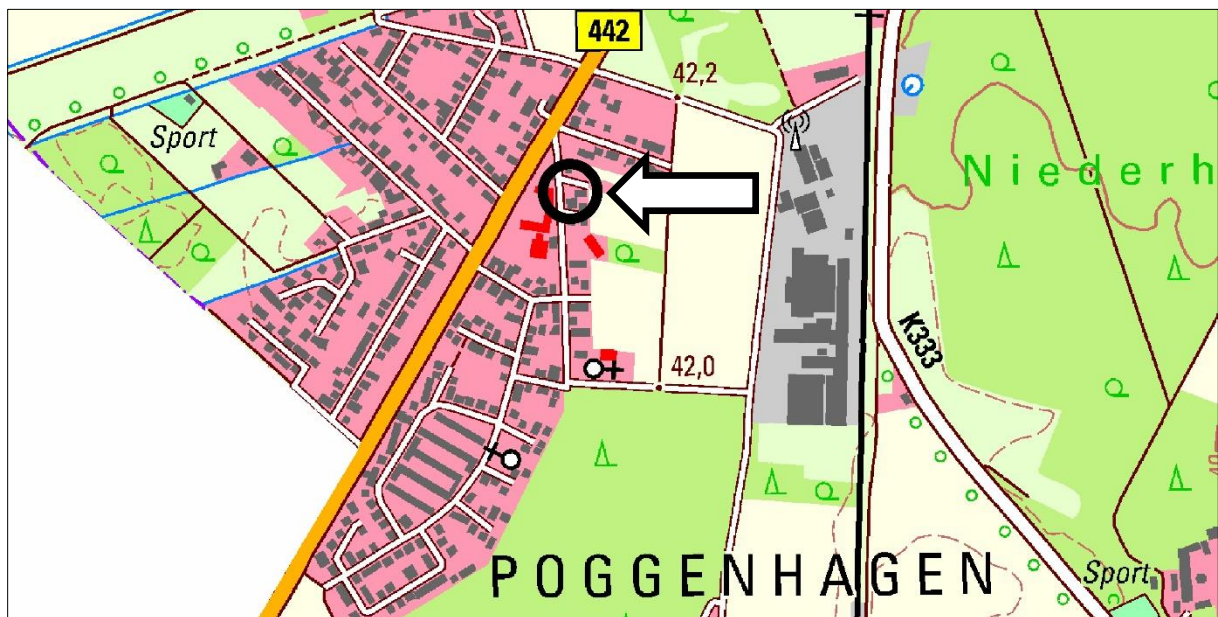


Begründung

Bebauungsplan Nr. 906 „Heinrich-Brandes-Straße“, beschleunigte 5. Änderung

Stadt Neustadt a. Rbge.

Stadtteil Poggenhagen



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	3
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	4
2.3 Bebauungsplan	4
2.4 Landschaftsplan	5
2.5 Verfahren	5
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 Bindung für die Erhaltung von Bäumen	7
4 Grundsätzliche Belange	7
4.1 Verkehrliche Erschließung	7
4.2 Ver- und Entsorgung	8
4.2.1 Abfallbeseitigung	8
4.2.2 Löschwasser	8
4.2.3 Oberflächenentwässerung	8
4.3 Lärmimmissionen	8
4.4 Bauschutzbereich Flugplatz Wunstorf	9
4.5 Wohnbedarf der Bevölkerung und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse	9
4.6 Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung	9
4.7 Natur- und Landschaftsschutz / Eingriffsregelung.....	10
5 Durchführung der Planung	12
5.1 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	12
5.2 Kampfmittel.....	12
5.3 Kosten für die Stadt.....	12

