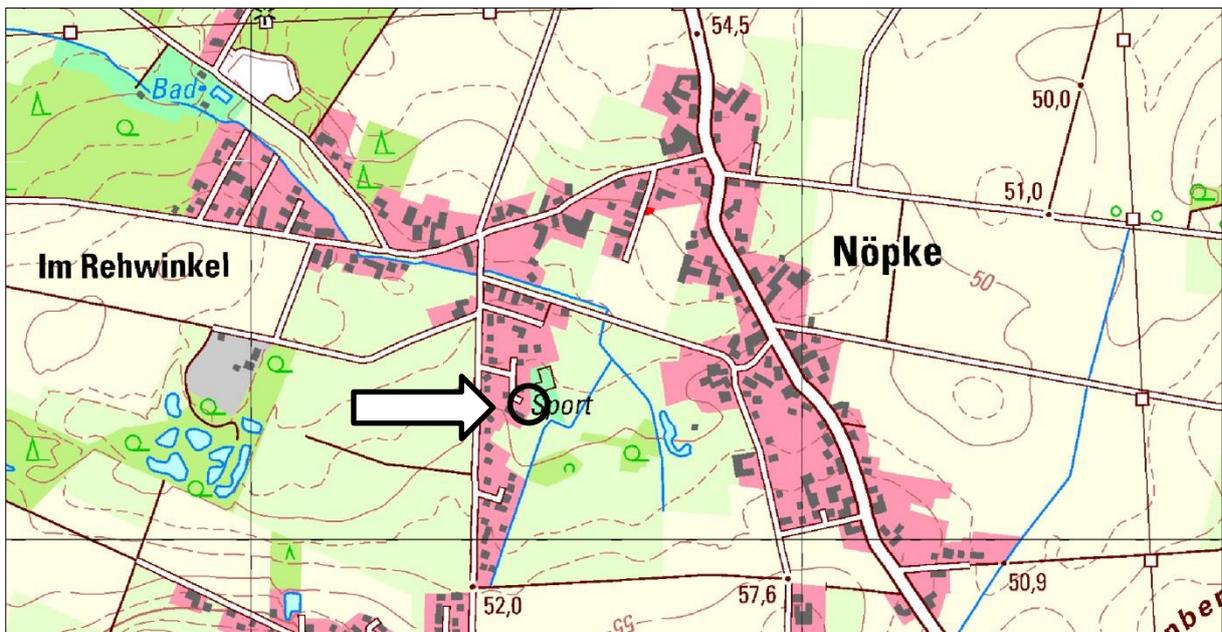


Begründung

**Bebauungsplan Nr. 553 „Torweg“, beschleunigte 2. Änderung
Stadt Neustadt a. Rbge.**

Stadtteil Nöpke



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

Inhaltsverzeichnis

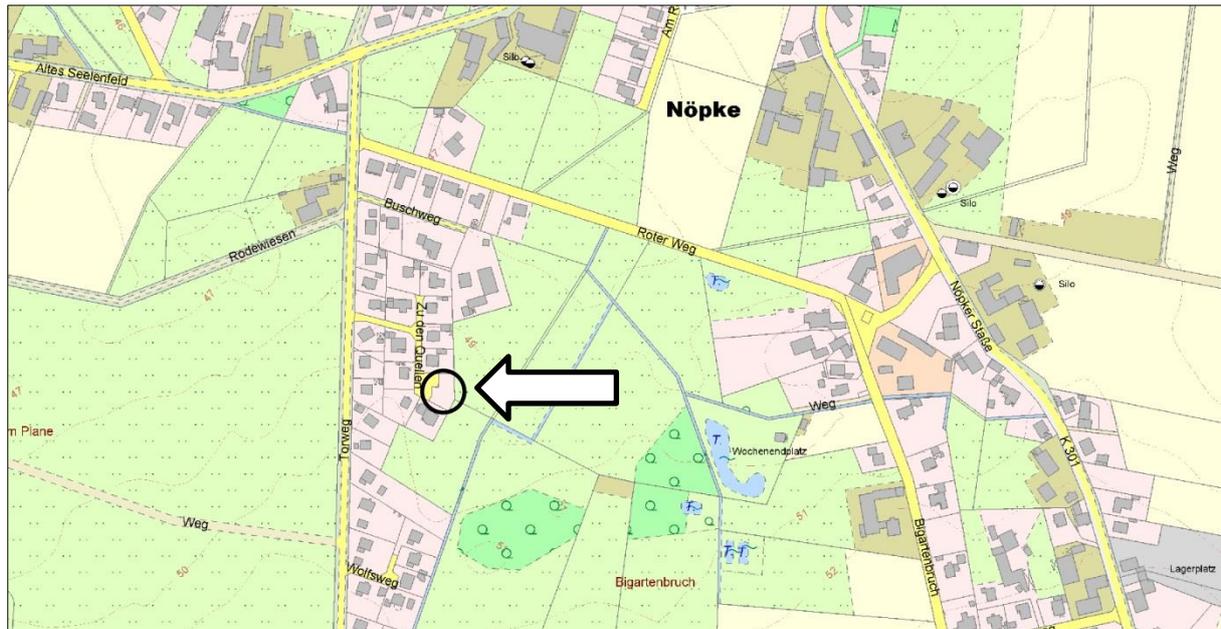
1. Allgemeines.....	3
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	3
1.2 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	3
1.3 Ablauf des Planverfahrens und erhebliche Änderungen	4
1.4 Größe des Plangebietes.....	4
2 Rahmenbedingungen für die Änderung des Bebauungsplanes.....	4
2.1 Anpassung an die Raumordnung	4
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	5
2.3 Bebauungsplan.....	5
2.4 Landschaftsplan	6
2.5 Verfahren	6
3 Begründung der wesentlichen Festsetzungen.....	6
3.1 Art der baulichen Nutzung	6
3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	6
3.3 Örtliche Bauvorschrift	7
3.4 Private Grünfläche	7
3.5 Bindung für die Erhaltung eines Baumes.....	7
3.6 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	7
4 Grundsätzliche Belange.....	7
4.1 Verkehrliche Erschließung	7
4.2 Ver- und Entsorgung.....	7
4.2.1 Abfallbeseitigung	8
4.2.2 Löschwasser	8
4.2.3 Oberflächenentwässerung	8
4.3 Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung	8
4.4 Private Belange.....	8
4.5 Natur- und Landschaftsschutz / Eingriffsregelung.....	9
5 Durchführung der Planung	11
5.1 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen.....	11
5.2 Kosten für die Gemeinde	11

1. Allgemeines

