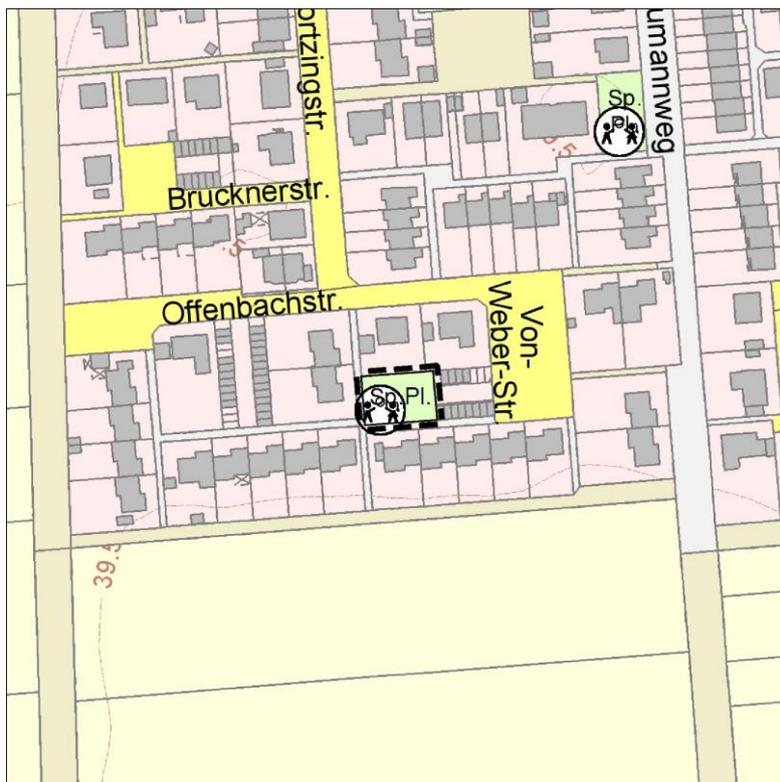


# Begründung

## zur beschleunigten 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 "Südlich der Siemensstraße" Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt

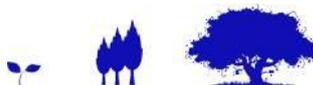
Verfahrensstand: Entwurf zum Auslegungsbeschluss  
Version: 11.05.2017

Stadt Neustadt a. Rbge. - **Fachdienst Stadtplanung** -



### Übersichtsplan

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



**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.....	8

**TEIL II BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN**

1. Allgemeines Wohngebiet.....	8
2. Verkehrsfläche .....	9

**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 .....	10
5. Private Belange.....	12
6. Immissionen/ Bauschutzbereich Flugplatz .....	12
7. Natur- und Landschaftsschutz, Eingriffsregelung.....	13
8. Hochwasserschutz.....	14
9. Auswirkungen auf das Klima.....	14

10. Bodenbeschaffenheit und Altlasten.....	15
11. Maßnahme der Innenentwicklung.....	15

#### **TEIL IV DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

1. Flächenbilanz.....	15
2. Maßnahmen – Kosten – Finanzierung .....	15
3. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen.....	16

#### **TEIL V VERFAHRENSVERMERKE**

**17**

## 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 „Südlich der Siemensstraße“ umfasst das Flurstück 80/13, Flur 23 in der Gemarkung Neustadt a. Rbge. Das Flurstück grenzt im Westen und Süden an den öffentlichen Fußweg (Flurstück 80/6), im Norden an ein Wohngrundstück (Flurstück 80/22) und im Osten an die private Stellplatz- und Garagenanlage (Flurstücke 80/74, 80/66 und 80/75) an.

Der Geltungsbereich des Plangebietes hat eine Fläche von ca. 523 m<sup>2</sup>.

