

Begründung

zur

beschleunigten 1. Änderung des Bebauungsplanes

Nr. 152 A "Königsberger Straße - Nord"

Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt

URSCHRIFT

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
<u>TEIL I Allgemeines</u>	3
1. Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes	3
2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung.....	4
3. Überregionale Planung / Rechtsverhältnisse und –wirkungen	6
4. Verfahren	9
<u>TEIL II Begründung der wesentlichen Festsetzungen</u>	10
1. Fläche für den Gemeinbedarf	10
2. Öffentliche Verkehrsfläche.....	10
<u>TEIL III Öffentliche Belange und Belange des Umweltschutzes</u>	11
1. Verkehrliche Erschließung	11
2. Technische Ver- und Entsorgung	11
3. Gestaltung und Denkmalpflege	12
4. Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung	14
5. Private Belange	15
6. Immissionen	15
7. Natur- und Landschaftsschutz, Eingriffsregelung	15
8. Hochwasserschutz	20
9. Auswirkungen auf das Klima..	20
10. Bodenbeschaffenheit und Altlasten	20
11. Maßnahme der Innenentwicklung	20
<u>TEIL IV Durchführung der Planung</u>	21
1. Flächenbilanz	21
2. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung	21
3. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	21

TEIL I ALLGEMEINES

1. Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet für die Änderung des Bebauungsplanes befindet sich im nördlichen Teil der Kernstadt von Neustadt am Rübenberge.

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 152 A „Königsberger Straße - Nord“ grenzt im Osten an die Wittenberger Straße, im Norden und Süden an bebaute Wohnbaugrundstücke und im Westen an einen Graben und anschließend an den Grünzug Kleiner Tösel.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst das Flurstück 212/6 sowie den nördlichen Teilbereich des Flurstückes 212/7 und den nordwestlichen Teilbereich des Flurstückes 212/4. Alle Flurstücke gehören zu Flur 2 in der Gemarkung Neustadt a. Rbge. und umfassen eine Fläche von ca. 2.468 m².

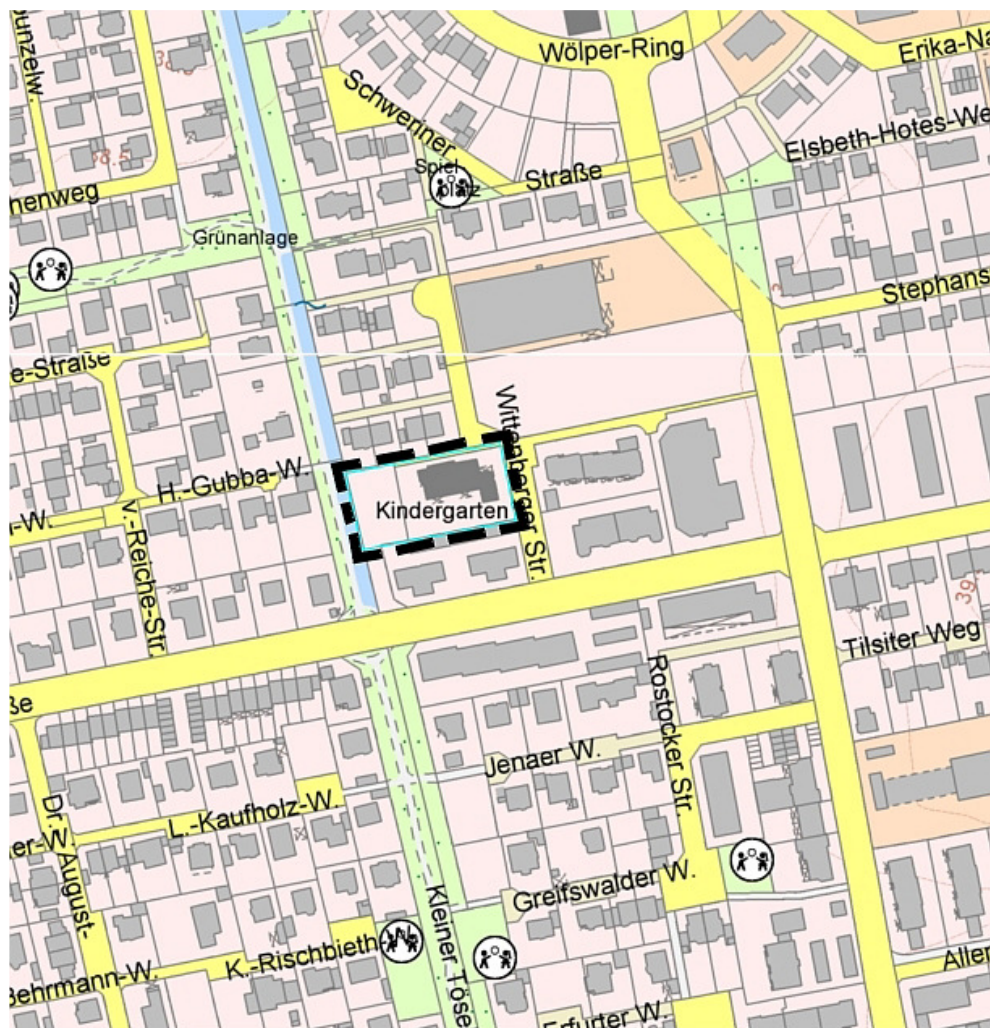


Abbildung 1: Übersichtsplan

2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 152 A „Königsberger Straße - Nord“ der Stadt Neustadt a. Rbge. ist mit Bekanntmachung am 10.05.1991 rechtsverbindlich geworden. Das Flurstück 212/7 an dem Grünzug Kleiner Tösel wurde im Zuge der Bebauungsplanaufstellung als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Der nord-östliche Teil dieses Flurstückes wurde ursprünglich als öffentliche Spielplatzfläche vorgesehen, der nord-westliche Teil hingegen als Parkanlage. Es kam nie zu einer Realisierung des Spielplatzes. Die Fläche wird von der angrenzenden Kindertagesstätte (KiTa) Pustebume genutzt, welche diesen Bereich nun für eine Gebäudeerweiterung in Anspruch nehmen möchte. Im Zuge dieser Maßnahme sollen 15 Krippenplätze entstehen, die zu einer Verbesserung der Kinderbetreuungssituation in Neustadt a. Rbge. führen sollen.

Anlass für die Erweiterung stellt unter anderem die gesellschaftliche Veränderung dar. Auch ist es von Bedeutung, dass die KiTa Pustebume die einzige KiTa in der Kernstadt Neustadt am Rbge. ist, die über keine Krippenplätze verfügt, obwohl ein erheblicher Bedarf besteht.

