

# BEGRÜNDUNG

zum

## Bebauungsplan Nr. 108 C „Wallstraße“, 1, Änderung und Erweiterung, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt

---

### INHALT:

1. Räumliche Abgrenzung und Lage des Plangebietes.....	S. 2
2. Rechtsverhältnisse .....	S. 3
2.1 Bebauungsplan.....	S. 3
2.2 Flächennutzungsplan.....	S. 3
2.3 Sanierung .....	S. 3
3. Planungsanlass .....	S. 3
4. Festsetzungen.....	S. 4
4.1 Öffentliche Grünfläche .....	S. 4
4.2 Öffentliche Verkehrsfläche.....	S. 4
5. Verkehrliche Erschließung, Widmung.....	S. 4
6. Denkmalschutz.....	S. 4
7. Natur- und Landschaftsschutz, Umweltverträglichkeitsprüfung.....	S. 4
8. Flächenbilanz .....	S. 6
9. Kostenschätzung.....	S. 6

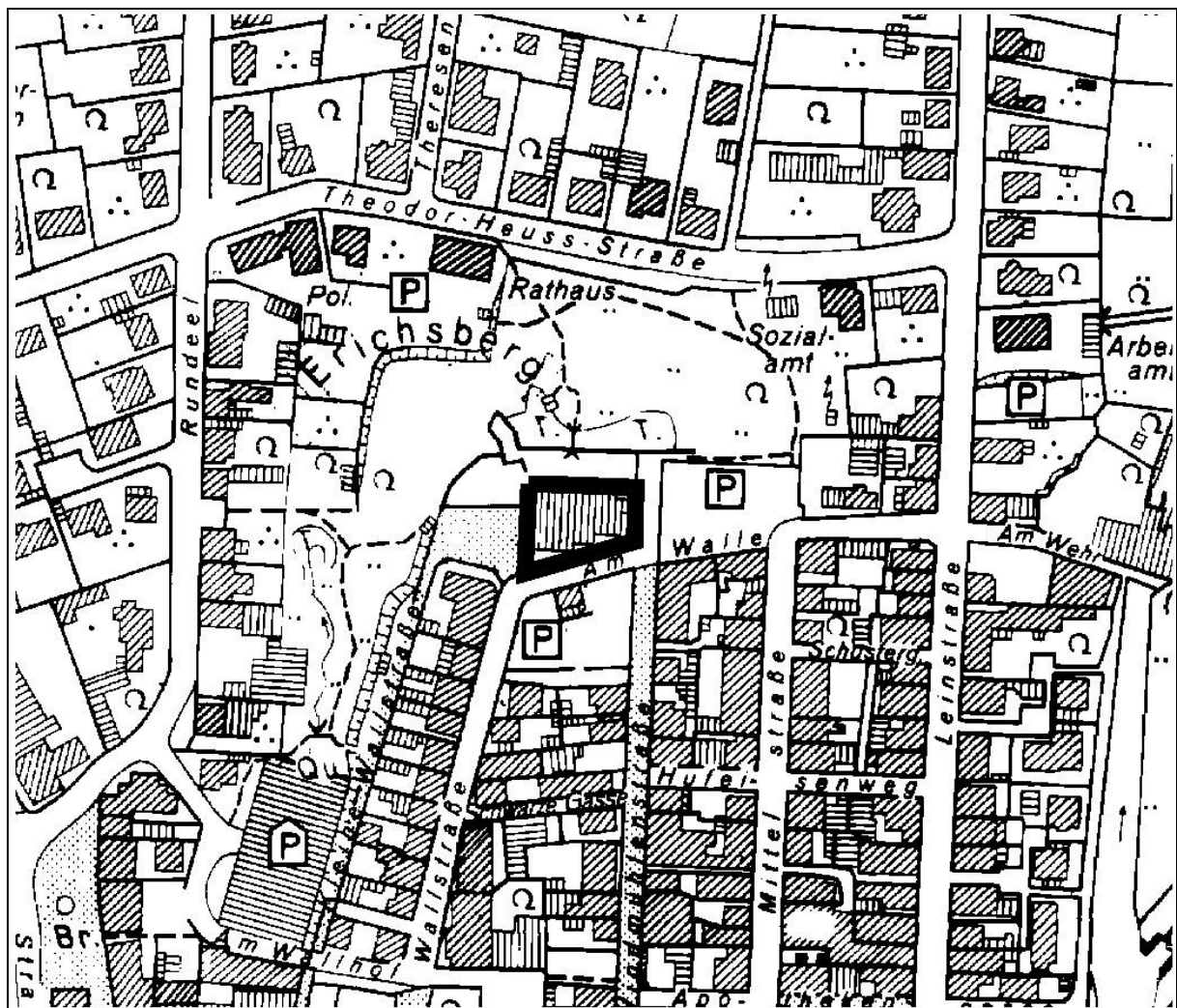
## 1. Räumliche Abgrenzung und Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Kernstadt, innerhalb der historischen Altstadt von Neustadt a. Rbge.

