

Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch
zum Bebauungsplan

Nr. 159B „Zur Aue“
mit örtlicher Bauvorschrift
der Stadt Neustadt a. Rbge.

Ausgearbeitet
Hannover, im September 2009

Susanne Vogel ■
■ Dipl.-Ing. Architektin
■ Bauleitplanung

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

mail: info@geffers-planung.de

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 159B „Zur Aue“ mit örtlicher Bauvorschrift

1. Einleitung

Dem Bebauungsplan ist eine **zusammenfassende Erklärung** beizufügen

- über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und
- aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 159B „Zur Aue“ wird eine rd. 2,2 ha große Fläche am Nordrand der Kernstadt von Neustadt a. Rbge. überplant, um den Wohnbedarf der Bevölkerung decken zu können. Ziele des Bebauungsplans sind eine Wohnbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern (Einzel- und Doppelhäuser) auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche sowie Fußweganbindungen am Nord- und Ostrand des Plangebiets an bestehende Grünzüge.

Der Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Aufgrund der bestehenden und geplanten Nutzung sowie der Umgebung des Plangebiets mussten technische Verfahren bei der Durchführung der Umweltprüfung nicht angewendet werden.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgte anhand 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.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB wurden der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch die geplante Versiegelung sowie die teilweise Beseitigung einer Schlehenhecke ermittelt.

Die im Umweltbericht empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen wurden nach Abwägung aller Belange in den Bebauungsplan und in den Kompensationsvertrag übernommen:

Zur Minimierung des Verlustes von Boden und Bodenfunktionen trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur möglichst geringen Versiegelung der Böden auf den Baugrundstücken.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wird für einen Walnussbaum und einen Teil einer Schlehenhecke eine Erhaltungsbindung festgesetzt.

Zur Sicherung der Oberflächenentwässerung und zur Verbesserung seiner Lebensraumfunktion wird am Westrand des Plangebiets eine Verbreiterung des vorhandenen Grabens festgesetzt.

Die verbleibenden Beeinträchtigungen werden durch Aufwertung einer Fläche außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans kompensiert.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Öffentlichkeit hat sich im Aufstellungsverfahren nur im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt. Es handelt sich sechs Familien, die am Herbert-Gubba-Weg und am Albrecht-Lodemann-Weg wohnen. Sie befürchten durch die geplante

Erschließung einer Bautiefe auf der Nordseite der vorhandenen Wege folgende Beeinträchtigungen: Belästigungen durch Lärm und Schmutz während der Bauphase, Schäden an den vorhandenen Straßen, eine Erhöhung des Verkehrslärm und der Verkehrsgefährdung, Wertverluste für ihre Grundstücke, ein unzureichendes Stellplatzangebot im öffentlichen Straßenraum und Verkehrsbehinderungen in den Anliegerstraßen. Sie haben daher angeregt, die eine Bautiefe auf der Nordseite des Albrecht-Lodemann-Wegs und des Herbert-Gubba-Wegs von Norden über die neue Planstraße als „Hinterlieger“ zu erschließen. Diesem Vorschlag ist die Stadt nicht gefolgt, weil dazu im Plangebiet zusätzliche Erschließungsanlagen geschaffen werden müssten, während eine vorhandene Erschließungsanlage nur einseitig genutzt würde. Das ist mit dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nicht vereinbar, zumal die von den Anliegern aufgeführten Beeinträchtigungen nicht erheblich oder gar unzumutbar sind.

Außerdem hat eine Baufirma im Rahmen der öffentlichen Auslegung eine Änderung der zulässigen Dachform und -farbe in der örtlichen Bauvorschrift angeregt. Dieser Anregung wurde nicht gefolgt, da die örtliche Bauvorschrift die Regelungen in den angrenzenden Baugebieten aufgreift. Eine Abweichung ist aus Gründen der Gleichbehandlung nicht gerechtfertigt.

Die Behördenbeteiligung hat keine Bedenken gegen den Bebauungsplan ergeben.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Standort für die geplante Wohnbebauung ergibt sich aus der vorbereitenden Bauleitplanung.

Aufgrund der Abgrenzung der geplanten Wohnbaufläche, die sich aus der Darstellung im Flächennutzungsplan ergibt, aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur, in die sich die geplante Bebauung einfügen soll, und aufgrund der Lage der Fläche inmitten der vorhandenen Bebauung kommen anderweitige Planungsmöglichkeiten praktisch nicht in Betracht. Die Stadt hat sich bei der geplanten Erschließung für die Variante entschieden, die hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die geringste Beeinträchtigung darstellt.

Hannover, im September 2009

gez. Vogel