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet dieser beschleunigten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 553 befindet sich im westlichen Bereich der Ortschaft Nöpke, westlich der Hagener Straße (vgl. Abb. 1). Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst das gesamte Flurstück 191/32 (Flur 7, Gemarkung Nöpke).

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 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, Flurstück 191/32 in der Gemarkung Nöpke, als Baugrundstück zu veräußern.

Das Flurstück 191/32 wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 553, 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. 553 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“.

Bei anstehenden Investitionen (z.B. Beschaffung von Ersatzgeräten, grundlegende Erneuerung/Umgestaltung) ist zunächst, vor einer möglichen Ersatzbeschaffung, eine Bedarfsprüfung für die betreffende Spiel- bzw. Bolzfläche vorzunehmen. Alle Spielplätze der Gruppe B (Kategorien 5-8) wurden hinsichtlich ihrer Bedarfsentwicklung detaillierter von der Verwaltung in Abstimmung mit den Ortsräten untersucht. Die Spielplätze der Kategorien B8 sind bei Fälligkeit von Investitionen in Abstimmung mit den Ortsräten grundsätzlich aufzugeben. Diesem Vorschlag ist der Ortsrat der Ortschaft Mühlenfelder Land am 01.10.2014 gefolgt.

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 § 2 Abs. 1 BauGB	Beschluss: Bekanntmachung:
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	Frist: 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:

- bisher keine

1.4 Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 550 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 Nöpke ist als ländlich strukturierte Siedlung mit der Funktion Eigenentwicklung definiert.