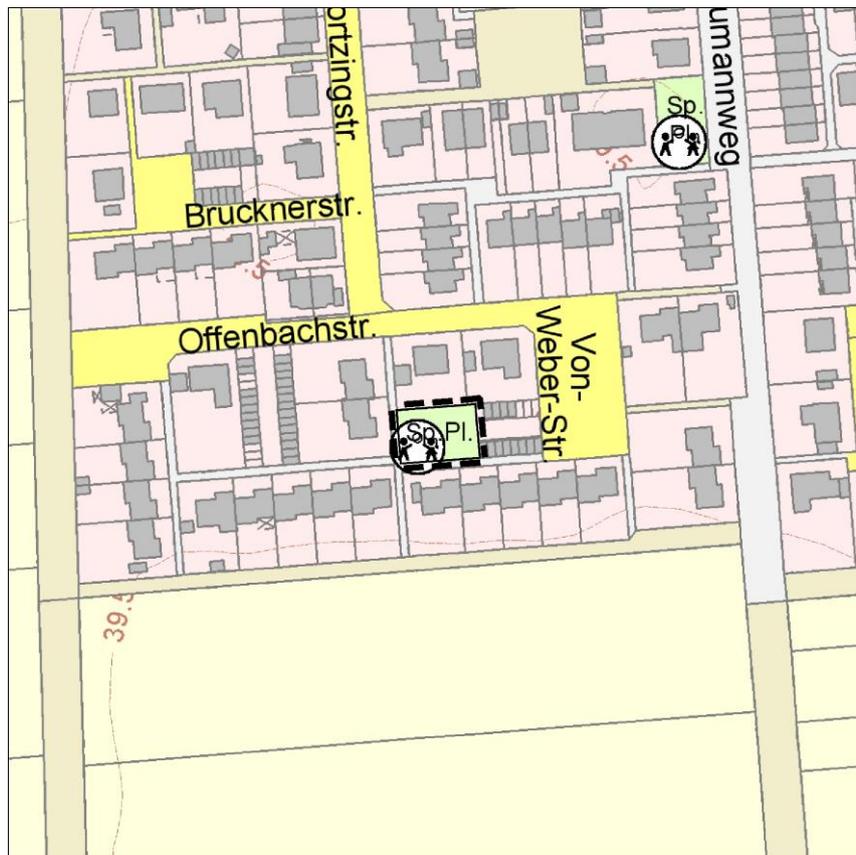


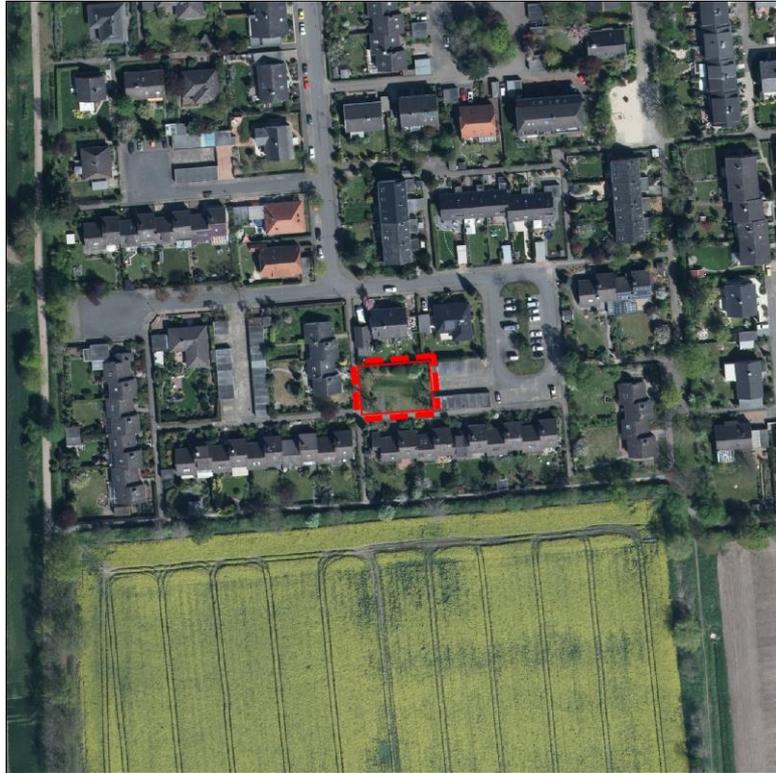
Abbildung 1: Übersichtsplan

### 2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Das Flurstück 80/13, Flur 23 der Gemarkung Neustadt a. Rbge. ist in dem seit 28.09.1978 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 124 „Südlich der Siemensstraße“ 1. Änderung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 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. 124 1. Änderung 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. 124 1. Änderung festgesetzte Kinderspielplatz wurde bisher nicht mit Spielgeräten ausgestattet. Die Fläche ist mit Sträuchern, Bäumen (Robinien) und Rasen begrünt. Sie wird von der Stadt Neustadt am Rübenberge vier bis fünf Mal pro Jahr gemäht (intensive gepflegt).



