

NEUSTADT
AM RÜBENBERGE

Begründung
zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 108B
„Innenstadt“
mit örtlicher Bauvorschrift
der Stadt Neustadt a. Rbge.
- Satzung -

Ausgearbeitet
Hannover, im Januar 2018

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

Konkordiastr. 14 A
30449 Hannover
Tel.: 0511-21 34 98 80
Fax: 0511-45 34 40

mail: vogel@geffers-planung.de

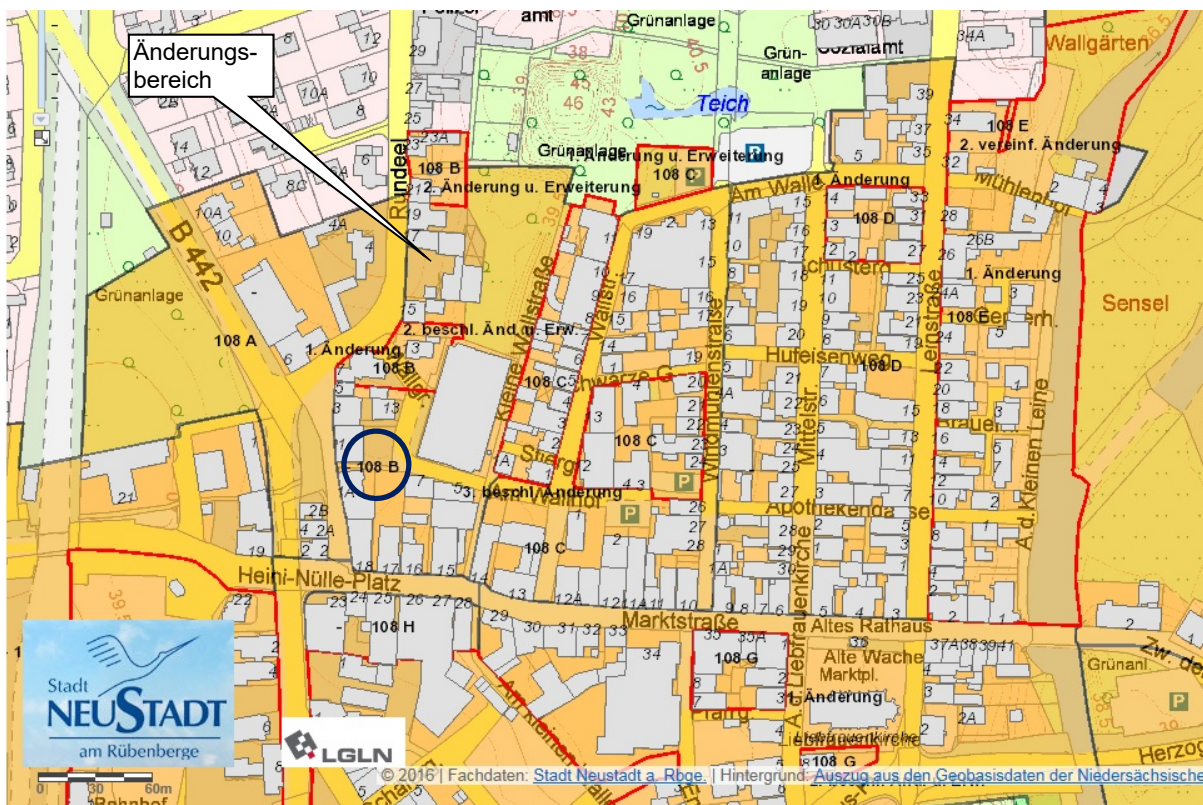
Inhaltsverzeichnis

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	5
6. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	5
7. Begründung der geänderten Festsetzungen	8
a) Art der baulichen Nutzung.....	8
b) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
c) Örtliche Bauvorschrift.....	9
d) Erschließung, Tiefgarage	9
e) Fläche zum Anpflanzen von Bäumen.....	11
f) Denkmalpflege	11
g) Bauschutzbereich	11
8. Wesentliche Auswirkungen der Änderung, Maßnahmen - Kosten - Finanzierung	11
9. Abwägung: öffentliche Belange ohne die Belange des Umweltschutzes	11
10. Abwägung: Belange des Umweltschutzes	12
11. Private Belange	13
Verfahrensvermerke	14