Mit der anfangs geplanten öffentlichen Spielplatzfläche wurden die Anforderungen des damalig geltenden „Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze (NSpPG)“ bedient. Gemäß § 2 (2) des ehemaligen NSpPG müssen Spielplätze für Kinder ab sechs Jahren in den im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen und reinen Wohngebieten, Mischgebieten und Kerngebieten angelegt werden. Von allen Grundstücken in diesem Gebiet muss ein Spielplatz auf einem Weg von maximal 400 Metern gefahrlos für Kinder erreichbar sein.

Mit der Aufhebung dieses Gesetzes am 10. Dezember 2008 durch den Niedersächsischen Landtag entfällt somit eine landesrechtliche Vorgabe über die Errichtung von Spielflächen. Die Entscheidungen hinsichtlich Planung, Errichtung und Unterhaltung wurden hiermit an die Planungshoheit der Gemeinden übertragen. Die inhaltlichen Anforderungen des Gesetzes sollen jedoch weiterhin als Zielsetzung gelten.

Bei der heutigen Erstellung und Änderung von Bauleitplänen hinsichtlich Ausweisung von Spielflächen sind die sozialen und kulturellen Bedürfnisse besonders auch in Bezug auf den demographischen Wandel zu erörtern.

Hinsichtlich dieser Erörterung wurde im Jahr 2010 für das gesamte Stadtgebiet der Stadt Neustadt a. Rbge. ein „Spiel- und Bolzplatzkonzept“ erarbeitet, in welchem ein aussagekräftiger Datenbestand zu Schulhöfen sowie Spiel- und Bolzplätzen aufgestellt und Aussagen über notwendige Spielplatzflächen getroffen wurden.

Das Spielbedürfnis der Kinder kann demnach in diesem Fall durch die sich in einem 300 m Radius befindenden Spielplätze gedeckt werden.

Da im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung vorgesehen ist, das Grundstück für eine KiTa-Erweiterung zu nutzen, muss die öffentliche Grünfläche im nördlichen Bereich des Flurstückes 212/7 zu einer Fläche für den Gemeinbedarf werden.

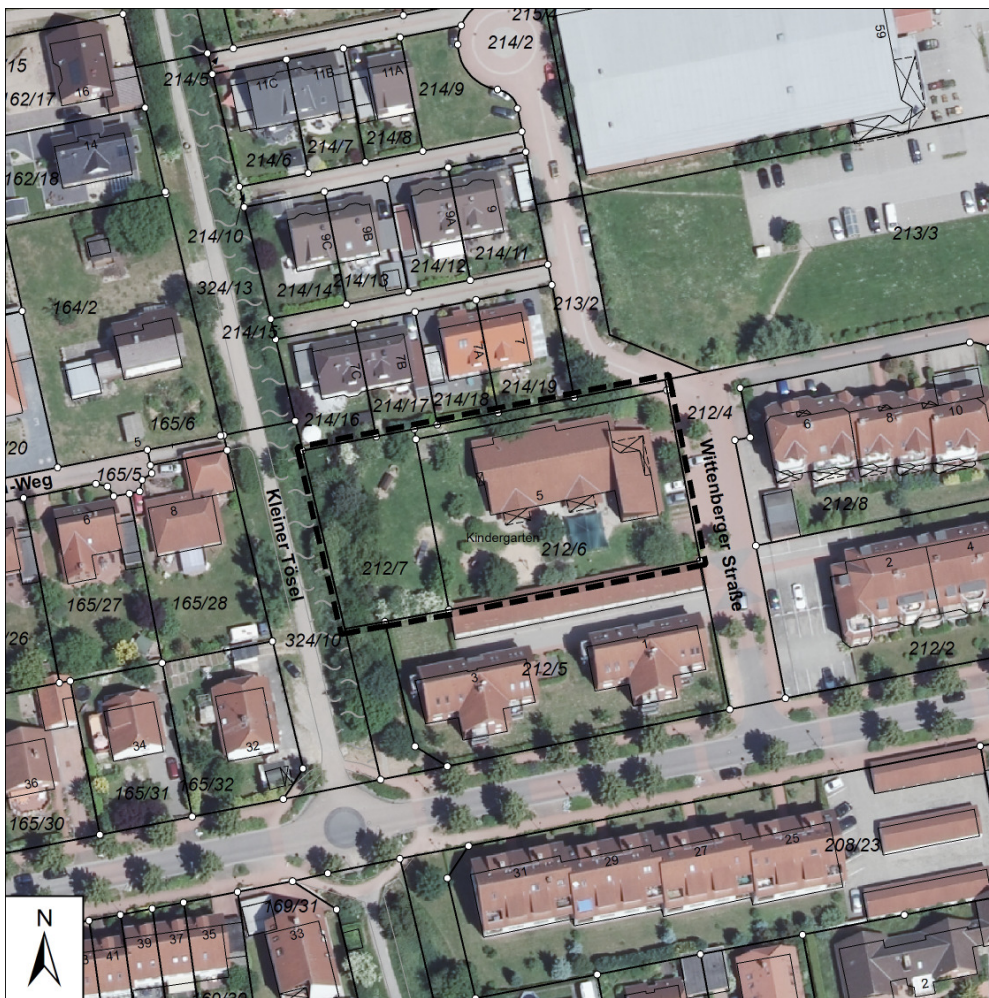


Abbildung 2: Luftbild

3. Überregionale Planung / Rechtsverhältnisse und –wirkungen

Regionales Raumordnungsprogramm

Im regionalen Raumordnungsprogramm 2005 (RROP 2005) ist die Kernstadt von Neustadt a. Rbge. als Mittelzentrum mit dem Schwerpunkt Wohnen ausgewiesen. Einrichtungen für die Kinderbetreuung sind fester Bestandteil von Wohngebieten.

Die Vergrößerung der KiTa entspricht somit den Zielen und Grundsätzen der regionalen Raumordnung.

Flächennutzungsplan

Der nord-östliche Teil vom Plangebiet aus gesehen ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. als Sonderbaufläche dargestellt. Hier befindet sich das Nahversorgungszentrum für das Auenland. Der westliche Teil besteht aus einer öffentlichen Grünfläche. Es handelt sich hierbei um den Grünzug Kleiner Tösel. Der nördliche, östliche und südliche Teil ist als Wohnbaufläche zu verstehen.

Der wirksame Flächennutzungsplan beinhaltet im Plangebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf, die von dem KiTa-Bestandsgebäude geprägt ist. Westlich angrenzend ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt. Um eine KiTa-Erweiterung zu ermöglichen, ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB notwendig. Demnach käme es zu einer Umwandlung der öffentlichen Grünfläche in eine Fläche für den Gemeinbedarf.