**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. 170 m Fußweg entfernten öffentlichen Spielplatz am Schumannweg gedeckt werden. Daher hat der Rat der Stadt beschlossen, den unausgebauten Spielplatz, Flurstück 80/13, 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 80/13 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 514 m<sup>2</sup> großes Baugrundstück entsteht.

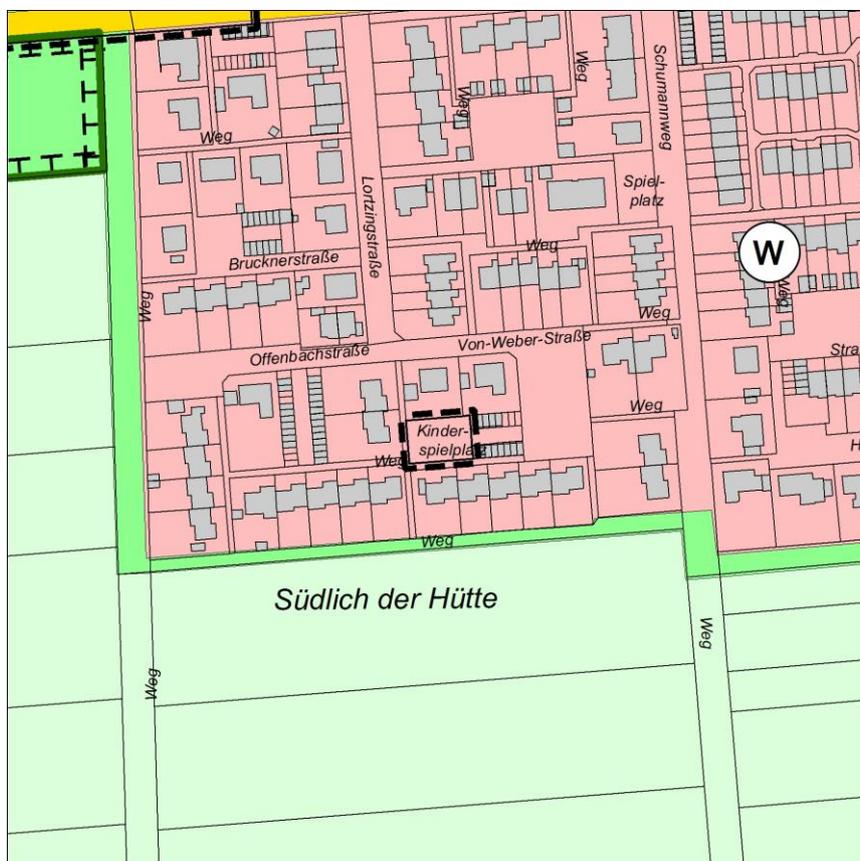
### **3. Überregionale Planung / Rechtsverhältnisse und –wirkungen**

#### Regionales Raumordnungsprogramm

Gemäß regionalem Raumordnungsprogramm 2016 (RROP 2016) 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 2016.

