

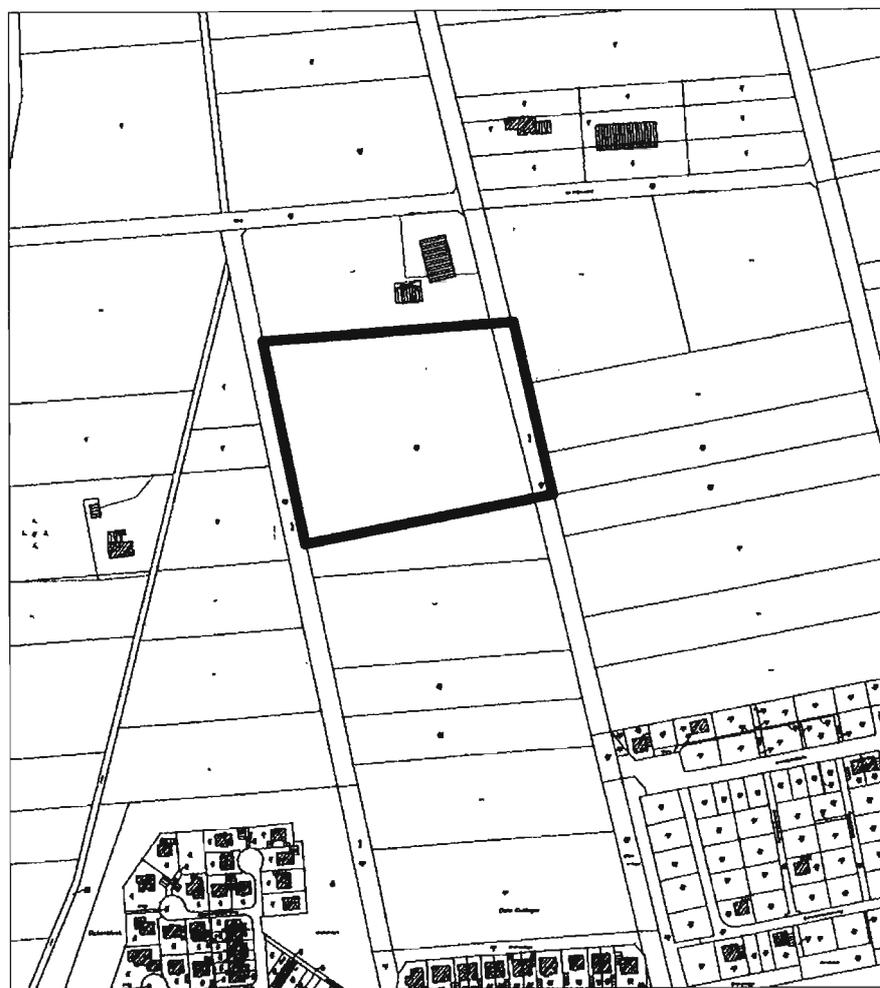
URSCHRIFT

Zusammenfassende Erklärung

zum **Bebauungsplan Nr. 159 G3**

„Auenblick Nord“

der Stadt Neustadt a. Rbge.



Übersichtskarte zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 159 G3
„Auenblick Nord“ der Stadt Neustadt a. Rbge.

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10(4) BauGB

Ausgangssituation / Ziel der Planung

Ziel der Planung ist es, die Stadtentwicklung Neustadt – Nordwest weiter zu fördern, weiteres Wohnbauland in ausreichendem Maße auszuweisen und die Gesamtentwicklung der Stadt Neustadt zu sichern und zu stärken. Damit wird die Rahmenplanung 1997 / Stadtentwicklung Nord-West weiter als verbindliche Bauleitplanung festgesetzt.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes will die Stadt Neustadt a. Rbge. den Nachfragebedingungen auf dem Immobilienmarkt Rechnung tragen. Zur Steuerung einer geordneten Entwicklung werden die Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

Weiter soll der Beschluss des Rates der Stadt Neustadt a. Rbge. v. 07.09.2006 umgesetzt werden, nach dem Baugebiete für Niedrig- und Passivenergiehäuser geschaffen werden sollen.

Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 09.07.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 159 G2 "Auenland Mitte" beschlossen.