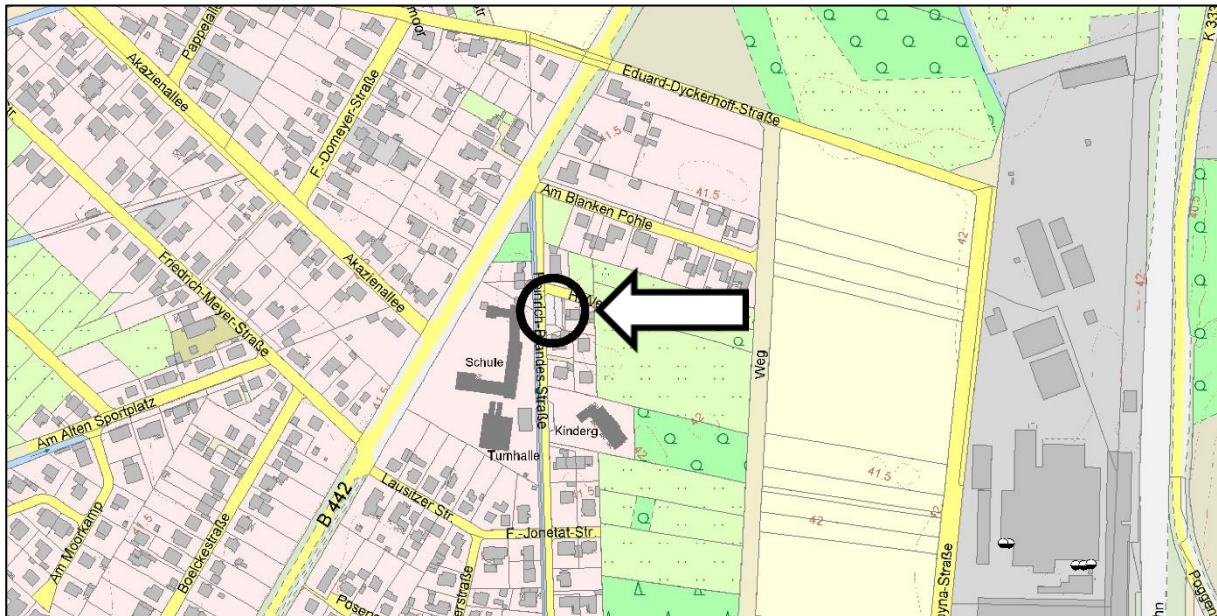
Anlage: Schalltechnische Untersuchung (GTA mbH)

1. Allgemeines

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet dieser beschleunigten 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 906 befindet sich im südöstlichen Bereich der Ortschaft Poggenhagen. Es liegt östlich der Heinrich-Brandes-Straße und südlich der Heinrich-Wendt-Straße (vgl. Abb. 1). Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die Flurstücke 14/8 und 14/12 (Flur 8, Gemarkung Poggenhagen).

Abbildung 1: Lage des Plangebietes



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (verändert), © 2016 LGLN

1.2 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Angesichts der schwierigen finanziellen Haushaltsslage 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 nicht mehr erforderlichen Schulgarten auf den Flurstücken 14/8 und 14/12 in der Gemarkung Poggenhagen als Baugrundstück zu veräußern.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. verfolgt damit das wesentliche städtebauliche Ziel, die bauleitplanerischen Voraussetzungen zu schaffen, um auf einem heute als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Grundstück Wohnbebauung zu realisieren.

1.3 Ablauf des Planverfahrens und erhebliche Änderungen

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	Beschluss: 18.03.2019 Bekanntmachung: 21.03.2019
Information der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 S.1 Nr. 2 BauGB Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	Frist: 02.04. – 09.04.2019 Frist: 10.04. – 10.05.2019 Bekanntmachung: 21.03.2019
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger	Anschreiben: 08.04.2019

öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Frist: 10.04. – 10.05.2019
Erneute öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB	Frist: 20.01. – 03.02.2020 (Öffentlichkeit) Frist: 17.01. – 03.02.2020 (TÖB, etc.) Bekanntmachung: 09.01.2020
Satzungsbeschluss gemäß § 6 BauGB	Beschluss:

Erhebliche Planänderungen während des Verfahrens:

- Für die drei größeren der vier Weißdorne (Zuchtform Rotdorn) entlang der Heinrich-Brandes-Straße ist eine Erhaltungsbindung festgesetzt worden.
- Entlang der Heinrich-Brandes-Straße ist im Plangebiet ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt worden.
- Entlang der Heinrich-Wendt-Straße ist im Plangebiet ein Einfahrtsbereich festgesetzt worden.