1. Vorbemerkung

Der Bebauungsplan Nr. 108B „Innenstadt“ ist am 12.05.1977 in Kraft getreten. Er ist Teil des Gesamtkonzepts mit dem 1976 die komplette Innenstadt durch die Bebauungspläne Nr. 108A bis 108G überplant wurde. Der Bebauungsplan Nr. 108B umfasst Flächen zwischen der „Kleinen Wallstraße“ im Osten, der Marktstraße im Süden und der Straße „Rundeel“ im Westen. Mit ihm wurden folgende, wesentliche Maßnahmen vorbereitet: rückwärtige Erschließung des Kerngebiets, Parkhauserschließung und Neuanlage eines Spielplatzes im Bereich Landwehrgraben.

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 108B gibt es bereits die 1. Änderung (in Kraft getreten am 08.07.1982) und die 2. Änderung und Erweiterung (in Kraft getreten am 13.05.1994) (vgl. den folgenden Kartenausschnitt).



Übersichtskarte mit der Lage des Plangebiets

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2012 LGLN

2. Anlass der Planung

Anlass für die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 108B „Innenstadt“ ist die geplante Errichtung von Mehrfamilienhäusern auf den Grundstücken „Rundeel 17 und 19“ in der Kernstadt von Neustadt. Aufgrund der Verlagerung des Dachdeckereibetriebs stehen die Flächen für eine neue Nutzung zur Verfügung. Die bislang im Gebäude Nr. 19 untergebrachte Kindertagesstätte soll in den Neubaukomplex wieder einziehen. Die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Einstellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden (vgl. den Bebauungsvorschlag auf Seite 10). Das geplante Vorhaben ist derzeit nicht zulässig, da es den Festsetzungen des Ursprungsplans widerspricht.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 108B wurde eine Raumbildung durch eine geschlossene Bebauung entlang der Straße „Rundeel“ angestrebt. Dazu wurde unmittelbar an der Straße eine 15 m tiefe überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die nur eine relativ geringe Ausnutzung zulässt.

Diese starke Einengung der Nutzungsmöglichkeiten entspricht nicht mehr heutigen Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Um die geplante Nachverdichtung zu ermöglichen, hat sich die Stadt entschieden, den Bebauungsplan zu ändern.

3. Bebauungsplan der „Innenentwicklung“

Bei der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 108B „Innenstadt“ 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 dem Bebauungsplan Nr. 108B offensichtlich der Fall. Es handelt sich um Flächen innerhalb der Ortslage, auf denen eine attraktive, moderne Bebauung ermöglicht werden soll. Es wird also nicht in den Außenbereich gegangen, sondern Flächen „innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ sollen besser genutzt werden können.

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

- wenn eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² 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 festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiets“ (WA) von rd. 1.960 m² und einer GRZ von 0,5 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von rd. 980 m², also deutlich weniger als 20.000 m².
- 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