#### 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.

### Landschaftsplan

Die Aussagen des Landschaftsplanes als gutachterlicher Fachplan für den Flächennutzungsplan wurden beachtet, trifft jedoch keine Aussagen zum Plangebiet.

### Bebauungsplan

Diese Bauungsplanänderung umfasst einen Teilbereich des seit 28.09.1978 rechtskräftigen Bauungsplanes Nr. 124 „Südlich der Siemensstraße“ 1. Änderung, dessen Festsetzungen durch die beschleunigte 3. Änderung in diesem Teilbereich mit Rechtskraft außer Kraft treten.

Das Plangebiet ist im Ursprungsbaueungsplan größtenteils als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt. Südwestlich des Plangebietes ist eine keilförmige Teilfläche als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

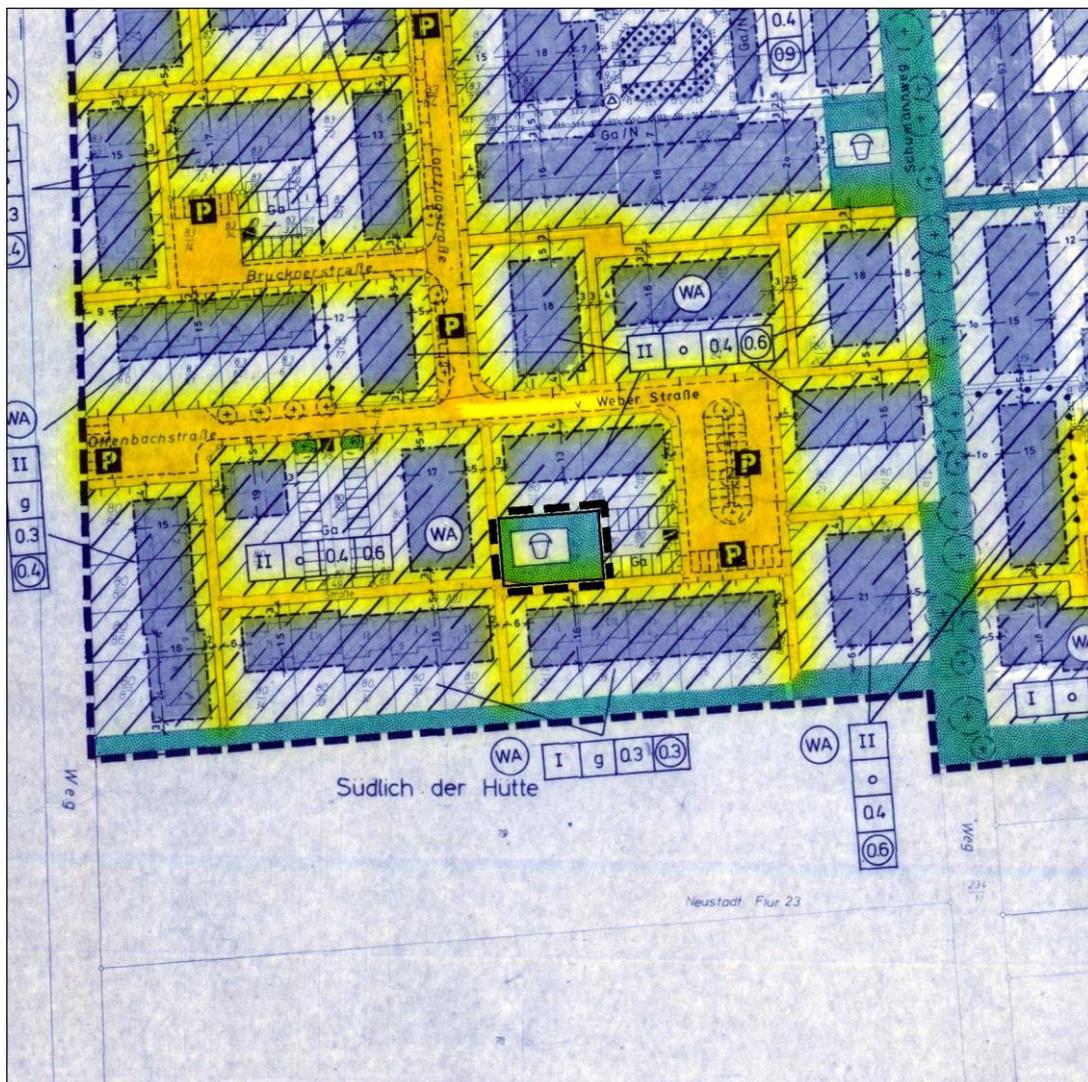


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bauungsplan Nr. 124 1. Änderung

#### **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 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. 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 0,6 festgesetzt. Damit wird der vorhandene Charakter der an das Plangebiet grenzenden Bebauung bewahrt. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kommt nicht zur Anwendung, damit

die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten zulässige Grundflächenzahl nicht durch zusätzliche Versiegelungen mit besonderen Eigenschaften erweitert werden kann. Die Festsetzung soll klarstellen, dass die Möglichkeiten zur Versiegelung der Grundstücksfläche eindeutig bestimmt sind und z.B. durch Anwendung besonderer Techniken oder Materialien bei der Versiegelung nicht erhöht werden kann.

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. Verkehrsfläche**

Der Ursprungsbebauungsplan setzt südwestlich des Geltungsbereiches eine keilförmige, Fläche als Verkehrsfläche fest. Diese Festsetzung wird übernommen.