1.4 Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 345 m².

2 Rahmenbedingungen für die Änderung des Bebauungsplanes

2.1 Anpassung an die Raumordnung

Die Stadt Neustadt a. Rbge. ist im Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 der Region Hannover als Mittelzentrum dargestellt. Der Stadtteil Poggenhagen 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 (RO).

Darüberhinausgehende Ziele der RO bestehen für diesen Bebauungsplan nicht.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

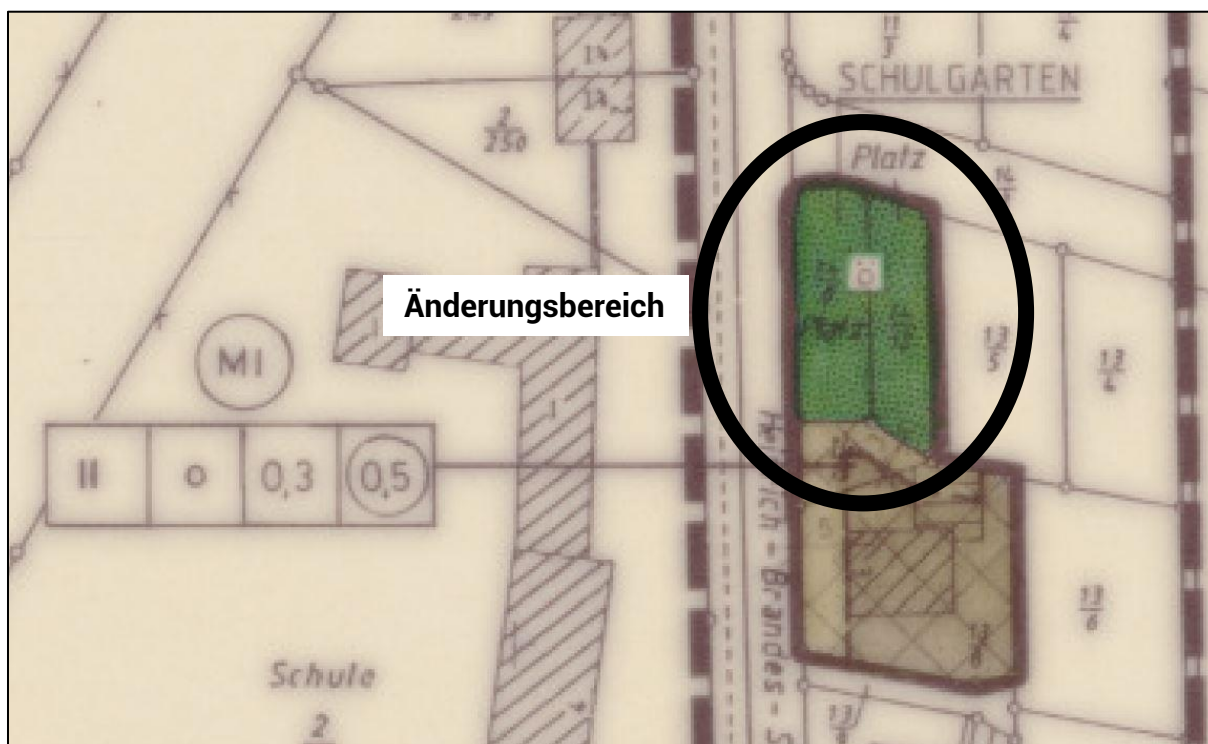
Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. als "Wohnbaufläche" dargestellt. Diese Bebauungsplanänderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

Die geordnete städtebauliche Nutzung ist gewährleistet.

2.3 Bebauungsplan

Diese Bebauungsplanänderung umfasst einen Teilbereich des seit dem 24.09.1998 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 906, 4. Änderung dessen Festsetzungen durch die beschleunigte 5. Änderung in diesem Teilbereich mit Rechtskraft außer Kraft treten.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 909, 4. Änderung



Quelle: © Stadt Neustadt a. Rbge. 2019

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.