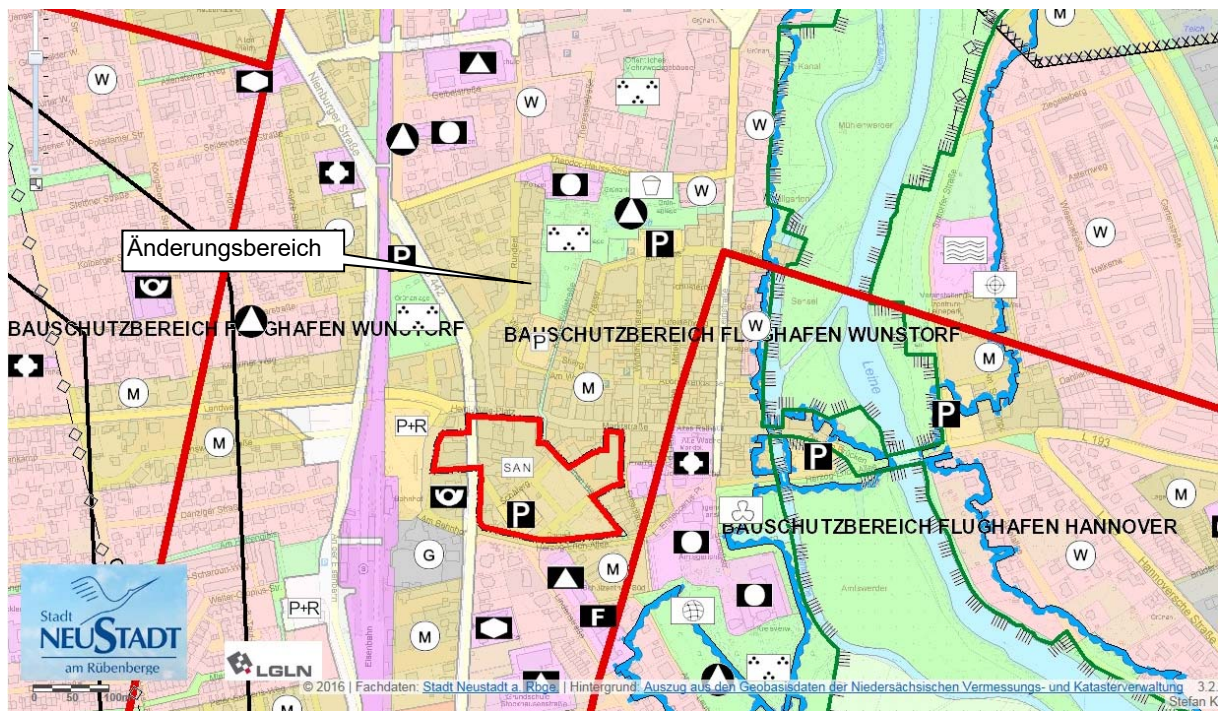
Allgemeines Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 108B sind Mehrfamilienhäuser und eine Kindertagesstätte auf den Flächen im Änderungsbereich.

Die Planung hat den Zweck, den Bedarf an Wohnungen in zentraler Lage in der Kernstadt zu decken.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Nutzung zu schaffen.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. als gemischte Baufläche dargestellt und zu einem geringen Teil als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ (vgl. den folgenden Planausschnitt). Davon weichen die Festsetzungen des Ursprungsplans und der 3. Änderung ab, die die Flächen auf der Ostseite der Straße „Rundeel“ als „Allgemeines Wohngebiet“ festsetzen.



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

Der Änderungsbereich liegt außerdem im Bauschutzbereich des Flughafens Wunstorf (unten Abschnitt 7.g).

Die 3. Änderung wird jedoch im beschleunigten Verfahren aufgestellt (vgl. Abschnitt I.3.). In diesem Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist **im Wege der Berichtigung** anzupassen (so § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB).

Die Voraussetzungen für die Anwendung dieser Regelung sind gegeben. Durch die geplante Wohnnutzung im Plangebiet wird die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt. Die Stadt wird daher den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen der 3. Änderung anpassen.








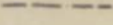

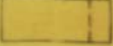
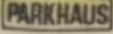



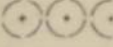




6. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

Der Ursprungsplan trifft für die Flächen im Änderungsbereich folgende Festsetzungen (vgl. den Planausschnitt auf Seite 7).