## **TEIL III ÖFFENTLICHE BELANGE UND BELANGE DES UMWELTSCHUTZES**

### **1. Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet wird von der für den öffentlichen Geh- und Fußweg gewidmeten und ausgebauten Verkehrsfläche des Flurstückes 80/06, über die Von-Weber-Straße zugänglich, erschlossen. Eine privat rechtliche Gestattung der Überfahrt gewährleistet eine für das Flurstück 80/13 begrenzte Nutzung dieser Fläche. 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 Niederschlagswasser kann in den vorhandenen Regenwasserkanal im öffentlichen Fußweg (Flurstück 80/6) abgeleitet werden.

##### **Schmutzwasser**

Anschlussmöglichkeiten an das städtische Abwassernetz bestehen über die Schmutzwasserkanäle in dem öffentlichen Fußweg (Flurstück 80/6).

Das Flurstück 80/13 hat zurzeit noch keine Schmutzwasser- und Niederschlagswasseranschlüsse. Die Hausanschlussleitungen werden bei einer späteren Bebauung von dem öffentlichen Fußweg südlich des Plangebietes (gewidmeter Gehweg, Flurstück 80/6) bis an

die Grundstücksgrenze durch den Abwasserbehandlungsbetrieb Neustadt a. Rbge. (ABN) verlegt. An dem bisherigen Anschluss wird dabei ein Abzweig auf das Grundstück gelegt. Um das zusätzliche anfallende Regenwasser entwässern zu können muss die bestehende Leitung vom Abzweig bis zum Schacht ersetzt werden und in größerer Dimension hergestellt werden.

Die Kanalbaubeiträge werden dann gemäß der aktuellen Abwasserabgabensatzung der Stadt Neustadt a. Rbge. (SW = 7,76 EUR x m<sup>2</sup> x GFZ und NW = 6,78 EUR x m<sup>2</sup> x GRZ) erhoben.

## **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**

Auf die Festsetzung örtlicher Bauvorschriften wird verzichtet, weil im umgebenden Baugebiet ebenfalls keine Bau- und Gestaltungsvorschriften gelten. Es besteht kein weiterer Regelungsbedarf.

Baudenkmale befinden sich nicht im näheren Umfeld des Plangebietes.