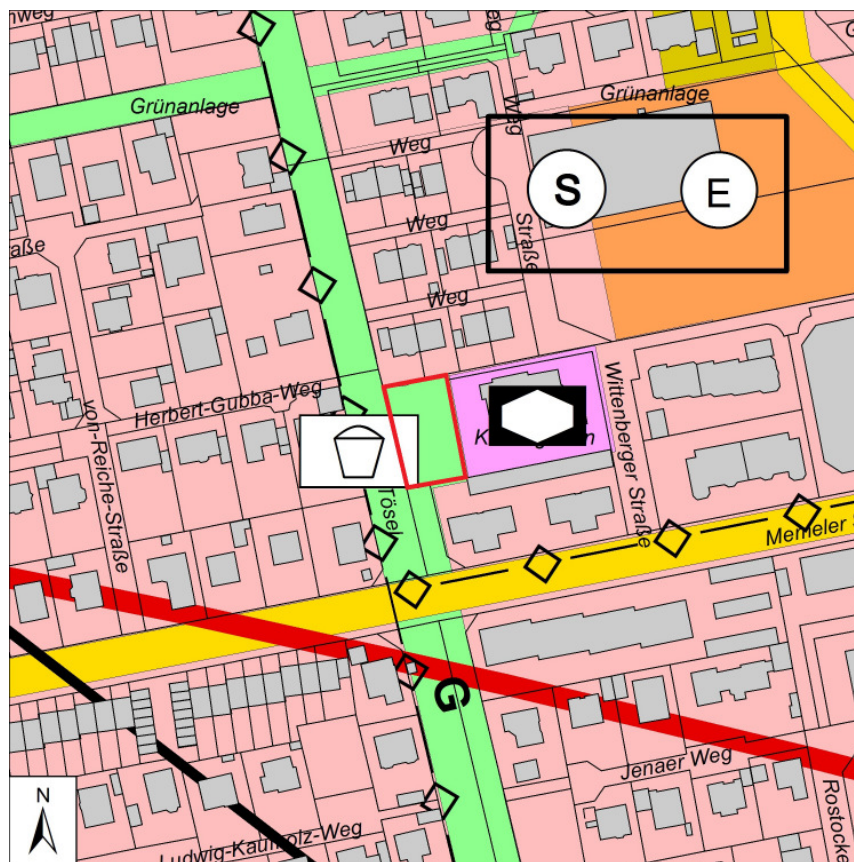


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

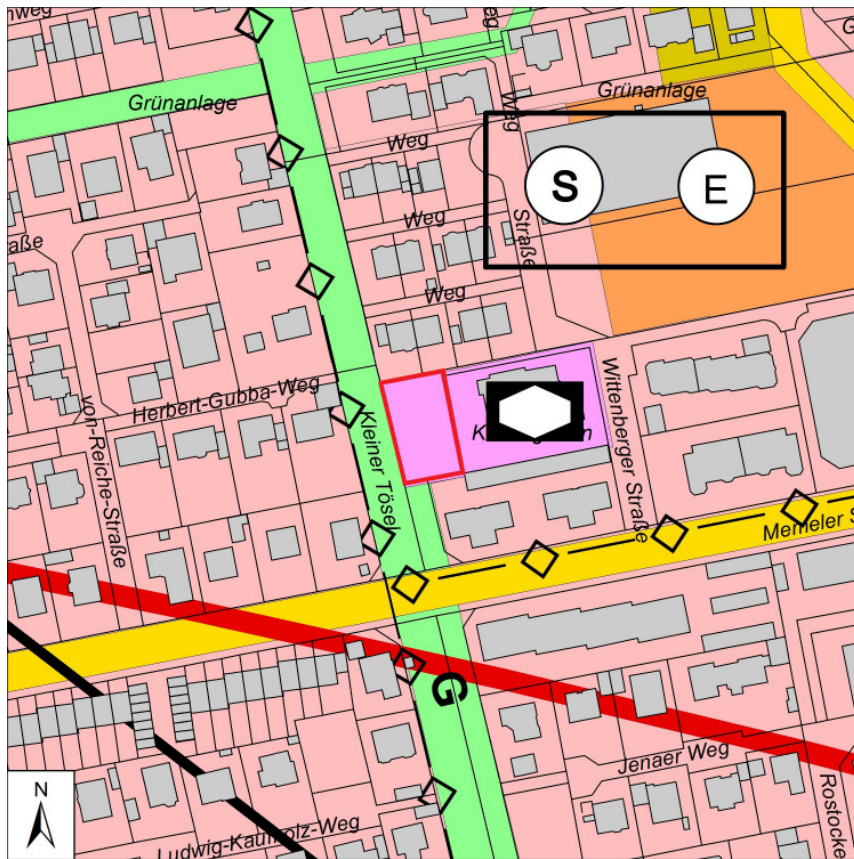


Abbildung 4: Berichtigung des wirksamen Flächennutzungsplans

Landschaftsplan

Die Aussagen des Landschaftsplanes als gutachterlicher Fachplan für den Flächennutzungsplan wurden beachtet.

Bebauungsplan

Diese Bauungsplanänderung umfasst einen Teilbereich des seit dem 10.05.1991 rechtskräftigen Bauungsplanes Nr. 152 A, dessen betroffene Festsetzungen durch diese Planung und mit Rechtskraft außer Kraft treten.

