

# **Begründung**

zum

**Bebauungsplan Nr. 159 J**

**„Jugendtreff Auenland - Jugendhaus“**

**Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt**

<b>0. INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>SEITE</b>
<b>TEIL I ALLGEMEINES</b> .....	<b>4</b>
1. Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes .....	4
2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung .....	5
3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung .....	6
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	6
<b>Teil II BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b> .....	<b>7</b>
1. Bebauungsvorschlag .....	7
2. Fläche für den Gemeinbedarf .....	8
2.1 Art der baulichen Nutzung .....	8
2.2 Baugrenzen und Maß der baulichen Nutzung .....	9
3. Öffentliche Grünfläche .....	9
4. Private Grünfläche .....	10
5. Gewässer III. Ordnung .....	11
<b>TEIL III GRUNDSÄTZLICHE BELANGE (OHNE UMWELTBELANGE)</b> .....	<b>11</b>
1. Immissionsschutz .....	11
2. Verkehrliche Erschließung .....	12
3. Technische Ver- und Entsorgung .....	12
4. Private Belange .....	12
<b>TEIL IV DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b> .....	<b>13</b>
1. Flächenbilanz .....	13
2. Maßnahmen – Kosten – Finanzierung .....	13
3. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen .....	14
<b>TEIL V UMWELTBERICHT</b> .....	<b>14</b>
<b>1. Einleitung</b> .....	<b>14</b>
1.a. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes .....	14
1.b. In Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzte Ziele des Umweltschutzes .....	15
<b>2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b> .....	<b>15</b>
2.a. Bestandsaufnahme des Umweltzustandes .....	15
2.a.1) Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie .....	15
2.a.2) Schutzgut Boden .....	15
2.a.3) Schutzgüter Wasser und Hochwasserschutz .....	15
2.a.4) Schutzgüter Luft und Klima .....	16
2.a.5) Schutzgüter Tiere und Pflanzen .....	17
2.a.6) Schutzgut Landschaft .....	19
2.a.7) Schutzgut Mensch .....	19
2.a.8) Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	20
2.a.9) Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes .....	20

2.b. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....	22
2.b.1) Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	22
2.b.2) Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	23
2.c. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen .....	23
2.d. In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten .....	24
<b>3. Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>24</b>
3.a. Verfahren, fehlende Kenntnisse .....	24
3.b. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen .....	25
3.c. Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	25

Anlagen:

- 1.1 Voruntersuchung zur Ermittlung der Lärmemissionen und –immissionen für das geplante Jugendhaus mit dem Bolzplatz vom Akustikbüro Göttingen (19.03.2007)
- 1.2 Schalltechnische Untersuchung (Nr. 07111) zum geplanten Jugendtreff Auenland - Jugendhaus in Neustadt a. Rbge. vom Akustikbüro Göttingen (30.01.2008)
2. Biotoptypenkartierung des Landschaftsarchitekturbüros M. Birkhoff + Partner

## TEIL I ALLGEMEINES

### 1. Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Bereich der Kernstadt von Neustadt a. Rbge. Es grenzt im Westen unmittelbar an die Nienburger Straße und im Osten an den städtischen Graben an. Im Süden wird der Geltungsbereich durch das Flurstück der Häuser Nienburger Straße 48 und 48 A begrenzt. Im Norden endet das Plangebiet an dem Flurstück 300/1, Flur 2, Gemarkung Neustadt a. Rbge.

Die geplanten Jugendeinrichtungen befinden sich am östlichen Rand des Siedlungsgebietes Auenland sowie unmittelbar angrenzend an den vorgesehenen innerstädtischen Grünzug mit Fuß- und Radwegeverbindung in Ost-West-Richtung. Hierbei handelt es sich u.a. um die direkte Anbindung des Auenlandes an die KGS.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 300/2, 300/3, 300/4, 300/5, 300/6 und 300/7 der Flur 2 in der Gemarkung Neustadt a. Rbge., mit einer Flächengröße von insgesamt 7.611 m<sup>2</sup>.