Im beschleunigten Verfahren werden 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. Durch diese Maßnahme der Innenentwicklung 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.

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

Im Geltungsbereich der beschleunigten 5. Änderung kann ein neues Baugrundstück entstehen. Die Flächen werden dafür als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

Neben der sehr wahrscheinlichen Realisierung eines Wohnhauses ist theoretisch auch eine dem Gebiet dienende kleine Versorgungseinrichtung oder ein nicht störender kleiner Handwerksbetrieb allgemein zulässig. Eine scharfe Funktionstrennung von Wohnen und Arbeiten, wie sie mit der Festsetzung eines „Reinen Wohngebiets“ (WR) verbunden ist, entspricht nicht den Zielen der Stadt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Aufgrund des nicht optimalen Grundstückszuschnitts wird in der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 906 eine GRZ von 0,4 und eine eingeschossige Bauweise festgesetzt, um einerseits eine optimale Ausnutzung des sehr kleinen Grundstücks zu gewährleisten und andererseits die Proportionen des Baukörpers zu wahren. Anders als im benachbarten Bebauungsplan Nr. 906 wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, da aufgrund der geringen Grundstücksgröße die Realisierung mischgebietsrelevanter Nutzungen wenig wahrscheinlich ist.

Der Bebauungsplan Nr. 906 und die 2. Änderung dieses Bebauungsplans sehen entlang der Heinrich-Brandes-Straße einen Abstand von 5 m zur Straße vor. Der nicht optimale Grundstückszuschnitt des Grundstücks der beschleunigten 5. Änderung macht es erforderlich hiervon abzuweichen. Der während der öffentlichen Auslegung aus der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregung die Baugrenze in gleicher Weise wie bei den übrigen Grundstücken 5m von der Heinrich-Brandes-Straße entfernt festzusetzen, wird nicht gefolgt.

Entlang der Heinrich-Brandes-Straße verbleibt es bei dem Abstand von 3m, da hier das Nebengebäude des unmittelbar angrenzenden Grundstücks Heinrich-Brandes-Straße Nr. 3 sogar bis an die Heinrich-Brandes-Straße ragt und insofern schon heute eine Bebauung bis direkt an die Straße vorliegt. Eine Verkleinerung der überbaubaren Fläche um 2m in Westost-Ausdeh-

nung würde zudem zu einem nur noch 5m breiten Baufenster führen, so dass davon ausgegangen werden kann, dass eine Bebauung dieses ungenutzten Grundstücks mit einem Wohnhaus so gut wie ausgeschlossen ist. Ein Grundstück mit einem derart stark eingeschränkten Baufenster wäre nur sehr schwer oder vermutlich gar nicht zu veräußern, da eine Wohnbebauung mit einem freistehenden Einfamilienhaus kaum zu realisieren wäre. Der Stadt Neustadt a. Rbge. ist jedoch die bedarfsgerechte Nachverdichtung von unter oder ungenutzten Grundstücken ein wesentliches Ziel der Stadtentwicklung. Die aufgeführten Empfehlungen einer Umsetzungsstrategie zur Erreichung der Klimaschutzziele in Neustadt a. Rbge. ist das vom Rat der Stadt am 07. April 2011 beschlossene Aktionsprogramm Klimaschutz und Siedlungsentwicklung (AKS). Dieses zielorientierte Konzept ist gleichsam Leitlinie für den weiteren Prozess und bildet die Grundlage für die Wohnbaulandentwicklungsleitlinien, die vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. am 10.07.2014 und 02.06.2016 beschlossen wurden, und u.a. als wesentliche Maßnahme zur Konkretisierung der Klimaschutzziele im Rahmen der Siedlungsentwicklung u.a. auch die Nachverdichtung im Bestandvorsehen. Vor diesem Hintergrund wird der Wunsch einiger Anlieger eine optische Einheitlichkeit vor allem in der Heinrich-Brandes-Straße zu erzielen zurückgestellt, um die vom Rat der Stadt beschlossenen Klimaschutzziele zu erreichen, die in diesem Fall höher zu gewichten sind.