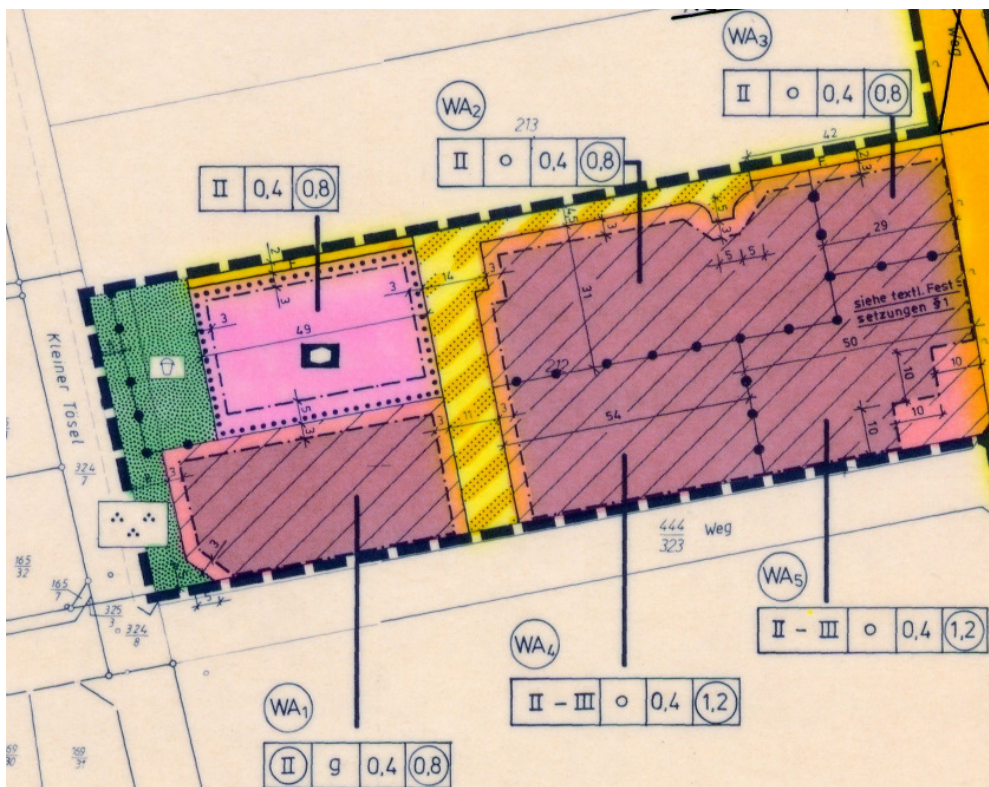


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bauungsplan Nr. 152 A

Das Plangebiet umfasst unter anderem das Flurstück 212/7. Es ist im rechtskräftigen Bauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Der nord-östliche Teil davon wurde als öffentliche Spielplatzfläche zweckbestimmt. Der nord-westliche Teil hingegen wurde als Parkanlage vorgesehen. In diesen Bereichen soll es in Zukunft zu der Erweiterung des KiTa-Gebäudes kommen. Auch die Fläche für den Gemeinbedarf mit dem KiTa-Bestandsgebäude und die öffentliche Verkehrsfläche, die als Fußweg vorgesehen wurde, gehören zum Plangebiet.

Im Rahmen der Bauungsplanänderung wird der nördliche Teil der öffentlichen Grünfläche des Flurstückes 212/7 zu einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten. Der südliche, an die Wohnbaufläche angrenzende Teil des Flurstückes 212/7, soll unverändert als öffentliche Grünfläche festgesetzt und weiterhin als Parkanlage zweckbestimmt bleiben.

4. Verfahren

Für diese Planung wird das "beschleunigte Verfahren" gemäß § 13 a BauGB verwendet. Dies ist möglich für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Das ist hier offensichtlich der Fall.

Der Bebauungsplan hat weit weniger als 20.000 m² zulässige 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 BauGB. 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, welche im Teil I Abschnitt 2 dargelegt wurden, entspricht. Im Folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, um die angestrebte Nutzung zu erreichen.

1. Fläche für den Gemeinbedarf

Art der baulichen Nutzung

Die Fläche wird als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung Kindergarten festgesetzt. Diese Zweckbestimmung dient der Wohnnutzung und stellt keinen Immissionskonflikt dar. Damit integriert sich die Nutzung in das umliegende „Allgemeine Wohngebiet“.

Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird so festgesetzt, dass auf dem neu zu bebauenden Teil des Plangebietes, der bis zur Bebauungsplanänderung als öffentliche Grünfläche zu verstehen ist, eine Erweiterung der KiTa vorgenommen werden kann. Ziel ist es eine Festsetzung vorzunehmen, die den vorhandenen Charakter der an das Plangebiet grenzenden Bebauung bewahrt, der von der vorhandenen eingeschossigen KiTa-Bebauung und von eingeschossigen Doppel- und Einfamilienhäusern im Norden und Westen sowie zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern im Osten und Süden geprägt ist. Um die Möglichkeit einer Aufstockung offenzuhalten, werden zwei Vollgeschosse und eine Grundflächenzahl von 0,4 zugelassen. Diese Werte orientieren sich zudem an der angrenzenden Festsetzung im Bebauungsplan.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Im Norden wird ein Mindestabstand von vier Metern zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Im Osten beträgt der Abstand mindestens drei Meter. Zu der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze sind mindestens fünf Meter Abstand einzuhalten.

Es handelt sich hier innerhalb der Bebauungsplanänderung nach § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB sowie § 22 BauNVO um eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge. Die Gebäudelänge wird durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt.

Weitergehender Ordnungsbedarf besteht aus städtebaulichen Gründen nicht.

2. Öffentliche Verkehrsfläche

Der ursprünglich vorgesehene Weg im Flurstück 212/4, zwischen der KiTa und der Wohnbaufläche im Norden, welcher den Zugang zum vorgesehenen Spielplatz sicherstellen sollte, wurde nie umgesetzt. Stattdessen ist dort eine dichte Bepflanzung vorzufinden. Mit dem großen Bedarf einer Vergrößerung der KiTa und dem damit verbundenen Wegfall des dahinter liegenden nicht ausgebauten Kinderspielplatzes, ist eine Erschließung durch diesen Weg städtebaulich nicht erforderlich und wird in der Zukunft auch nicht umgesetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt die nord-östliche Dreiecksfläche des Plangebietes zur Wittenberger Straße ein. Diese Fläche ist zum Teil als Fußweg und zum Teil als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. In der tatsächlichen Nutzung ist diese Dreiecksfläche als Bestandteil der Wittenberger Straße ausgebaut. Die geänderte Festsetzung soll der tatsächlichen Nutzung entsprechen. Demnach würde es sich um eine öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich handeln.

TEIL III ÖFFENTLICHE BELANGE UND BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

1. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird von der gewidmeten und ausgebauten Wittenberger Straße erschlossen. Die verkehrliche Erschließung ist gesichert.

Ein öffentlicher Fuß- und Radweg, der die Wittenberger Straße mit dem Grünzug Kleiner Tösel verbindet, ist ab der Kreuzung Wittenberger Straße – Memeler Straße in Richtung Norden bis zur verbindenden Brücke über den Graben ca. 200 m entfernt, was demnach gut zu erreichen ist. Es wird somit von neuen Wegebeziehungen abgesehen.

2. Technische Ver- und Entsorgung

2.1. Entwässerung

Niederschlagswasser

Die Ableitung des Regenwassers des KiTa-Bestandsgebäudes erfolgt in den vorhandenen Regenwasserkanal der Wittenberger Straße. Im Zuge der Erweiterung ist eine Anpassung der vorhandenen Gebäudeentwässerung vorzunehmen.

Schmutzwasser

Die Anschlussmöglichkeit an das städtische Abwassernetz besteht über den Schmutzwasserkanal in der Wittenberger Straße. Im Zuge der Erweiterung ist eine Anpassung der vorhandenen Gebäudeentwässerung vorzunehmen.