Aus dem Plangebiet und dessen näherem Umfeld sind bislang keine archäologischen Bodenfunde bekannt, sodass seitens der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken bestehen. Sollten jedoch 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 „Südlich der Siemensstraße“ im Wesentlichen als begrünte Abstandsfläche. Der Freizeitwert dieser Fläche ist für die Bewohner 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. 124 1. Änderung 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 besteht ein ausgebauter Spielplatz in ca. 170 m Fußweg-Entfernung am Schumannweg. Damit sind ausreichend Spielflächenangebote in zumutbarer Entfernung zum Plangebiet vorhanden, um das Spiel- und Bewegungsbedürfnis von Kindern zu decken.

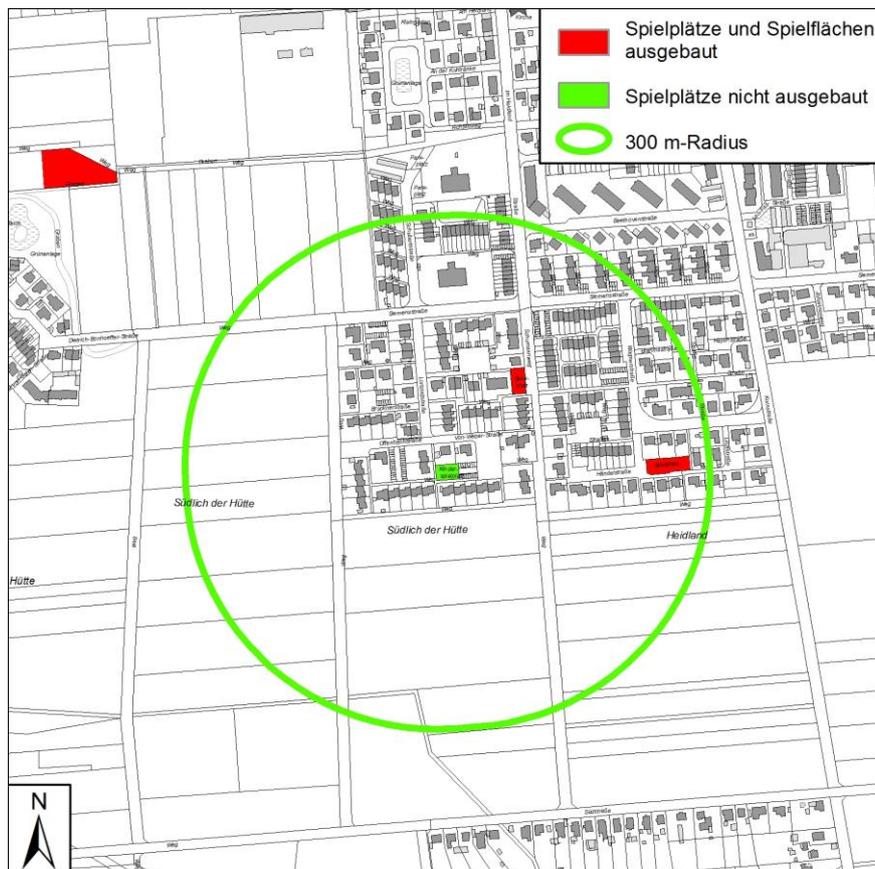


Abbildung 6: Kinderspielplätze

Die Allgemeinen Wohngebiete des Ursprungsbebauungsplanes liegen vollständig innerhalb der 300-m-Radien dieses Spielplatzes, 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.

## **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 Sträuchern, Bäumen und Rasen versehen. Die Grünstruktur weist im geringen Maße einen Parkcharakter mit Aufenthaltsqualität auf. Trotzdem wird das Flurstück an der Randlage des Baugebietes „Südlich der Siemensstraße“ wenig genutzt.

Der Bedarf an Spielflächen im Wohngebiet „Südlich der Siemensstraße“ ist weiterhin gedeckt. Die Errichtung weiterer Wohngebäude wirkt sich nicht nachteilig auf die Nachbarschaft und den Charakter des Gebietes aus.