Der Entwicklungsspielraum besteht aus der Erfüllung des örtlichen Grundbedarfs an zusätzlichen Wohnbauflächen. Diese Innenbereichsverdichtung für Wohnzwecke entspricht somit den Zielen und Grundsätzen der regionalen Raumordnung.

Darüber hinausgehende Ziele der Raumordnung bestehen nicht.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

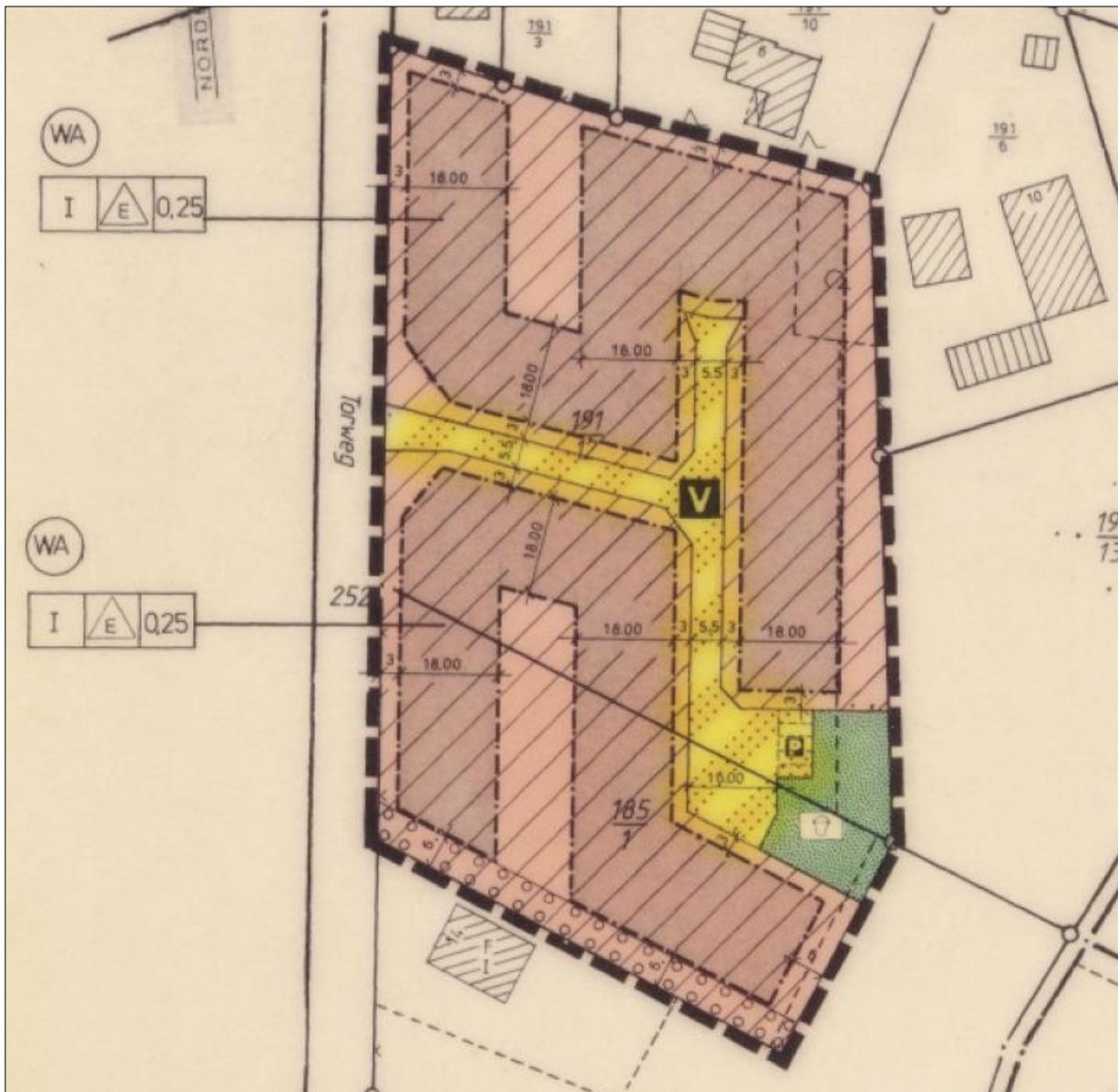
Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. als "Wohnbaufläche" dargestellt. Diese Bebauungsplanänderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

Die geordnete städtebauliche Nutzung ist gewährleistet.