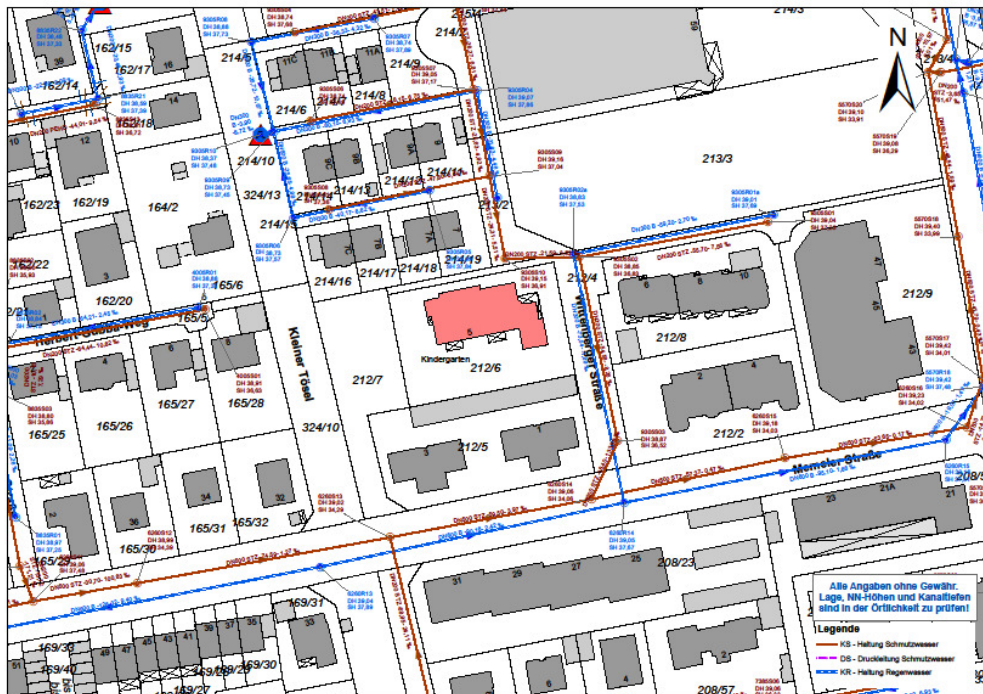


Abbildung 6: Schmutz- und Regenwasserkanäle sowie Anschlüsse

Vor der Bauausführung müssen die einzelnen Angaben zu den Kanälen dringend überprüft werden. Die Hausanschlussleitungen werden im Zuge der KiTa-Erweiterung von dem KiTa-Bestandsgebäude bis zum Erweiterungsbau durch den ausführenden Betrieb verlängert. Es hat eine Abnahme durch den Abwasserbehandlungsbetrieb Neustadt a. Rbge. (ABN) zu erfolgen.

2.2. Technische Versorgung

Die Flurstücke 212/6 und 212/7 sind voll erschlossen. Die zuständigen Versorgungsträger für Strom, Wasser und Gas sind die Stadtnetze Neustadt a. Rbge.

Nach der Stellungnahme der Stadtnetze Neustadt a. Rbge. vom 30.05.2016 kann für das Plangebiet eine Löschwassermenge von 96 m³/h im ungestörten Betrieb über einen Zeitraum von 2 Stunden aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden. Dies entspricht dem Löschwasserbedarf von 1.600 l/min nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW bei einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung. Die Löschwasserversorgung ist somit sichergestellt.

Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

2.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover (aha) und dem Privatentsorger Remondis geregelt. Die Abfallentsorgung des vorhandenen KiTa-Gebäudes Pustebume gilt auch für die Erweiterung der KiTa.

Die KiTa hat ihre Bioabfall- und Wertstoffsäcke, als auch die Altpapier- und die O-Tonnen am Abfuhrtag satzungsgemäß an der öffentlichen Verkehrsfläche bereitzustellen. Während Abfall- und Wertstoffsäcke zur Abholung weiterhin vom Nutzer zur Abholung an der Straße bereitgestellt werden müssen, werden feste Behälter bis zu einer Entfernung von 15 m kostenfrei von den Mitarbeitern von aha zum Leerungsfahrzeug und zurück zum Standplatz transportiert. Bei Transportwegen über 15 m haben die Nutzer die Wahl, den oder die Behälter zur Leerung selbst an der nächst befahrbaren Straße bereitzustellen oder den - nach Entfernung gestaffelten - kostenpflichtigen Holservice in Anspruch zu nehmen. Bei dem Privatentsorger Remondis erfolgt die Abholung nur wenn die Behälter an der öffentlichen Verkehrsfläche bereitstehen.

3. Gestaltung und Denkmalpflege

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches der Örtlichen Bauvorschrift über die Anforderungen an bauliche Anlagen zur Gestaltung des Stadt- und Straßenbildes für den Bebauungsplan Nr. 152 A. Eine Rechtsverbindlichkeit besteht seit dem 20.06.1991.

Die Örtliche Bauvorschrift beinhaltet Regelungen zu der Gestaltung von untergeordneten Gebäudeteilen, wie Garagen und Nebenanlagen. Des Weiteren ist die Gestaltung von Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen geregelt.

Außerdem gilt die Gestaltungssatzung zu den Dacheindeckungen im Auenland mit Rechtsverbindlichkeit seit dem 24.07.2014.

Somit werden folgende Regelungen für diese Fläche für den Gemeinbedarf gelten:

Gestaltungsanforderungen an Dächer

1. Dachform und Dachneigung

Als Dachform sind nur Dächer mit einer Neigung von 20 bis 48 Grad zulässig.

2. Dachfarben

Als Materialien für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur Dachziegel und Dachsteine in folgenden Farbtönen nach dem RAL-Farbenregister und deren Zwischentöne zulässig:

rot bis braun:	RAL	2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016, 8003, 8004, 8011, 8012, 8014, 8015, 8016, 8017, 8019, 8022, 8023, 8028
grau bis schwarz:	RAL	7000, 7001, 7005, 7011, 7012, 7015, 7016, 7021, 7024, 7036, 7037, 7043, 7045, 7046, 9004, 9005, 9011, 9017

Abweichungen:

Abweichend von Nr. 2 ist für Wintergärten und Terrassenüberdachungen eine vollständige Glaseindeckung zulässig.

Abweichend von Nr. 2 ist für die Nutzung von Solarenergie eine Eindeckung mit anderen Materialien zulässig.

Abweichend von Nr. 2 sind begrünte Dächer zulässig, jedoch bei Doppelhäusern und Hausgruppen nur, wenn sämtliche Dachflächen eines Doppelhauses oder einer Hausgruppe begrünt werden.

Abweichend von Nr. 2 sind bei Dachflächen, deren Dachneigung eine Eindeckung mit Dachziegeln/Dachsteinen konstruktiv nicht ermöglicht, andere Materialien zulässig.

3. Untergeordnete Gebäudeteile: Garagen und Nebenanlagen

Für untergeordnete Gebäudeteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Tür- und Fenstervorbauten, Treppen, Treppenvorbauten und Erker sowie für Garagen und Nebenanlagen bis 51,00 m² Grundfläche sind auch Flachdächer zulässig.

Für Garagenanlagen, die aus mehr als 2 Einzelgaragen bestehen und mehr als 51,00 m² Grundfläche haben, sind die Nrn. 1 und 2 anzuwenden.

Gestaltungsanforderungen an Einfriedungen

Als Einfriedungen sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin Mauersockel bis zu einer max. Höhe von 0,50 m und Mauerpfeiler, Holzzäune und lebende Hecken bis zu einer max. Höhe von 1,30 m zulässig.

Hierdurch soll sich die Bebauung auch gestalterisch in die umliegende Bauweise einfügen. Es besteht hier kein weiterer Regelungsbedarf.