Die Öffentlichkeit ist in der Zeit vom 13.08.2007 bis zum 27.08.2007 einschl. frühzeitig beteiligt worden. Parallel dazu wurden die Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4(1) BauGB frühzeitig beteiligt. Anregungen und Bedenken von öffentlicher und privater Seite haben zu einer Änderung der Planung wie folgt geführt:

- Der Geltungsbereich des B-Plans wurde im Westen um die Wegeparzelle und im Osten um die Ackerflächen geringfügig reduziert.
- Die Flächen der Allgemeinen Wohngebiete wurden in ihren Begrenzungen geringfügig geändert.
- Die Abgrenzung des Maßes unterschiedlicher Nutzung (zulässige ein- bzw. zulässige zweigeschossige Bauweise) wurde geringfügig verschoben.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB des Entwurfs sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB fand in der Zeit vom 07.10.2013 bis zum 07.11.2013 einschl. statt.

Anregungen und Bedenken von öffentlicher Seite haben zu keiner Änderung der Planung geführt. Auf Grund von Anregungen von privater Seite wurden die Traufhöhe und das Maß der Nutzung in einem Teilbereich des östlichen Baufensters geändert.

Daraufhin wurde eine eingeschränkte Beteiligung der TÖB und der betroffenen Öffentlichkeit nach § 4a(3) BauGB in der Zeit vom 19.11.2013 bis zum 10.12.2013 einschl. durchgeführt.

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Anregungen, Bedenken und Hinweise gegeneinander und untereinander hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Die Ziele der kommunalen Rahmensplanung konnten mit der Ausweisung der Bauflächen erreicht und Wohnbauland bereitgestellt werden. Alle anderen z. T. auch angeregten Planungsalternativen hätten zu Einschränkungen des einen oder anderen Belangs und Planungsziels geführt.

Beurteilung der Umweltbelange

Die Stadt Neustadt a. Rbge. betreibt im Nordwesten des Stadtgebietes bereits seit mehreren Jahren die Erschließung des neuen Stadtteils „Auenland“. Zur Fortsetzung dieser städtebaulichen Entwicklung wird gegenwärtig der Bebauungsplan Nr. 159 G3 „Auenblick Nord“ erarbeitet. Der südlich anschließende Bebauungsplan 159 G2 „Auenblick Mitte“ ist bereits rechtskräftig und befindet sich z. Zt. in der Umsetzung.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans 159 G3 umfasst insgesamt ca. 2,3 ha, wovon ca. 1,5 ha als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Die Verkehrsflächen umfassen weitere 0,25 ha und die verbleibende Fläche von ca. 0,55 ha entfällt auf verschiedene Grünflächen mit Gräben und Gehölzen. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) liegt in den Wohngebieten zwischen 0,3 und 0,4.

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt und weist hinsichtlich der meisten Schutzgüter eine vergleichsweise geringe Empfindlichkeit auf. Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen wie wasserdurchlässige Bodenbefestigung, umfangreiche Ausweisung von Grünflächen oder verschiedene Pflanz- und Begrünungsvorgaben.

Erhebliche Beeinträchtigungen beschränken sich auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen sowie Landschaft. Diese resultieren im Wesentlichen aus der mit der Planung verbundenen Neuversiegelung durch Bebauung und Verkehrsflächen von rd. 1,2 ha. Trotz der überwiegend nur geringen Bedeutung und Empfindlichkeit des Gebietes führen die Auswirkungen für die genannten Schutzgüter zu einem Eingriff im Sinne der Naturschutzgesetzgebung. Die Wirkungen sind aber in Art und Umfang gut abschätzbar, so dass nicht mit über die beschriebenen Auswirkungen hinausgehenden Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

An das Baugebiet grenzt nördlich ein landwirtschaftlicher Betrieb an. Gegen die gegenseitigen Störungen /Beeinträchtigungen durch Immissionen / Emissionen wurden entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen vorgesehen.

Die übrigen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Klima/Luft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Mensch mit Wohn- und Arbeitsumfeld werden als nicht erheblich nachteilig eingeschätzt.

Ausgearbeitet durch:

ellBel ARCHITEKTUR & STADTPLANUNG

im Auftrage von:

GEG Neustadt mbH

Hannover, den 25.02.2014



.....

ellBel ARCHITEKTUR & STADTPLANUNG

D. EllBel