

Begründung
zum
**Bebauungsplan Nr. 155 „In den Parkwiesen“, 4. vereinfachte Änderung,
Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt**

1. Lage des Plangebietes und örtliche Verhältnisse

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Standrand der Kernstadt zwischen der Geschwister-Scholl-Straße, der Dietrich-Bonhoeffer-Straße und dem südlich angrenzenden öffentlichen Grünzug des Baugebietes „In den Parkwiesen“.

Es umfasst das unbebaute Flurstück 20/26, Flur 23 in der Gemarkung Neustadt a. Rbge. und hat eine Größe von 2.824 m².

Die Umgebung des Plangebietes ist geprägt von überwiegend zweigeschossigen Wohngebäuden.

2. Erfordernis der Planung und städtebauliches Konzept

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 155 „In den Parkwiesen“ hat am 06. Mai 2004 Rechtskraft erlangt, mit dem Ziel, die Fläche, die nicht mehr für eine Kindertageseinrichtung benötigt wird, als Allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Das betroffene städtische Flurstück konnte zwischenzeitlich trotz intensiver Bemühungen keiner Bebauung zugeführt werden. Zurzeit besteht lediglich Nachfrage für den Einfamilienhausbau, der in Neustadt a. Rbge. traditionellerweise in 1- bis 1 1/2-geschossiger Bauweise realisiert wird. Um dies ermöglichen zu können, soll die Festsetzung von zwingend zwei Vollgeschosse in zwei Vollgeschosse als Höchstmaß geändert werden.

Das städtebauliche Konzept, entlang der öffentlichen Grünräume eine höhere bauliche Dichte zu ermöglichen, wird aufrechterhalten. Somit werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und diese Bebauungsplanänderung kann im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Die Voraussetzungen gemäß § 13 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BauGB sind erfüllt.

3. Festsetzungen und öffentliche Bauvorschriften

Es wird für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung ausschließlich die zwingende Zahl von zwei Vollgeschossen aufgehoben und als Höchstmaß festgesetzt.

Alle anderen Festsetzungen gelten unverändert und werden nicht tangiert.

Die Geltung der seit dem 13.05.1994 rechtskräftigen örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 155 „In den Parkwiesen“ bleiben von dieser Bebauungsplanänderung ebenfalls unberührt.

4. Erschließung und technische Ver-/Entsorgung

Die Erschließung sowie die technische Ver- und Entsorgung ist vorhanden.

5. Umweltprüfung und Eingriffsregelung

Von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes sowie vom Umweltmonitoring wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber der bisherigen Festsetzung nicht erhöht, da lediglich eine geringere Geschossigkeit zugelassen wird.

Damit kommt für die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB zur Anwendung. Demnach ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Das ist hier der Fall.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Orts- und Landschaftsbildes entsteht daher durch die 4. vereinfachte Änderung nicht.

Kontaminationen des Bodens oder Grundwassers sind nicht bekannt.

6. Spielfläche

Dem Spielbedarf der Kinder wird gemäß dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz innerhalb des Plangebietes „In den Parkwiesen“ durch zwei planungsrechtlich abgesicherte Kinderspielplätze in ausreichender Größe und angemessener Entfernung entsprochen. Ein weiterer Spielplatzbedarf durch diese Bebauungsplanänderung entsteht nicht.

7. Kosten

Durch diese Bebauungsplanänderung entstehen, abgesehen von den Planungskosten, keine weiteren Kosten.

Ausgearbeitet:

Neustadt a. Rbge., den 02.11.2004

Team Stadtplanung
Im Auftrag

gez. Zerr

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am **02.12.2004** als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 155 „In den Parkwiesen“, 4. vereinfachte Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, vom 16. Dezember 2004 bis einschließlich 17. Januar 2005 öffentlich ausgelegt.

Neustadt a. Rbge., den 25.01.2005

gez. Uwe Sternbeck
Bürgermeister

Siegel