Baudenkmale befinden sich nicht im näheren Umfeld des Plangebietes.

Archäologische Denkmalpflege

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

Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung erfordern die Bereitstellung ausreichender öffentlicher Spielflächen.

Der wegfallende Spielplatz ist zurzeit nicht ausgebaut. Die Fläche dient der KiTa-Nutzung. Ein zukünftiger Bedarf nach einem öffentlichen Spielplatz wird nicht gesehen, sodass die Sicherung der Fläche auch für einen möglichen zukünftigen Ausbau nicht notwendig ist.

In einem Radius von 300 m von dem Plangebiet befinden sich zwei ausgebaute und dauerhaft zu erhaltende Spielflächen. Der Spielplatz am Schneewittchenweg (Nr.1) steht als Spielfläche ebenso zur Verfügung wie der Spielplatz am Grünzug Kleiner Tösel (Nr.2). Somit sind die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung nach ausreichend Spielflächen abgedeckt.

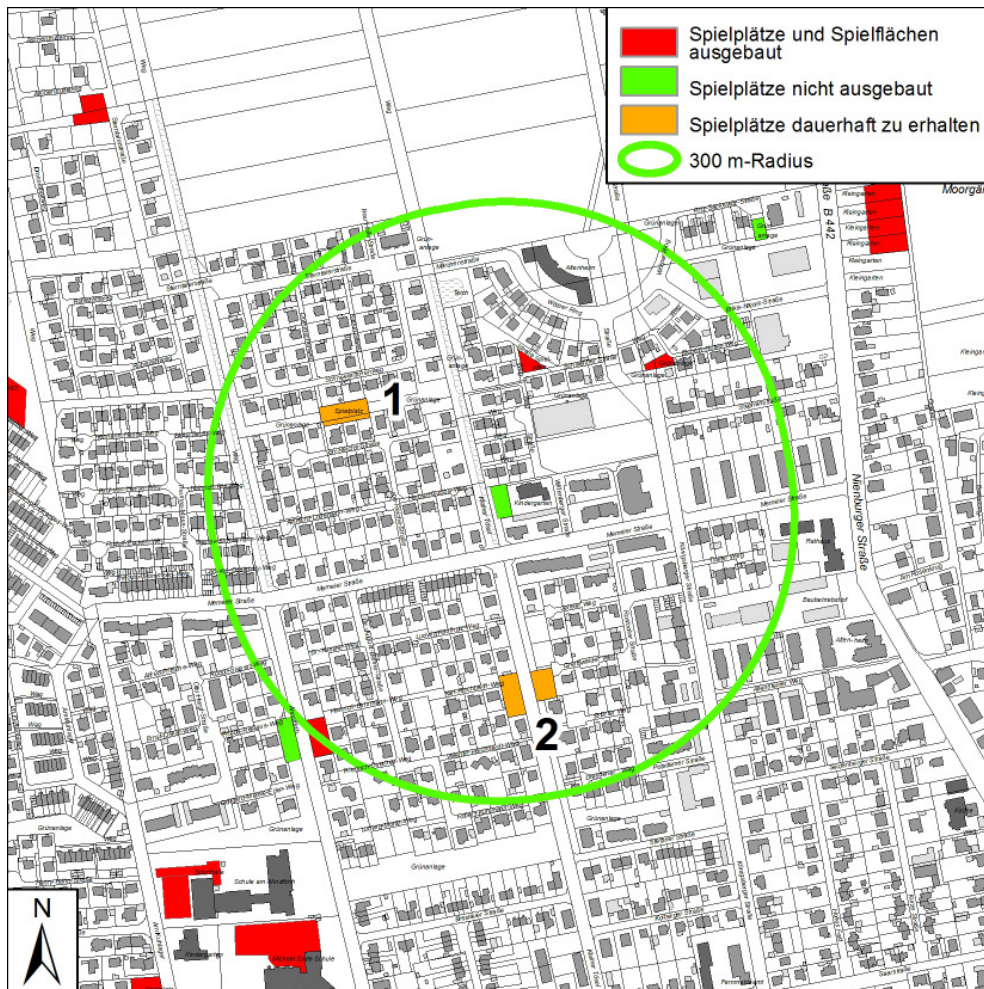


Abbildung 7: Kinderspielplätze

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.

Der Bedarf an ausreichend Spielflächen ist weiterhin gedeckt. Die Erweiterung der KiTa wirkt sich nicht nachteilig auf die Nachbarschaft und den Charakter des Gebietes aus. Die Neuschaffung von 15 Krippenplätzen ist als Bereicherung für das Gebiet anzusehen.

Mit der Bebauungsplanänderung werden Belange der direkt angrenzenden Wohnbebauung berücksichtigt indem im Norden des Plangebietes ein Mindestabstand von vier Metern zur Grundstücksgrenze festgesetzt wird. Im Süden beträgt der Abstand mindestens fünf Meter.

Das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes wird vom Bebauungsplan somit nicht beeinträchtigt. Das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage für die umliegenden Bereiche ergeben, wird ebenfalls nicht beeinträchtigt.

6. Immissionen

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Lärmschutzbereiches des militärischen Flugplatzes Wunstorf. Aufgrund der Entfernung von etwa 5,5 km Luftlinie wurde eine ergänzende schalltechnische Untersuchung nicht als erforderlich erachtet. Schädliche Umwelteinwirkungen sind in diesem Gebiet nicht bekannt.

7. Natur- und Landschaftsschutz, Eingriffsregelung

Wie bereits ausgeführt, gelten im beschleunigten Verfahren (in den Fällen 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 anzuwenden ist.

Trotzdem sind die Belange des Natur- und Bodenschutzes sowie Kompensationserfordernisse 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.

Die Bebauungsplanänderung umfasst den nördlichen Teil des Flurstückes 212/7, den nordwestlichen Teil des angrenzenden Flurstückes 212/4, welcher als Erschließung für den geplanten Spielplatz vorgesehen war, jedoch nie umgesetzt wurde sowie das Flurstück 212/6. Diese Flurstücke befinden sich im Bebauungsplan Nr.152 A. Der beschriebene Teil des Flurstückes 212/7 ist als öffentliche Grünfläche zum einen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und zum anderen mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. In der Realität handelt es sich um einen nicht ausgebauten Spielplatz, auf dem sich Spielgeräte der KiTa befinden. Es ist jedoch keine Nutzung als öffentlicher Spielplatz erkennbar. Die öffentliche Grünfläche wird im Zuge der Bebauungsplanänderung zu einer Fläche für den Gemeinbedarf. Der südliche Teil des Flurstückes 212/7 bleibt als öffentliche Grünfläche erhalten und wird vom Fachdienst

Stadtgrün regelmäßig im Zuge der Pflege der öffentlichen Grünfläche im Flurstück 324/10 zum Teil mitgepflegt.