Aus den oben aufgeführten Gründen der bedarfsgerechte Nachverdichtung auf einem vergleichbar kleinen Baugrundstück hält es die Stadt städtebaulich für vertretbar den Abstand entlang der Heinrich-Wendt-Straße mit 3m festzusetzen, obwohl der Abstand der Baugrenze südlich der Heinrich-Wendt-Straße im Bebauungsplan Nr. 906 mit 5 m festgelegt ist. Städtebauliche Konflikte sind durch dieses mögliche Vorspringen des Hauptgebäudes nicht zu erwarten. Bereits heute können auch Nebengebäude auf den benachbarten Grundstücken schon ohne Abstand zur Straße errichtet werden. Nördlich der Heinrich-Wendt-Straße wechselt der Abstand der Baugrenze auf kurzer Strecke zudem ebenfalls zwischen 5 m und 3 m.

3.3 Bindung für die Erhaltung von Bäumen

Im westlichen Bereich des Bebauungsplanes sind drei Rotdorngehölze zu finden, die zum Schutz mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt worden sind. Die Rotdorne sollen erhalten werden, da diese Gehölze entlang der Heinrich-Brandes-Straße zusammen mit den anderen vorhandenen Rotdorngehölzen das Ortsbild positiv prägen. Eine Ausnahme von dieser Erhaltungspflicht kann erteilt werden, wenn von einem Baum eine Gefahr für Personen oder Sachen ausgeht. Als Ersatzbaum ist dann wieder ein Rotdorn mit weiteren für einen adäquaten Ersatz wichtigen, in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Kriterien zu pflanzen.

4 Grundsätzliche Belange

4.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird von der dem öffentlichen Verkehr gewidmeten der Heinrich-Wendt-Straße aus erschlossen. Ein entsprechender Einfahrtsbereich ist festgesetzt. Die Zu- und Abfahrt über die Heinrich-Brandes-Straße ist unzulässig, um den Erhalt der vorhandenen Rotdornbäume sicherzustellen. Ein entsprechendes Zu- und Abfahrtsverbot entlang der Heinrich-Brandes-

Straße wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. 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. Die Grundstücke sind voll erschlossen. Der zuständige Versorgungsträger für Wasser, Strom und Gas sind die Stadtwerke Neustadt a. Rbge.

Die Anschlussmöglichkeit an das städtische Abwassernetz besteht über den Schmutzwasserkanal in der Heinrich-Wendt-Straße-Straße.

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 der Stadtnetze Neustadt a. Rbge. vom 29.01.2019 kann im Bereich der Heinrich-Brandes-Straße und der Heinrich-Wendt-Straße über dort befindliche Hydranten eine Löschwassermenge von 96m³/h über 2 Stunden bei ausreichendem Betriebsdruck bereitgestellt werden. Grundlage hierfür ist die Wasser-entnahme mit einem Standrohr nach DIN 14375.

4.2.3 Oberflächenentwässerung

Im gesamten Planbereich ist keine Versickerung von Niederschlagswasser möglich. Das Niederschlagswasser muss wie in der Umgebung über die Kanalisation abgeführt werden. Die RW-Anschlussleitungen befinden sich in der Heinrich-Wendt-Straße. Ein Anschluss wird durch den ABN der Stadt Neustadt a. Rbge. hergestellt.

4.3 Lärmimmissionen

Mit der beschleunigten 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 906 wird ein neues allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Aufgrund der nicht mehr aktuellen Aussagen des Lärmgutachtens aus dem Jahre 1987 für den Stadtteil Poggenhagen wurde eine aktuelle Untersuchung der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen in Auftrag gegeben.

Das schalltechnische Gutachten wurde von der Gesellschaft für technische Akustik mbH (GTA mbH) erstellt und umfasst die Ermittlung der Lärmeinwirkung der Bundesstraße 442 „Moor-dorfer Straße“, der Kreisstraße 333 „Wunstorfer Straße“ sowie der Bahnstrecke Wunstorf-Bremen auf das Plangebiet bei Betrachtung der Tages- sowie Nachtwerte (siehe Anlage zur Begründung).