Es grenzt unmittelbar an die Straße „Am Walle“ und an die Grünanlage „Erchsberg“.

Der Geltungsbereich dieser 1. Änderung und Erweiterung umfasst die Flurstücke 87/16, 87/17, 87/18, 222/5, 222/6, 222/7 und 222/8, Flur 6, Gemarkung Neustadt a. Rbge.

Die Flurstücke 87/16, 222/5, 222/6, 222/7 und 222/8, Flur 6, Gemarkung Neustadt a. Rbge., befinden sich zurzeit schon im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108 C, während die Flurstücke 87/17 und 87/18, Flur 6, Gemarkung Neustadt a. Rbge., (zusammen 10 m<sup>2</sup>) erst durch die Erweiterung mit einbezogen werden.



Übersichtsplan M = 1:2.500

## **2. Rechtsverhältnisse**

### **2.1 Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan Nr. 108 C „Wallstraße“ der Stadt Neustadt a. Rbge. wurde am 12.05.1977 rechtsverbindlich.

Der Geltungsbereich erstreckt sich von der Marktstraße im Süden bis zur Parkanlage Erichsberg im Norden. Die westliche Begrenzung bildet der Fußweg „Kleine Wallstraße“, die Ostgrenze stellt die Windmühlenstraße dar.

Der Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO mit einer maximalen Zahl von zwei Vollgeschossen fest. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen großzügig gestaltet.

### **2.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. wurde am 20.06.2002 rechtswirksam. Er stellt für den westlichen Bereich gemischte Baufläche dar und für den östlichen Teil öffentliche Verkehrsfläche.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) geändert mit dem Ziel, den westlichen Bereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage darzustellen.

Somit ist diese Bebauungsplanänderung und Erweiterung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **2.3 Sanierung**

Das Plangebiet liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Innstadt“ in der Kernstadt vom 05. April 1979, erweitert im Jahr 1986 durch das Erweiterungsgebiet B. Die Sanierung ist noch nicht abgeschlossen. Die Planungsziele der Bebauungsplanänderung wurden von den Sanierungszielen abgeleitet.

## **3. Planungsanlass**

Der Planungsbereich war ursprünglich mit dem Neustädter Theater bebaut. Nach Aufgabe dieser Nutzung wurde das Gebäude als Kino umfunktioniert und danach sogar als Lebensmittelmarkt genutzt. Aufgrund desolater Bausubstanz erfolgte in den 90er Jahren der Abriss.

In dem östlichen Teilbereich errichtete die Stadt gemäß den Sanierungszielen mit Förderung durch Sanierungsmittel den öffentlichen Parkplatz „Am Walle“. Der westliche Teil wurde als öffentliche Grünanlage hergerichtet und erweitert somit die Parkanlage „Erichsberg“ bis an die Straße „Am Walle“.