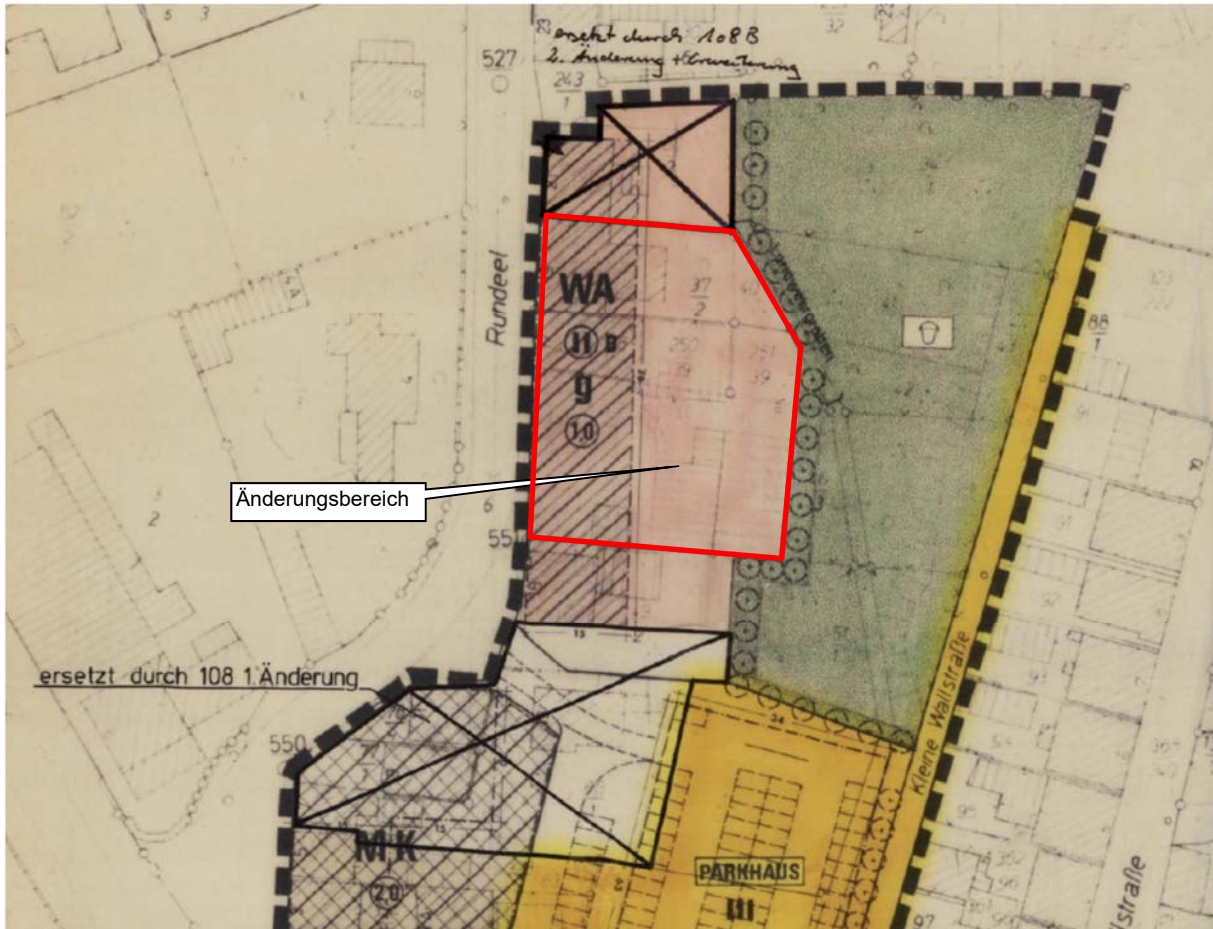
Von der 3. Änderung werden die im Ursprungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzten Flurstücke 37/2, 38, 39/3 und 46/4 erfasst (im Planausschnitt auf Seite 7 rot umrandet). Die tatsächliche Nutzung wurde bei der Aufstellung des Ursprungsplans nicht berücksichtigt. Die Betriebsgebäude des Dachdeckereibetriebs reichten bereits damals bis an die östliche

Grundstücksgrenze. Sie wurden durch die eng gefasste überbaubare Grundstücksfläche entlang der Straße überplant.

3. Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1 Nr. 1 a BBauG)	
	Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1 Nr. 1 b BBauG)	
	Zahl der Vollgeschosse zwingend
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
	Geschoßflächenzahl
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9, Abs. 1 Nr. 1 b BBauG)	
	Baulinie (§ 23 BauNVO)
	Baugrenze (§ 23 BauNVO)
	Geschlossene Bauweise (§ 22, Abs. 3 BauNVO)
4. Verkehrsflächen (§ 9, Abs. 1 Nr. 3 BBauG)	
	Straßenverkehrsfläche - Fahrbahn/Fußweg
	Parkhaus
	Straßenbegrenzungslinie
5. Grünflächen (§ 9, Abs. 1 Nr. 8 BBauG)	
	Öffentliche Grünfläche
	Spielplatz
6. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen	
	Anpflanzung (§ 9, Abs. 1 Nr. 15 BBauG) Erläuterung siehe textliche Festsetzungen
	Durchfahrten
	Umfornstation
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9, Abs. 5 BBauG)

Planzeichenerklärung zum Bebauungsplan Nr. 108B



Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 108B, ohne Maßstab, genordet



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2016 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Luftbild vom Änderungsbereich (rote Linie) und der Umgebung, Bildflug Mai 2016

Der gegenwärtige Zustand im Plangebiet ergibt sich aus dem Luftbild auf Seite 7. Die Flächen sind fast vollständig durch Bebauung und Hofflächen versiegelt. Lediglich im Nordosten gibt es die Gartenflächen, die der Kindergarten nutzt.

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:

a) Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird, wie im Ursprungsplan, als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Ergänzend wird geregelt, dass die Ausnahmen von § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

Innerhalb der als WA festgesetzten Flächen ist auch weiterhin eine Kindertagesstätte zulässig.

Die als WA festgesetzten Flächen umfassen rd. 1.960 m².

b) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Der Ursprungsplan setzt keine Grundflächenzahl fest. Um die Ausnutzung durch die Wohngebäude nachvollziehbar zu regeln wird eine **Grundflächenzahl** (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze gem. § 17 BauNVO um 0,1 überschritten. Die Festsetzung wurde gewählt, um zwischen dem südlich angrenzenden Grundstück Rundeel 15 (zul. GRZ = 0,4) und dem Grundstück Rundeel 21 (zul. GRZ = 0,6) eine Abstufung zu erreichen. Die Obergrenze kann im vorliegenden Fall überschritten werden, weil durch die sich in unmittelbarer Nähe befindende Grünfläche am Erichsberg, die einen gestalteten Spielplatz sowie weitläufige Grünflächen beinhaltet, die der Naherholung dienen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO sichergestellt ist, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung nicht entgegen.

Bei der Festsetzung der GRZ ist außerdem zu berücksichtigen, dass durch die geplante Tiefgarage das Grundstück in erheblichem Umfang unterbaut werden muss. Daher wird durch textliche Festsetzung geregelt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf. Für die Grundflächen der übrigen Anlagen im Sinne gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 gelten die Regelungen des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO unverändert. Das heißt die festgesetzte GRZ darf durch diese Anlagen nur bis zu einer GRZ von 0,75 überschritten werden.

Außerdem wird durch textliche Festsetzung geregelt, dass die Anwendung von § 19 Abs. 4 Satz 4 nicht zulässig ist. Damit wird sichergestellt, dass z.B. bei Verwendung von Rasengittersteinen, Fugenpflaster oder dergl. diese Flächen ebenfalls auf die Versiegelung im Sinne von § 19 Abs. 4 angerechnet werden müssen. Da mit der Änderung des Bebauungsplans die Versiegelung bereits in so hohem Maß zulässig ist, sollen weitere Ausnahmen nicht mehr zugelassen werden.

