschleunigten Verfahren nicht anzuwenden.

Die Regelungen des § 44 BNatSchG zum Artenschutz sind zu beachten.

## 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

Abgesehen von den NW- und SW-Beiträgen sowie den Kosten für die Hausanschlüsse entstehen der Stadt Neustadt a. Rbge. außer den Verwaltungskosten und verwaltungsinternen Planungskosten keine weiteren Kosten.

Nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung soll das 321m<sup>2</sup> große heutige Spielplatz-Grundstück gemäß des Ortsratsbeschlusses vom 22.06.2016 zu einem Verkaufspreis von 35,00 EUR/m<sup>2</sup> an einen Interessenten veräußert werden. Es wird hier auf die Beschlussvorlage Nr. 2016/188 der Stadt vom 09.06.2016 verwiesen.

\*\*\*

Neustadt a. Rbge., den xx.xx.xxxx

Stadt Neustadt a. Rbge.

- Stadtplanung -

Im Auftrag

Nülle

Verfahrensvermerke

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 507 „Hagener Straße“, beschleunigte 1. Änderung Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen, vom **xx.xx.xxxx** bis einschließlich **xx.xx.xxxx** öffentlich ausgelegt.

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

Neustadt a. Rbge., den .....

STADT NEUSTADT A. RBGE.

Uwe Sternbeck  
Bürgermeister