Die bereits umgesetzten Sanierungsziele

- Schaffung von öffentlichem Parkraum und
- Erweiterung der zurzeit denkmalgeschützten Erichsberganlage

sollen jetzt planungsrechtlich abgesichert werden.

## **4. Festsetzungen**

### **4.1 Öffentliche Grünfläche**

Die Flurstücke 87/16, 87/17, 222/5 und 222/6, Flur 6, Gemarkung Neustadt a. Rbge., sind als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Die vorhandene Trafostation ist gemäß der Textlichen Festsetzung weiterhin zulässig.

### **4.2 Öffentliche Verkehrsfläche**

Die Verkehrsfläche (Flurstücke 87/18, 222/7 und 222/8, Flur 6, Gemarkung Neustadt a. Rbge.) ist mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ belegt.

## **5. Verkehrliche Erschließung, Widmung**

Das Änderungsgebiet wird von der Straße „Am Walle“ erschlossen.

Die Parkplatzfläche ist gemäß Ratsbeschluss vom 06.02.1997 dem öffentlichen Verkehr gewidmet.

## **6. Denkmalschutz**

Das Plangebiet grenzt im Westen unmittelbar an die denkmalgeschützte Stadtbefestigungsanlage „Erchsberg“. Gemäß § 8 Denkmalschutzgesetz dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird.

Durch diese Planung wird den Belangen des Denkmalschutzes entsprochen. Die Festsetzung der öffentlichen Grünanlage sichert dem Denkmal ein gebührendes Umfeld.

## **7. Natur- und Landschaftsschutz, Umweltverträglichkeitsprüfung**

Durch diese Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes könnten Eingriffe in Natur und Landschaft erwartet werden. Die Planung selbst stellt zwar keinen Eingriff im Sinne eines Realaktes dar, aber sie könnte Eingriffe vorbereiten, indem planungsrechtliche Grundlagen geschaffen werden.

So muss hier über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Abwägung mit den allgemeinen Planungsgrundsätzen entschieden werden.

Das Plangebiet befindet sich in innerstädtischer Lage und hat keine besonderen ökologischen Sensibilitäten aufzuweisen.

Somit kann hier das vereinfachte Verfahren zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft nach der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen angewendet werden.

Im ersten Arbeitsschritt wurden die Biotoptypen des Untersuchungsraumes ermittelt. Allen Biotoptypen sind in der Biotoptypenwertliste ein fester Grundwert zugeordnet. In diesen Wert sind insbesondere die Faktoren Seltenheit und Wiederherstellbarkeit eingeflossen. Sollte der kartierte Biotop eine atypische Situation aufweisen, wird der Wert

durch den Korrekturfaktor richtig gestellt. Nach der Bewertung des Ausgangszustandes ist die Bewertung des Zustandes nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgt. Die Gesamtbilanz ergibt sich aus der Differenz der beiden Werte.

Der Ausgangszustand wird für die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Fläche Nr. 1) nicht nach der tatsächlichen Nutzung bewertet, sondern nach den rechtlichen Möglichkeiten durch die Festsetzungen des zurzeit verbindlichen Bebauungsplanes. Für die durch diese Planung einbezogenen Flurstücke (Fläche Nr. 2) wird die tatsächliche Nutzung zugrunde gelegt.

### A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1	2	3	4		5	6	7	8
Flächen Nr.	Code <small>lt. Biotop- typenwert- liste</small>	Biototyp  <small>(lt. Biotoptypenwertliste)</small>	Fläche		Grundwert A <small>(lt. Biotoptypen- wertliste)</small>  (Punkte)	Gesamt- korrektur- faktor  (Punkte)	Gesamt- wert <small>(Sp. 5 X Sp. 6)</small>  (Punkte)	Einzel- flächenwert <small>(Sp. 4 X Sp. 7)</small>  (Punkte)
			m <sup>2</sup>	%				
1		Kerngebiet	1.028	100				
	1.1	Hauptgebäude	720	70	0	1	0	0
	1.1	Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen, baul. Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche	154	15	0	1	0	0
	4.1	strukturarmer Ziergarten	154	15	2	1	2	308
2	4.5	Grün- und Parkanlage	10	100	3	1	3	30