2.3 Bebauungsplan

Diese Bebauungsplanänderung umfasst einen Teilbereich des seit 05.01.1995 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 553 dessen Festsetzungen durch die 2. beschleunigte Änderung in diesem Teilbereich mit Rechtskraft außer Kraft treten.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 553



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.

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, 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 dem geplanten Baugrundstück ein kleines Einfamilienhaus gebaut werden kann. Wie in der Nachbarschaft wird daher ein Vollgeschoss zugelassen. Aufgrund des nicht optimalen Baufensters wird eine Grundflächenzahl von 0,3 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 nördlich angrenzenden Baugebiet die Baugrenzen in einem Abstand von 3m zur östlichen Grundstücksgrenze festgesetzt.

3.3 Örtliche Bauvorschrift

Die gestalterischen Regelungen der 1. Änderung des Ursprungsbebauungsplans gelten für das neue Baugrundstück unverändert fort, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten.

3.4 Private Grünfläche

Im östlichen Bereich des Grundstückes ist etwa im Wurzelbereich der vorhandenen Buche (vgl. Kap. 3.5) private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartenland“ festgesetzt. Diese Festsetzung soll sicherstellen, dass insbesondere der empfindliche Wurzel- aber auch der Kronenbereich der zu erhaltenden Buche ausschließlich als Gartenland genutzt und von sonstigen baumschädigenden Nutzungen freigehalten wird.

3.5 Bindung für die Erhaltung eines Baumes

Die die nähere Umgebung prägende Buche im östlichen Grundstücksteil ist als erhaltender Baum festgesetzt worden. Eine Ausnahme von dieser Erhaltungspflicht ist gegeben, wenn von dem Baum eine Gefahr für Personen oder Sachen ausgeht. Als Ersatzbaum ist dann ein großkroniger Laubbaum (z.B. Buche, Linde oder Walnuss) mit weiteren für einen adäquaten Ersatz wichtigen in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Kriterien zu pflanzen.

3.6 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Das Plangrundstück grenzt im Westen direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche mit notwendigen Parkplätzen für das Wohngebiet an. Um sicherzustellen, dass die verkehrliche Erschließung des neuen Wohngrundstückes nicht über die Parkplatzfläche erfolgt, ist im Bereich des Parkplatzes ein Ein- und Ausfahrtsverbot für das Wohngrundstück festgesetzt. Andernfalls können Konflikte zwischen parkenden Autos und Zugänglichkeit des Grundstückes nicht ausgeschlossen werden.

4 Grundsätzliche Belange

4.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird von der dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straße „Zu den Quellen“ erschlossen. Die verkehrliche Erschließung ist gesichert und wird weiter aufrechterhalten.

4.2 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 Straße „Zu den Quellen“.

Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

4.2.1 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird wie bisher durch die Abfallbeseitigungsgesellschaft der Region Hannover (AHA) durchgeführt.

4.2.2 Löschwasser

Nach der Stellungnahme des Wasserverbandes Garbsen-Neustadt vom 28.09.2016 kann im Bereich des geplanten Wohngebietes aus dem vorhandenen Rohrnetz eine Löschwassermenge von 1.200 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 110 m befinden.

4.2.3 Oberflächenentwässerung

Im gesamten Planbereich ist weiterhin keine Versickerung von Niederschlagswasser möglich. Das Niederschlagswasser muss wie in der Umgebung über die Kanalisation abgeführt werden. Die RW-Anschlussleitungen sind bis zur Grundstücksgrenze herausgelegt worden. Ein Anschluss wird durch den ABN der Stadt Neustadt a. Rbge. hergestellt.

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.