Die verkehrliche Erschließung des Baugrundstücks wird von der Von-Weber-Straße aus, über die für den öffentlichen Rad- und Fußverkehr gewidmete und ausgebaute Verkehrsfläche des Flurstückes 80/06 erfolgen. Eine privat rechtliche Gestattung der Überfahrt wird eine für das Flurstück 80/13 begrenzte Nutzung dieser Fläche gewährleisten. Die Erschließung des Baugrundstücks über die Zufahrt des östlich gelegenen privaten Garagenhofes (Flurstück 80/74) ist nicht möglich, weil die Eigentümergemeinschaft sich dagegen ausgesprochen hat. Die privat rechtliche Gestattung der Überfahrt für das neu entstehende Baugrundstück ist für die unmittelbar südlich angrenzenden Anlieger zumutbar, weil nur ein Wohnhaus darüber erschlossen werden soll. Andere Erschließungsmöglichkeiten bestehen nicht.

Das Interesse, die bauliche Nutzung eines bislang unbebauten Grundstückes zu ermöglichen, wird höher bewertet als das Bedürfnis der Anlieger an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes festzuhalten.

## **6. Immissionen/ Bauschutzbereich Flugplatz Wunstorf**

Schädliche Umwelteinwirkungen sind in dem Wohngebiet nicht bekannt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Lärmschutzbereiches des militärischen Flugplatzes Wunstorf. Eine ergänzende schalltechnische Untersuchung wird nicht als erforderlich erachtet.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bauschutzbereiches des militärischen Flugplatzes Wunstorf. Die geplante bauliche Nutzung des Grundstücks steht dieser Festlegung nicht entgegen.

## **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. Der Vorhabenträger muss die Artenschutzvorschriften 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 80/13, welches im Bebauungsplan Nr. 124 1. Änderung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt ist. In der Realität handelt es sich um eine Grünfläche, die nicht als Spielplatz gemäß der Festsetzung ausgebildet ist. Es sind weder Spielgeräte vorhanden noch ist eine Nutzung als Spielplatz erkennbar. Die Rasenflächen werden von der Stadt gemäht (intensiv gepflegt). Das Grundstück ist südlich und westlich von Robinien (Scheinakazien) umrahmt, die jedoch bereits diverse Schädigungen durch massives Zurückschneiden aufweisen.

Die öffentliche Verkehrsfläche (südwestlich des Grundstückes, Flurstück 80/6) ist bereits ausgebildet und für die allgemeine Nutzung als Fuß- und Radweg gewidmet.

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 den Gesamtflächenwert von 1.028 Punkten. Aufgrund der Festsetzungen der Bebauungsplanänderung ergibt sich ein Defizit in der ökologischen Wertigkeit von 617 Punkten (siehe Tabelle). Die Gesamtbilanz ergibt sich aus der Differenz des Zustandes des Untersuchungsraums gemäß den Festsetzungen des Bebau-

ungsplanes (Gesamtflächenwert B) und dem Ausgangszustand des Untersuchungsraums (Gesamtflächenwert A).