Der schalltechnische Orientierungswert des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete wird zur Tagzeit im Plangebiet um rund 3 dB überschritten. Die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz von Außenwohnbereichen ist daher abzuwägen. Berücksichtigt man für

ein neu zu errichtendes Gebäude dessen Eigenabschirmung, ist bei den gegebenen Verkehrslärmquellen mit ca. 2 dB geringeren Beurteilungspegeln zu rechnen. Abhängig vom Abwägungsergebnis können die Außenwohnbereiche bei geringfügigen Überschreitungen des Orientierungswertes von ca. 1 dB auch ohne schalltechnische Maßnahmen als hinreichend vor Verkehrslärm geschützt betrachtet werden.

Zur Nachtzeit wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete bei freier Schallausbreitung hingegen um rund 11 dB überschritten. Selbst wenn man die Eigenabschirmung eines Gebäudes berücksichtigt, betragen die Orientierungswert-überschreitungen mehr als 5 dB. Somit ist für Aufenthaltsräume passiver Schallschutz gemäß DIN 4109-2:2018:01 vorzusehen. Hierfür wurde in Anlage 4 des Gutachtens (vgl. Anlage zur Begründung) eine Karte der maßgeblichen Außengeräuschpegel erstellt. Diese betragen $L_a = 66$ dB im größten Teil des Plangebiets (gelb markiert) und $L_a = 65$ dB im übrigen Teil (grün eingefärbt). Für Aufenthaltsräume, die nicht zum Schlafen genutzt werden können, kann der maßgebliche Außengeräuschpegel um 5 dB verringert werden. Die Grenze der maßgeblichen Außengeräuschpegel ist in den Bebauungsplan übernommen worden.

Ferner ist für alle Schlafräume innerhalb des Plangebiets ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen, z. B. durch den Einbau schallgedämmter Lüfter.

Der im Ursprungsbebauungsplan untersuchte Fluglärm des südlich gelegenen Militärflugplatzes Wunstorf ist nicht mehr untersuchungsrelevant, da das Plangebiet außerhalb der festgelegten Schutzzonen liegt. Daher befasst sich die Untersuchung lediglich mit dem Straßen- und Schienenverkehrslärm.

4.4 Bauschutzbereich Flugplatz Wunstorf

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Militärflugplatzes Wunstorf. Sollten bei einem Bauvorhaben Kräne zum Einsatz kommen, sind diese gesondert zur Prüfung und Bewertung beim Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr einzureichen. Es kann aufgrund der Nähe zum Flugplatz zu Einschränkungen in der Kranhöhe kommen.

4.5 Wohnbedarf der Bevölkerung und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse

Durch den Bebauungsplan wird ein derzeit ungenutztes Grundstück für den Bau eines Wohnhauses geschaffen. Geplant ist eine Bebauung aus einem freistehenden Einfamilienhaus.

Unter Berücksichtigung der in Kap. 4.3 genannten Aspekte werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt.

4.6 Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung

Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung erfordern die Bereitstellung einer ausreichenden Zahl öffentlicher Spielflächen in ausreichender Größe und in einer zumutbaren Entfernung.

In unmittelbarer Nachbarschaft südwestlich des Plangebietes findet sich auf dem öffentlich zugänglichen Schulhof der Grundschule-Poggenhagen an der Heinrich-Brandes-Straße 4 ein