Die **Geschossflächenzahl** (GFZ) von 1,0 wird übernommen. Allerdings müssen künftig aufgrund der Umstellung auf die Baunutzungsverordnung 1990 Aufenthaltsräume (einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume) in den Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, nicht mehr auf die Geschossfläche angerechnet werden. Damit wird im Sinne der Innenentwicklung eine höhere Ausnutzung ermöglicht.

Die Festsetzung der Zahl der **Vollgeschosse** wird mit „zwingend zwei Vollgeschosse“ unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen.

Im ursprünglichen Bebauungsplan ist „geschlossene Bauweise“ festgesetzt. Das entspricht nicht der geplanten, aufgelockerten Bebauung. Um den Übergang zu der Grenzbebauung am Nordrand des Änderungsbereichs zu lösen, wird stattdessen die Festsetzung „**abweichende Bauweise**“ erforderlich. Das bedeutet, dass die geplante Bebauung zum Nordrand des Änderungsbereichs ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten ist und zum Südrand des Änderungsbereichs mit seitlichem Grenzabstand. Dadurch wird gleichzeitig erreicht, dass das Baudenkmal auf dem Grundstück „Rundeel 15“ freigestellt wird.

Um sicherzustellen, dass die geplanten Wohngebäude nicht wesentlich über den Bestand hinausragen, wird die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens auf eine **Höhe** von max. 39,90 m üNN festgelegt. Das entspricht etwa einer Höhe von 0,3 m über Straßenniveau. Außerdem soll vermieden werden, dass die geplante Tiefgarage entlang der Straße Rundeel das Erscheinungsbild des Straßenraums beeinträchtigt. Daher darf die Deckenoberkante der Tiefgarage die Höhe Fahrbahnoberkante in der Mitte der Straßenfront des Änderungsbereichs nicht überschreiten.

Der ursprüngliche Bebauungsplan setzt eine 15 m tiefe **überbaubare Grundstücksfläche** unmittelbar am Straßenrand fest (vgl. den Planausschnitt auf Seite 7). Diese Festsetzung lässt bei der Anordnung der Gebäude wenig Spielraum. Sie wird zur Umsetzung des geplanten Vorhabens an die neue Anordnung der Gebäude angepasst (vgl. den Bebauungsvorschlag auf Seite 10).

c) **Örtliche Bauvorschrift**

Aufgrund der natürlichen Geländeverhältnisse und der bisherigen, baulichen Nutzung gibt es einen Höhenversatz zwischen dem Baugrundstück und der Parkanlage. Um die Gestaltung der Einfriedung zu der Parkanlage am Ostrand des Änderungsbereichs regeln zu können wird in die 3. Änderung eine örtliche Bauvorschrift aufgenommen. Darin wird die maximal zulässige Höhe von Einfriedungen zu der Parkanlage auf 40,5 m üNN begrenzt. Diese Höhenbegrenzung stellt sicher, dass die Einfriedungen eine Höhe von 2 m über der Oberkante des gewachsenen Geländes im Bereich der Parkanlage nicht überschreiten und auf der Grundstücksseite noch eine Höhe von rd. 1,0 m möglich ist.

Die örtliche Bauvorschrift formuliert aufgrund der Nähe zur historischen, denkmalgeschützten Wallanlage außerdem Anforderungen an die Gestaltung der Einfriedung. Um ein harmonisches Erscheinungsbild von der Parkanlage aus zu erreichen werden als Einfriedungen nur Gabionen oder Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen zugelassen. Die Gabionen mit einer Maschenbreite von mindestens 10 x 10 cm müssen mit locker geschüttetem oder geschichtetem, gebrochenen Naturstein gefüllt werden.

d) **Erschließung, Tiefgarage**

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die Straße Rundeel, die außerhalb des Änderungsbereichs liegt.

Wie bereits oben ausgeführt, der Bedarf an Stellplätzen, der durch die geplante Nutzung hervorgerufen wird, durch eine Tiefgarage gedeckt werden. Die Zufahrt soll direkt von der Straße Rundeel aus am Südrand des Änderungsbereichs erfolgen. In diesem Bereich und zur Parkanlage hin ragt die Tiefgarage über die überbaubare Grundstücksfläche hinaus. Sie wird daher entsprechend festgesetzt.