Für die betroffenen Spiel- und Bolzflächen im Stadtteil Nöpke lässt sich im Ergebnis feststellen, dass auf Grundlage statistischer Kennzahlen und nach örtlicher Überprüfung die etwa 800 m entfernt zentral gelegene Spielfläche am ehemaligen Spielkreis (Altes Seelenfeld) eine wichtige Versorgungsfunktion als öffentliches Spielangebot (insb. für Zielgruppe 6-12 Jahre) übernimmt, gleichzeitig Entwicklungspotenzial (räumlich wie funktional) besitzt und den Bedarf an öffentlichen Spielplatzfläche abdeckt. Durch die Lage des Spielplatzgrundstückes (Bebauungsplan Nr. 553) am westlichen Siedlungsrand ergeben sich zudem Spielmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche direkt in der Natur.

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

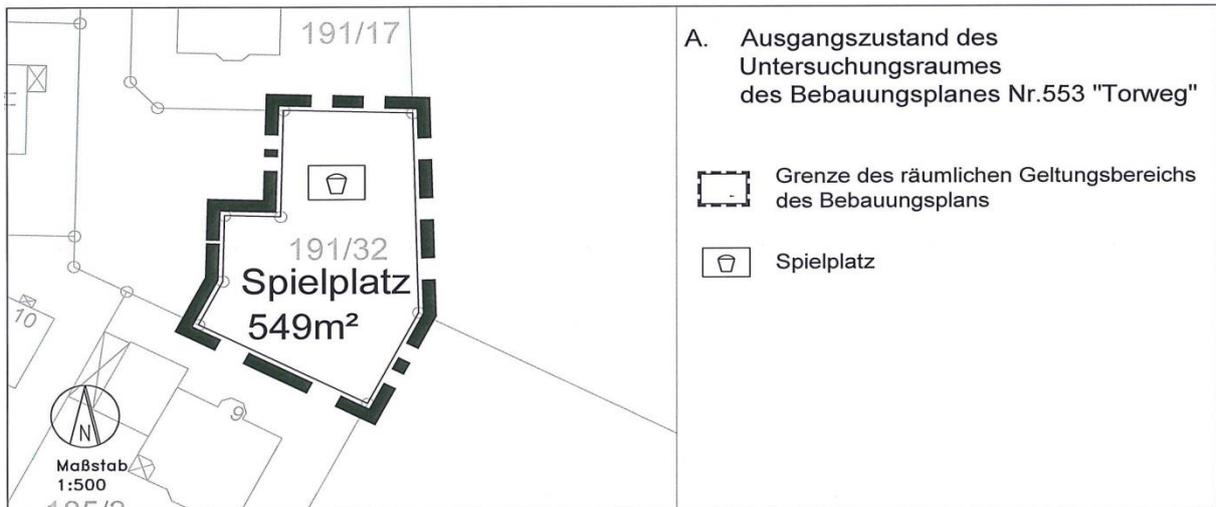
4.4 Private Belange

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 erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes