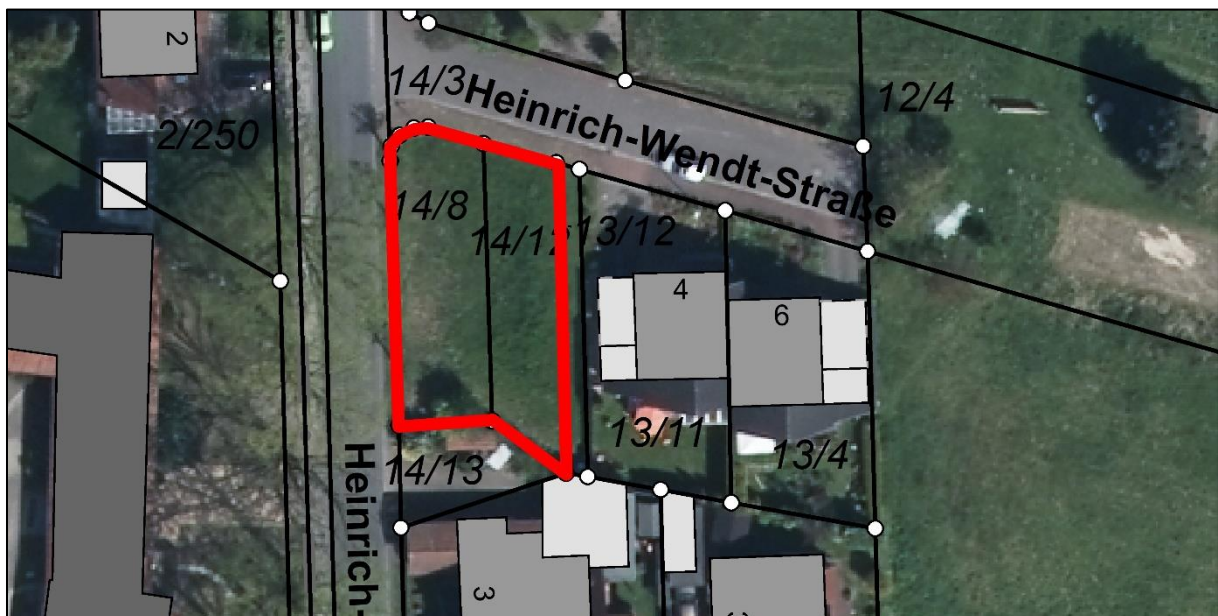
ausgebauter Spiel- und Bolzplatz. Ein weiterer ausgebauter Spielplatz findet sich etwa 490 m südlich am Sachsenring/Schlesierstraße.

Damit sind Spielflächen in einer zumutbaren Entfernung zum Plangebiet vorhanden, um das Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder zu decken. Somit sind die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung nach ausreichend Spiel- und Bolzflächen abgedeckt.

4.7 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.

Abbildung 3: Luftbild des Plangebietes



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (verändert), © 2016 LGLN

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

Die Bebauungsplanänderung umfasst zwei Grundstücke. Die beiden Flurstücke 14/8 und 14/12 sind im Bebauungsplan Nr. 906, 4. Änderung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schulgarten festgesetzt. In der Realität handelt es sich um eine Grünfläche, die derzeit durch Intensivrasen ohne Sträucher geprägt ist. Entlang der Heinrich-Brandes-Straße finden sich vier mäßig alte Weißdorne, in der Zuchtform Rotdorn (s. Abbildung 4). Drei dieser Gehölze sollen aus Gründen des Ortsbildes erhalten werden (vgl. Kap. 3.3).

Abbildung 4: Foto des Schulgartengrundstücks



Bei der Kennzeichnung der Biotoptypen und der Ermittlung des Kompensationsbedarfs orientiert sich die Stadt an der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008). Auf eine Darstellung der Biotoptypenkartierung wurde wegen der Simplizität der Darstellung verzichtet.

Die Flächen im Plangebiet werden demnach folgendermaßen bewertet:

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums								
1	2	3a	3b	3c	4	5	6	7
Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Flächenanteil (in %)	Größe Ausgangsfläche (m ²)	Fläche (m ²)	Grundwert A bzw. P (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 4 x Sp 5)	Einzelflächenwert (Sp 3c x Sp 6)
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50 % heimischen Gehölzen			345	2	1	2	690
Gesamtfläche				345				Gesamtflächenwert A: 690

B. Zustand des Untersuchungsraums gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans								
1	2	3a	3b	3c	4	5	6	7
Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Flächenanteil (in %)	Größe Ausgangsfläche (m ²)	Fläche (m ²)	Grundwert A bzw. P (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 4 x Sp 5)	Einzelflächenwert (Sp 3c x Sp 6)
1.1	Versiegelte Fläche (Allgemeines Wohngebiet/ 0,4)	40%	345	138	0	1	0	0
1.1	Versiegelte Fläche (Allgemeines Wohngebiet/ 0,4), 50% Überschreitung	20%	345	69	0	1	0	0
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50 % heimischen Gehölzen	40%	345	138	2	1	2	276
Gesamtfläche				345				Gesamtflächenwert A: 276

Aufgrund der Festsetzungen der Bebauungsplanänderung ergibt sich ein Wertpunktedefizit von 414 Punkten. Das Defizit 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: 276 – 690 = -414

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.