Bebauungsvorschlag,
Dipl.-Ing. Arch. Gence Zogaj, Hannover, ohne Maßstab, genordet

e) Fläche zum Anpflanzen von Bäumen

Im Änderungsbereich gibt es praktisch keine Grünstrukturen. Zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas und des Ortsbildes sowie zur besseren Durchgrünung wird festgesetzt, dass im Änderungsbereich mindestens zwei standortheimische Laubbäume zu pflanzen sind.

Die angepflanzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

f) Denkmalpflege

Auf dem Flurstück 49/2 befindet sich ein Baudenkmal und das Flurstück 34/2 ist als historische Wallanlage Bestandteil einer denkmalgeschützten Gruppe. Der Umgebungsschutz ist jeweils zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Denkmale sind nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Die untere Denkmalbehörde hat im Beteiligungsverfahren mitgeteilt, dass „sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 in Verbindung mit § 12 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) bedürfen, da mit dem Auftreten archäologischer Funde oder Befunde zu rechnen ist. Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen und wird nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt. Auf die Bestimmungen des § 6 Abs. 3 NDSchG wird ausdrücklich hingewiesen. Des Weiteren wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Durchführung von Erdarbeiten ohne denkmalrechtliche Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit darstellt und mit einem Bußgeld geahndet werden kann (§ 35 NDSchG).“ Ein entsprechender Hinweis wird in der Planzeichnung aufgenommen.

g) Bauschutzbereich

Die Lage des Änderungsbereichs im Bauschutzbereich des Flughafens Wunstorf ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

8. Wesentliche Auswirkungen der Änderung, Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Zur Durchführung der Änderung des Bebauungsplans sind keine Maßnahmen der Stadt Neustadt a. Rbge. erforderlich. Es entstehen daher auch keine Kosten, die finanziert werden müssten.

9. Abwägung: öffentliche Belange ohne die Belange des Umweltschutzes

Ver- und Entsorgung

Die Belange des Post- und Fernmeldewesens, der **Versorgung**, insbesondere mit Energie und Wasser und der **Abfallentsorgung** sind aufgrund der vorhandenen und geplanten Erschließung berücksichtigt. Die Bebauung kann an die zentrale Wasser-, Gas- und Elektrizitätsversorgung angeschlossen werden. Die Abfallentsorgung ist aufgrund der Lage an der Straße „Rundeel“ gesichert.

Im Rahmen der Trinkwasserversorgung kann nach Auskunft der Stadtnetz Neustadt a. Rbge. GmbH & Co. KG auch die **Löschwasserversorgung** nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit mindestens 1.600 l/min. über 2 Stunden im ungestörten Betrieb sichergestellt werden.

Kampfmittel: Die Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes des LGLN zeigt keine Bombardierung innerhalb des Planungsbereichs. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel keine Bedenken. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Minen, etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgt über den vorhandenen Schmutzwasserkanal.

Eine geordnete **Oberflächenentwässerung** ist vorhanden. Bei den Höhenverhältnissen ist ein Anschluss an die Regenwasserkanalisation problemlos möglich.

Die Belange des **Hochwasserschutzes** sind von der Planung nicht betroffen.

Die **Verkehrerschließung** erfolgt über die vorhandenen Straßen.

Wohnbedarf der Bevölkerung

Der Bebauungsplan fördert durch die Bereitstellung von Wohngrundstücken, die heutigen Anforderungen an barrierefreien und energieeffizienten Geschosswohnungsbau entsprechen, den öffentlichen Belang der „**Wohnbedürfnisse der Bevölkerung**“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Durch die Schaffung barrierefreier Wohnungen wird insbesondere der demographischen Wandel berücksichtigt.