Als Ersatz für die Verminderung der ökologischen Wertigkeit aufgrund von zu fällenden Bäumen und Sträuchern wurde geprüft, ob die Möglichkeit einer Neuanpflanzung an anderer Stelle besteht. Dies ist im Bebauungsplan 152 A aufgrund von dichtem Bewuchs nicht möglich.

Bei der Kennzeichnung der Biotoptypen und der Ermittlung des Kompensationsbedarfs orientiert sich die Stadt 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 Fläche im Plangebiet hat aufgrund ihrer Festsetzungen als öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Kinderspielplatz und Parkanlage, Fläche für den Gemeinbedarf und öffentliche Verkehrsfläche folgende Werte (Biotoptypenwertliste A):

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums									
1	2		3a	3b	3c	4	5	6	7
Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp	(lt. Biotoptypenwertliste)	Flächenanteil (in %)	Größe Ausgangsfläche	Fläche	Grundwert A bzw. P (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 4 x Sp 5)	Einzelflächenwert (Sp 3c x Sp 6)
1.1	versiegelte Fläche (Verkehrsfläche)				98 m ²	0	1	0	0
	Fläche für den Gemeinbedarf		100 %	1.632 m ²					
1.1	versiegelte Fläche, bebaubare Fläche		40 %	1.632 m ²	653 m ²	0	1	0	0
1.1	versiegelte Fläche, Überschreitung bebaubare Fläche		20 %	1.632 m ²	326 m ²	0	1	0	0
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen Gehölzen		40 %	1.632 m ²	653 m ²	2	1	2	1.306
4.7	Grünanlage				164 m ²	5	*2) 0,8	4	656
*1)	Kinderspielplatz				573 m ²	2	1	2	1.147
Gesamtfläche					2.468 m²				
Gesamtflächenwert A:									3.108
B. Zustand des Untersuchungsraums gem. den Festsetzungen des Bebauungsplans									
1	2		3a	3b	3c	4	5	6	7
Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp	(lt. Biotoptypenwertliste)	Flächenanteil (in %)	Größe Ausgangsfläche	Fläche	Grundwert A bzw. P (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 4 x Sp 5)	Einzelflächenwert (Sp 3c x Sp 6)
1.1	versiegelte Fläche (Verkehrsfläche)				18 m ²	0	1	0	0
	Fläche für den Gemeinbedarf		100 %	2.450 m ²					
1.1	versiegelte Fläche, bebaubare Fläche		40 %	2.450 m ²	980 m ²	0	1	0	0
1.1	versiegelte Fläche, Überschreitung bebaubare Fläche		20 %	2.450 m ²	490 m ²	0	1	0	0
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen Gehölzen		40 %	2.450 m ²	980 m ²	2	1	2	1.960
Gesamtfläche					2.468 m²				
Gesamtflächenwert B:									1.960
C. Gesamtbilanz								Gesamtfläche B	1.960
								Gesamtfläche A	3.108
									-1.148

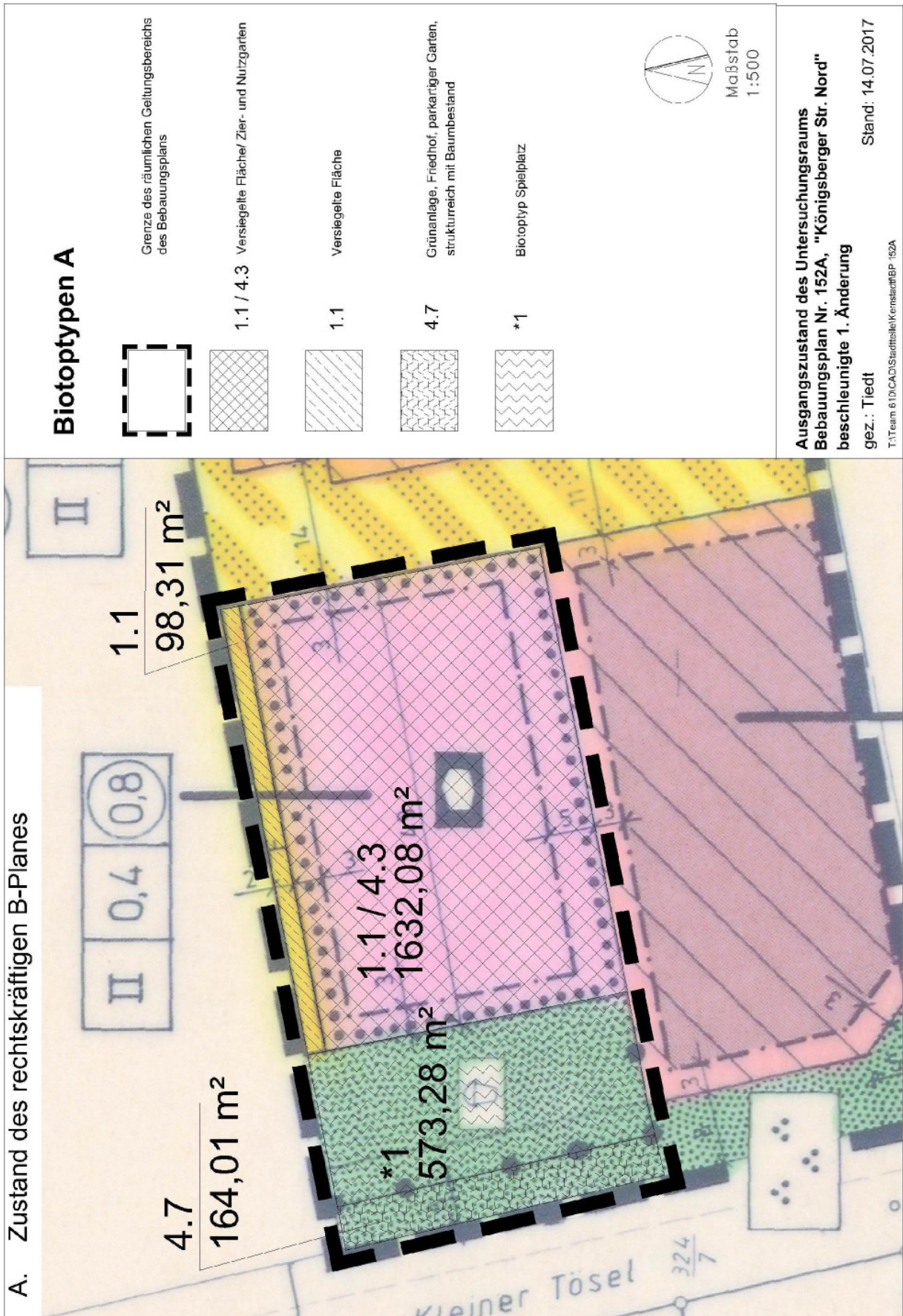
Grundlage: Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Stand: März 2008