Aufgrund der sehr geringen Größe des Plangebietes und dessen bisheriger Nutzung sind dort nur ubiquitäre Brutvogelarten zu erwarten, für die in unmittelbarer Nähe ausreichend Ausweichlebensraum vorhanden ist.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ist dann bei der Durchführung der Planung nicht zu erwarten.

► **Bauzeitenregelung**

Die Baufeldräumung und die Beseitigung von Vegetationsstrukturen (Baumfällungen, Gehölzrückschnitte, Beseitigung von Vegetation und Oberboden) sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Brutzeit zwischen 01. März und 30. September) durchzuführen. Ist ein Baubeginn bzw. eine Baufeldräumung innerhalb der Vogelbrutzeit erforderlich, so ist nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Baufeldräumung eine örtliche Überprüfung des Plangebiets auf mögliche Vogelbruten von einer qualifizierten Fachkraft (Ornithologe) durchzuführen.

Die Bauzeitenregelung ist Sache der Durchführung der Planung. Sie kann im Baugenehmigungsverfahren anhand der tatsächlichen Umstände zum Zeitpunkt des Genehmigungsverfahrens abschließend festgelegt werden. Diese wird daher nicht im Bebauungsplan festgesetzt (vgl. Urteil des OVG NRW, Az. 10 D 21/12.NE vom 21.04.2015). Ein entsprechender Hinweis ist jedoch in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

5 Durchführung der Planung

5.1 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Eine Bodenordnung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches ist nicht erforderlich.

5.2 Kampfmittel

Aufgrund der geringen Grundstücksgröße und der allseitig umgebenden Bebauung wurde auf eine Luftbildauswertung verzichtet. Es besteht daher der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Dieser Sachverhalt ist bei der Durchführung der Planung zu beachten.

5.3 Kosten für die Stadt

Abgesehen von dem SW- und RW-Beitrag entstehen der Stadt Neustadt a. Rbge. außer den Verwaltungskosten und verwaltungsinternen Planungskosten (z.B. Kosten für Lärmgutachten) keine weiteren Kosten.

Nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung wird das Grundstück von der Stadt öffentlich zum Verkauf angeboten werden. Der Bodenrichtwert liegt derzeit bei 110,- €/m² für Wohnbauland. Den SW- und RW-Beitrag übernimmt die Stadt, da vollerschlossen verkauft werden soll. Alle bei der Eigentumsübergabe entstehenden Kosten sind von dem Erwerber zu tragen.

Einnahmen: Verkaufserlös: 345 m ² WR x 110 €/m ² Richtwert (Vollerschlossen)	37.950 €
Ausgaben: _____ - SW Beitrag	ca. 1.800 €
_____ - RW-Beitrag	ca. 950 €
Bilanz	ca. 35.200 €

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

Stadt Neustadt a. Rbge.

- Stadtplanung -

im Auftrag

Nülle

Verfahrensvermerke

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 906 „Heinrich-Brandes-Straße“, beschleunigte 5. Änderung Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Poggenhagen, **vom 10.04. bis einschließlich 10.05.2019** öffentlich ausgelegen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 906 „Heinrich-Brandes-Straße“, beschleunigte 5. Änderung Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Poggenhagen, **vom 20.01. bis einschließlich 03.02.2020** erneut öffentlich ausgelegen.

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.

Der Bürgermeister

Dominic Herbst

Anlage
zur Begründung

Schalltechnische Untersuchung

(GTA - Gesellschaft für technische Akustik mbH;
Projektnummer: B1511810)

20.11.2018