10. Abwägung: Belange des Umweltschutzes

Bodenschutz/Altlasten: Die Flächen im Änderungsbereich sind im Geoinformationssystem der Region Hannover (Flurstücke 38, 39/3 und 46/4) als Altstandort / potentieller Altstandort gemäß § 2 (4) des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gekennzeichnet, da hier bedingt durch die derzeitige / frühere Nutzung als Dachdeckerei (253.011.5.230.0180) mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wird / wurde, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenverunreinigungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. Im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren auf dieser Fläche ist daher die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover zu beteiligen.

Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der **Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen.

Ein Bebauungsplan darf nur Festsetzungen enthalten, die bei seiner Ausführung entweder nicht gegen **Artenschutzrecht** verstoßen oder die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 BNatSchG bzw. einer Befreiung nach § 67 BNatSchG erfüllen. Dabei sind für die artenschutzrechtliche Betrachtung des Eingriffs gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG nur die nach europäischem Recht streng geschützten Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV a und b der FFH-RL und die europäischen Vogelarten relevant.

Aufgrund der intensiven baulichen Nutzung sowie der fehlenden Grünstrukturen im Änderungsbereich ist mit dem Vorkommen geschützter Arten nicht zu rechnen.

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 diesem Bebauungsplan haben die Belange des Klimaschutzes nur geringe Bedeutung. Es geht um eine Nachverdichtung im Siedlungsbereich, die vom Umfang her bereits jetzt zulässig wäre. 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 Auswirkungen der Planung auf die Belange von Natur und Landschaft im Aufstellungsverfahren zu betrachten. Im vorliegenden Fall sind aufgrund der bestehenden

baulichen Nutzung in erster Linie die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu betrachten. Dabei ist nicht die derzeitige Nutzung, sondern die zulässige Nutzung aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans maßgeblich. Der Bebauungsplan Nr. 108B ist am 12.05.1977 in Kraft getreten. Auf den Ursprungsplan ist daher die Baunutzungsverordnung 1968 anzuwenden. Das bedeutet, dass bislang nur die städtebaulich bedeutsamen Hauptanlagen und **nicht** die damit üblicherweise verbundenen Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO, bestimmte Gebäudeteile und in den Abstandsflächen zulässige bauliche Anlagen auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden. Eine über die Hauptanlage hinausgehende Beschränkung der Versiegelung der Freiflächen, die seit der BauNVO 1990 in § 19 Abs. 4 geregelt ist, gibt es daher nicht. Das Grundstück kann aufgrund der Festsetzungen des Ursprungsplans weitgehend versiegelt werden. Das entspricht auch der tatsächlichen Nutzung im Änderungsbereich.

Aufgrund der Festsetzungen der 3. Änderung wird die zulässige Versiegelung nun auf maximal 80 % der Grundstücksfläche begrenzt (vgl. oben Abschnitt 7.b) Daher wird sich der Umweltzustand durch die 3. Änderung gegenüber dem Ursprungsplan nicht wesentlich verändern. Es wird jedoch sichergestellt, dass zumindest ein kleiner Grundstücksteil (20 %) künftig nicht versiegelt werden darf. Die Stadt hält die Ausschöpfung der Obergrenze des § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,8 aufgrund der innenstadtnahen Lage und der Notwendigkeit der Bereitstellung der erforderlichen Tiefgaragenstellplätze für die geplante Wohnnutzung für vertretbar.

Im Bereich der stadteigenen Parkanlage am Erichsberg stehen auf dem Flurstück 34/2 alte Laubbäume. Der Beginn von Erdarbeiten im Änderungsbereich ist daher zum Schutz des Baumbestandes dem Fachdienst 67 der Stadt Neustadt a. Rbge. anzuzeigen. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

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.

11. 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.

Das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks wird durch den Bebauungsplan gefördert. Die Fläche ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 108B nur eingeschränkt zu bebauen. Ein Bedarf für die darin festgesetzte, geschlossene Bebauung besteht nicht.

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 108B „Innenstadt“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Januar 2018

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 108B „Innenstadt“ als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., _____

Der Bürgermeister