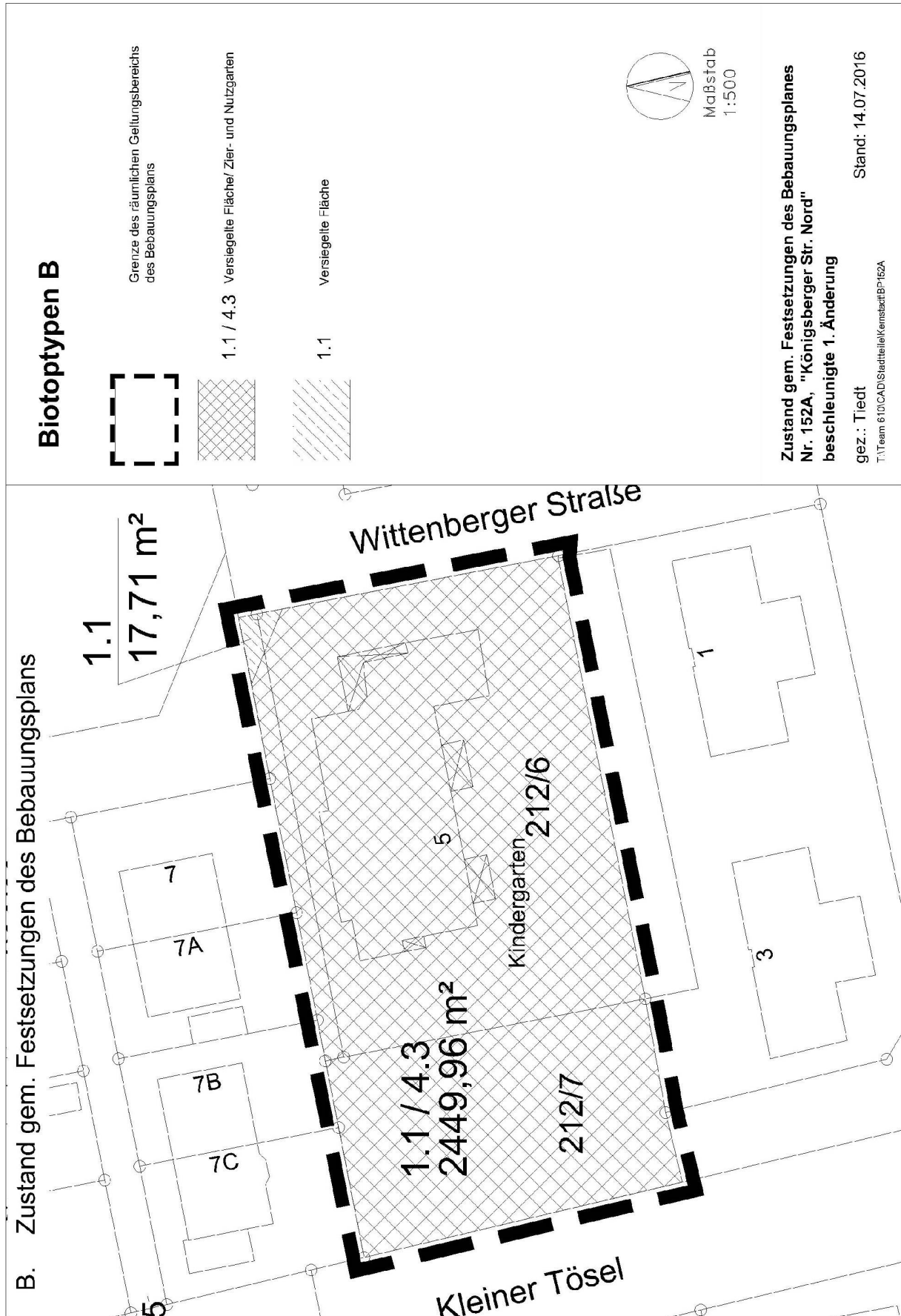
*1) Die Biotoptypenanteile auf einem typischen Neustädter Kinderspielplatz verteilt sich durchschnittlich auf folgende Flächenanteile: versiegelte Fläche/Pflaster mit nachgeschalteter Versickerung (1.2) von 20 %, Fallschutzflächen aus Sand (1.8) von 20%, Intensivrasen (4.5) von 30 %, Gebüsch ≤50 % lebensraumtypisch (7.1) von 20 %, Baumgruppen mit lebensraumtypischen Bestand (7.4) von 10 %. Somit ergibt sich der Wert für den „Biotoptyp Kinderspielplatz“ von 2.

*2) Abwertung des Grundwertes wegen der geringen Breite/Größe.

Aufgrund der Festsetzungen der Bebauungsplanänderung ergibt sich ein Defizit in der ökologischen Wertigkeit von 1.148 Punkten.

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.





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. Von dem Graben am Grünzug Kleiner Tösel geht keine Überschwemmungsgefahr aus.

9. Auswirkungen auf das Klima

Die Grünzüge im Auenland haben nicht nur die Funktion als attraktive Fuß- und Radwegeverbindung, sondern dienen auch als Frischluftschneisen im Stadtgefüge. Durch diese Planung wird der Grünzug in seinem durchgängigen Verlauf nur geringfügig eingeengt, sodass seine Funktion als Kaltluftbereich nicht erheblich beeinträchtigt wird.

10. Bodenbeschaffenheit und Altlasten

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

Zu einer Analyse der Luftbilder durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wird es im Laufe des Verfahrens kommen. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Sachgebiet Öffentliche Sicherheit und Verkehr bei der Stadt Neustadt a. Rbge. oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Regionaldirektion Hannover - zu benachrichtigen.

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 vermieden.

TEIL IV DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

1. Flächenbilanz

	ALT	NEU
Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs.1 Nr.5 Abs.6 BauGB	1.632 m ²	2.450 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich gem. § 9 Abs.1 Nr.11 u. 21 Abs.6 BauGB	98 m ²	18 m ²
Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Kinderspielplatz gem. § 9 Abs.1 Nr.15 Abs.6 BauGB	573 m ²	-
Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Grünanlage gem. § 9 Abs.1 Nr.15 Abs.6 BauGB	164 m ²	-
Gesamt	2.468 m ²	2.468 m ²

2. Maßnahmen – Kosten – Finanzierung

Die Planung wird von der Stadt Neustadt a. Rbge. finanziert. Außer den Verwaltungskosten werden voraussichtlich keine weiteren Kosten entstehen.

3. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnerische Maßnahmen werden voraussichtlich nicht notwendig werden.

Neustadt a. Rbge., den 02.02.2017

Stadt Neustadt a. Rbge.
im Auftrag

gez. Meike Kull

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 159 A "Königsberger Straße – Nord", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, vom 07.10.2016 bis einschließlich zum 07.11.2016 öffentlich ausgelegen.

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 25.01.2017 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 03.02.2017

STADT NEUSTADT A. RBGE.

L. S.

gez. Uwe Sternbeck
Bürgermeister