<b>Gesamtfläche A:</b> (Summe Sp. 4)	<b>1.038 m<sup>2</sup></b>	<b>Gesamtflächenwert A:</b> (Summe Sp. 8)	<b>338 P</b>
---	----------------------------	--	--------------

Fläche 1: Flurstücke 87/19, 222/5, 222/6, 222/7 und 222/8, Flur 6, Gemarkung Neustadt a. Rbge.

Fläche 2: Flurstücke 87/17 und 87/18, Flur 6, Gemarkung Neustadt a. Rbge.

### B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

1	2	3	4		5	6	7	8
Flächen Nr.	Code <small>lt. Biotop- typenwert- liste</small>	Biototyp  <small>(lt. Biotoptypenwertliste)</small>	Fläche		Grundwert <small>(lt. Biotoptypen- wertliste)</small>  (Punkte)	Gesamt- korrektur- faktor  (Punkte)	Gesamt- wert <small>(Sp. 5 X Sp. 6)</small>  (Punkte)	Einzel- flächenwert <small>(Sp. 4 X Sp. 7)</small>  (Punkte)
			m <sup>2</sup>	%				
1		öffentl. Verkehrsfläche Zweckbestimmung: Parkfläche	597	100				
	1.1	versiegelte Fläche	573	90	0	1	0	0
	4.3	Straßenbegleitgrün	60	10	2	1	2	120
2	4.5	öffentl. Grünfläche Zweckbestimmung: Parkanlage	441	100	3	1	3	1.323

<b>Gesamtfläche B:</b> (Summe Sp. 4)	<b>1.038 m<sup>2</sup></b>	<b>Gesamtflächenwert B:</b> (Summe Sp. 8)	<b>1.443 P</b>
---	----------------------------	--	----------------

Fläche 1: Flurstücke 87/18, 222/7 und 222/8, Flur 6, Gemarkung Neustadt a. Rbge.

Fläche 2: Flurstücke 87/16, 87/17, 222/5 und 222/6, Flur 6, Gemarkung Neustadt a. Rbge.

<b>C. Gesamtbilanz</b> (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	<b>+ 1.105 P</b>
--	------------------

Nach der rechnerischen Gesamtbilanz besteht in dem Betrachtungsgebiet nach der Planänderung eine ökologische Aufwertung von 1.105 Punkten. Der Belang von Natur und Landschaft wird nicht beeinträchtigt. Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung für diese Planung ist gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 05.09.2001 nicht erforderlich.

## 8. Flächenbilanz

öffentliche Grünfläche	597 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsfläche Zweckbestimmung: Parkfläche	441 m <sup>2</sup>
Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und -erweiterung	1.038 m <sup>2</sup>

## 9. Kostenschätzung

Außer dem Verwaltungsaufwand entstehen der Stadt durch diese Bauleitplanung keine Kosten.

Die als öffentlich festgesetzten Flächen befinden sich im städtischen Eigentum, so dass ein Grunderwerb nicht erforderlich ist.

Die bauliche Umsetzung des Parkplatzes und die Herrichtung der Grünanlage sind bereits realisiert.

Neustadt a. Rbge., den 30.04.2004

Stadt Neustadt a. Rbge.  
– Team Stadtplanung –  
Im Auftrag

Kull

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am **09.09.2004** als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 108 C „Wallstraße“, 1. Änderung und Erweiterung, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, vom 13.09.2004 bis einschließlich 13.10.2004 öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den 25.10.2004

STADT NEUSTADT A. RBGE.

Siegel

gez. Uwe Sternbeck  
Bürgermeister