**Gesamtflächenwert B – Gesamtflächenwert A: 411 – 1.028 = - 617**

BPlan 124 "Südlich der Siemensstraße", beschleunigte 3. Änderung/Kernstadt								11.05.2017
<b>A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums</b>								
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- korrekt- ur- faktor	Gesamt- wert (Sp 4 x Sp 5)	Einzel- flächen- wert (Sp 3c x Sp 6)
*1)	öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz *1)			514 m <sup>2</sup>	2	1	2	1.028
1.1	versiegelte Fläche (Weg)			9 m <sup>2</sup>	0	1	0	0
<b>Gesamtfläche</b>				<b>523 m<sup>2</sup></b>				
<b>Gesamtflächenwert A:</b>								<b>1.028</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 Biototyp "öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz" von 2.								
<b>B. Zustand des Untersuchungsraums gem. den Festsetzungen des geänderten Bebauungsplans</b>								
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- korrekt- ur- faktor	Gesamt- wert (Sp 4 x Sp 5)	Einzel- flächen- wert (Sp 3c x Sp 6)
1.1	versiegelte Fläche (Weg)			9 m <sup>2</sup>	0	1	0	0
1.1	versiegelte Fläche (Allgemeines Wohngebiet/ 0,4)	40 %	514 m <sup>2</sup>	206 m <sup>2</sup>	0	1	0	0
1.1	versiegelte Fläche (Allgemeines Wohngebiet/ 0,4), 50% Überschreitung	20 %	514 m <sup>2</sup>	103 m <sup>2</sup>	0	1	0	0
4.3	Zier- und Nutzgarten strukturarm	40 %	514 m <sup>2</sup>	206 m <sup>2</sup>	2	1	2	411
<b>Gesamtfläche</b>				<b>523 m<sup>2</sup></b>				
<b>Gesamtflächenwert B:</b>								<b>411</b>
<b>C. Gesamtbilanz</b>				Gesamtfläche B - Gesamtfläche A				<b>-617</b>

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, somit wird der Landschafts- und Flächenverbrauch minimiert und die Bodenversiegelungen werden 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.

### 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 0,6 kompakt gewählt. Dadurch kann der Wärmebedarf für das Einzelgebäude reduziert werden.

Die Beseitigung von Großbaumbestand hat grundsätzlich kleinklimatische Auswirkungen. Aufgrund der geringfügigen Erweiterung des bestehenden Wohngebietes sind jedoch keine spürbaren Beeinträchtigungen im Hinblick auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

## **10. Bodenbeschaffenheit und Altlasten**

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

## **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**

<b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b> gem. § 3 BauNVO	514 m <sup>2</sup>
<b>Verkehrsfläche</b>	9 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>523 m<sup>2</sup></b>

## **2. Maßnahmen – Kosten – Finanzierung**

Die Kosten für die Bauleitplanung werden von der Stadt getragen.

Das Flurstück 80/13 befindet sich im Eigentum der Stadt Neustadt a. Rbge. Die erforderlichen Vermessungskosten zur Teilung des Flurstückes für den Fußwegabschnitt liegen bei der Stadt.

Die NW- und SW-Beiträge zuzüglich der Kosten für die Hausanschlüsse übernimmt die Stadt, da vollerschlossen verkauft werden soll. Nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung wird das Grundstück von der Stadt öffentlich zum Verkauf angeboten werden. Der

Kaufpreis richtet sich nach dem Bodenrichtwert von 160 EUR pro m<sup>2</sup> für erschlossenes Wohnbauland. Das Grundstück umfasst insgesamt ca. 514 m<sup>2</sup>.

Alle bei der Eigentumsübergabe entstehenden Kosten werden von dem Erwerber getragen.

**Gegenüberstellung der geschätzten haushaltsrelevanten städtischen Einnahmen und Ausgaben**

Einnahmen durch den Verkaufserlös 514 m <sup>2</sup> WA x 160 EUR/m <sup>2</sup> Richtwert (vollerschlossen)	82.240 EUR
NW und SW Beitrag	3.787 EUR
Vermessungskosten	2.000 EUR
<b>Bilanz</b>	<b>76.453 EUR</b>

**3. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Bodenordnerische Maßnahmen werden erforderlich, um die öffentliche Verkehrsfläche aus dem Flurstück 80/13 heraus zu teilen. Die Vermessungskosten in Höhe von etwa 2.000 Euro werden von der Stadt Neustadt a. Rbge. übernommen.

## **TEIL V VERFAHRENSVERMERKE**

Der Bebauungsplan Nr. 124 „Südlich der Siemensstraße“ 3. beschleunigte Änderung einschließlich dieser Begründung wurde durch die Stadt Neustadt a. Rbge. ausgearbeitet.

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

Heidi Zerr

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 124 "Südlich der Siemensstraße", 3. beschleunigte Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, vom ..... bis einschließlich ..... 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