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

Abbildung 4: Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

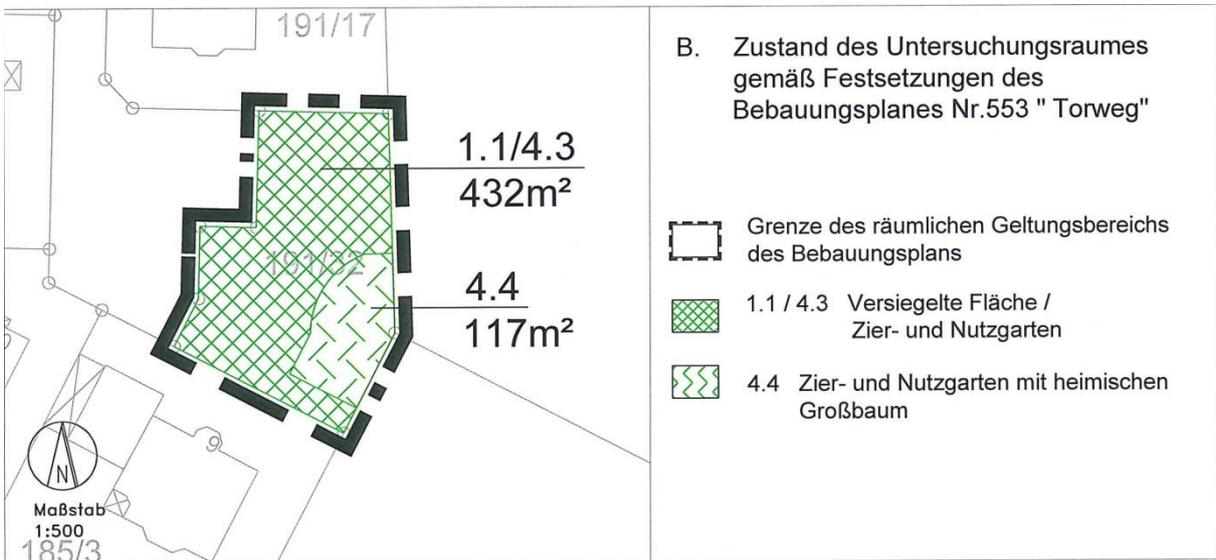


A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums

1	2	3a	3b	3c	4	5	6	7
Code (t. Biotypwert)	Biotyp (t. Biotypwert)	Flächenanteil (%)	Größe Ausgangsfläche	Fläche	Grundwert A bzw. P (t. Biotypwert)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 4 x Sp 5)	Einzelflächenwert (Sp 3 x Sp 6)
	*1) öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz *1)			549 m²		2	1	2
Gesamtfläche				549 m²	Gesamtflächenwert A:		1.097	

*1) Die Biotypanteile 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 s50 % Lebensraumtypisch (7.1) von 20 %, Baumgruppen mit Lebensraumtypischen Bestand (7.4) von 10 %. Somit ergibt sich der Wert für den Biotyp "öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz" von 2.

Abbildung 5: Zustand des Untersuchungsraumes gemäß Bebauungsplan



B. Zustand des Untersuchungsraums gem. den Festsetzungen des Bebauungsplans

1	2	3a	3b	3c	4	5	6	7
Code (t. Biotypwert)	Biotyp (t. Biotypwert)	Flächenanteil (%)	Größe Ausgangsfläche	Fläche	Grundwert A bzw. P (t. Biotypwert)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 4 x Sp 5)	Einzelflächenwert (Sp 3 x Sp 6)
1.1	versiegelte Fläche (Allgemeines Wohngebiet/ 0,3)	30 %	454 m²	136 m²	0	1	0	0
1.1	versiegelte Fläche (Allgemeines Wohngebiet/ 0,3), 50% Überschreitung	15 %	454 m²	68 m²	0	1	0	0
4.3	Zier- und Nutzgarten strukturarum	55 %	454 m²	250 m²	2	1	2	499
4.4	Zier- und Nutzgarten mit heimischem Großbaum (Buche), private Grünfläche	100 %	117 m²	117 m²	3	1	3	351
Gesamtfl: 7.4				571 m²	Gesamtflächenwert B:		850	

Aufgrund der Festsetzungen der Bebauungsplanänderung ergibt sich ein Gesamtflächen-

wert von -247 Punkten. Die Gesamtbilanz ergibt sich aus der Differenz des Zustandes des Untersuchungsraums gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans (Gesamtflächenwert B) und dem Ausgangszustand des Untersuchungsraums (Gesamtflächenwert A).

Gesamtflächenwert B – Gesamtflächenwert A: 850 – 1097 = -247

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 dem SW- und RW-Beitrag sowie den Kosten für den Hausanschluss entstehen der Stadt Neustadt a. Rbge. außer den Verwaltungskosten und verwaltungsinternen Planungskosten keine weiteren Kosten.

Nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung wird das Grundstück von der Stadt öffentlich zum Verkauf angeboten werden. Der Bodenrichtwert liegt bei 48,- €/m² für Wohnbauland. Der SW- und RW-Beitrag zuzüglich der Kosten für den Hausanschluss übernimmt die Stadt, da vollerschlossen verkauft werden soll. Alle bei der Eigentumsübergabe entstehenden Kosten sind von dem Erwerber zu tragen.

<u>Einnahmen:</u> Verkaufserlös: 549 m ² WR x 48 €/m ² Richtwert (Vollerschlossen)	26.352 €
<u>Ausgaben:</u> - SW Beitrag	ca. 1.823 €
- RW-Beitrag	891 €
Bilanz	ca. 23.548 €

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