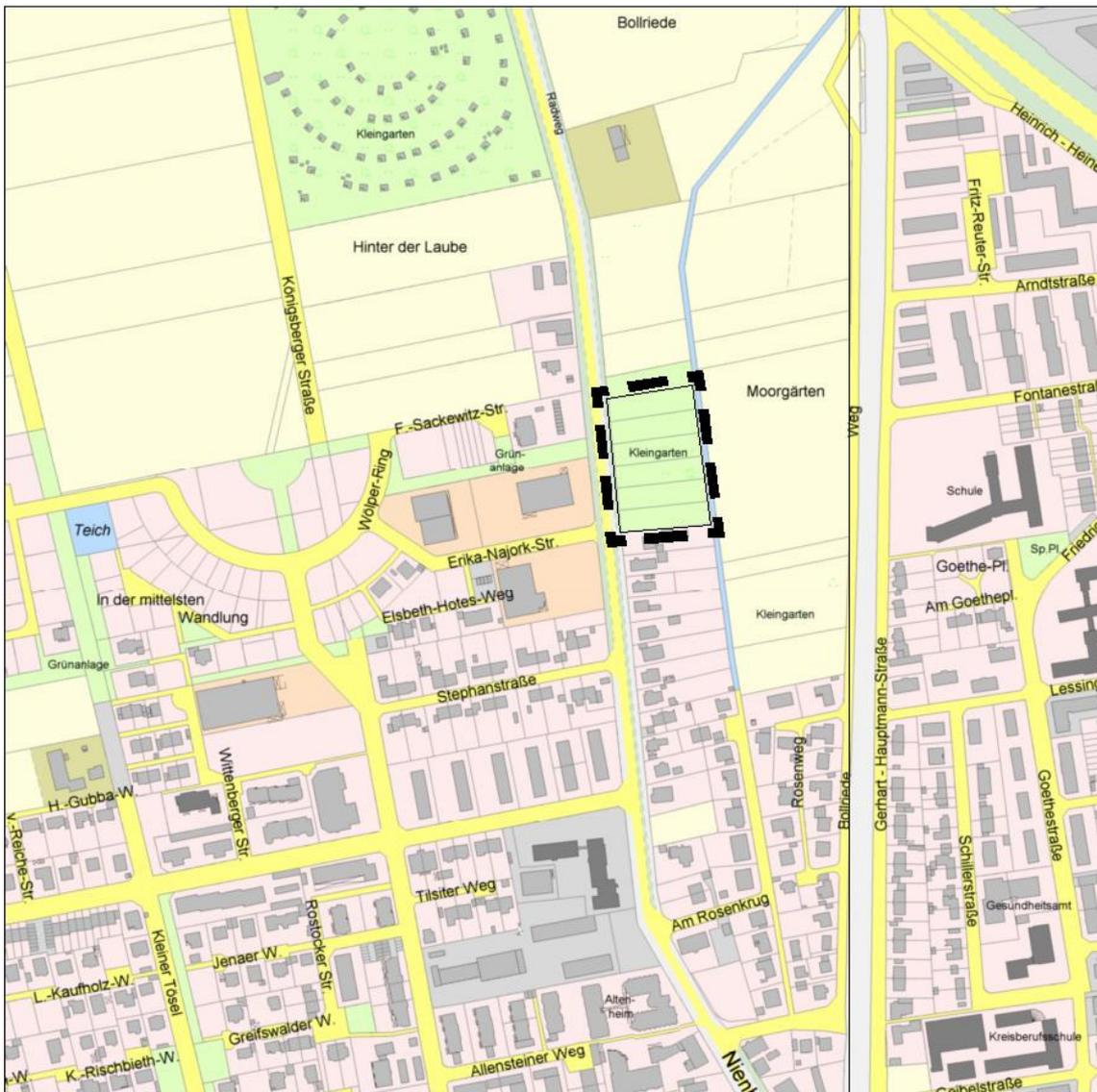


Abbildung 1: Übersichtsplan

## **2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung**

### **Allgemeine Überlegungen**

Neustadt a. Rbge. ist eine familienfreundliche Stadt, die auch die Jugend mit einbezieht. Es werden Anreize für Jugendliche geschaffen, sich nachhaltig für die Stadt zu begeistern.

Jugendtreff und Bolzplatz sind Einrichtungen der Jugendarbeit. Die Jugendarbeit als eigenständige Sozialisationsinstanz als Ergänzung zu Elternhaus, Schule und Beruf verfolgt pädagogische Ziele. Zielgruppen sind Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene von 6 bis 27 Jahren. Jugendarbeit wendet sich mit spezifischen Angeboten an Neigungsgruppen (technisch oder musisch/kreativ Interessierte etc.), oder an Kinder und Jugendliche in besonderen Situationen (z. B. Schulschwierigkeiten, Arbeitssuche ...), oder auch mit geschlechtsspezifischen Angeboten an Mädchen oder Jungen.

Die Angebote der Jugendarbeit orientieren sich an den Freizeitinteressen und dem Freizeitverhalten der Kinder und Jugendlichen, die die Einrichtungen und Angebote der Jugendarbeit ausschließlich in ihrer Freizeit aufsuchen. Somit ist es auch eines der vorrangigsten Ziele der Jugendarbeit, die Kinder und Jugendlichen zu befähigen, ihre Freizeit eigenverantwortlich, aktiv und sinnvoll zu gestalten.

Die Angebotsformen werden geprägt durch eine Vielzahl an Aktivitäten, wie z. B. unverbindliche kommunikative Unterhaltung, außerschulische Bildungsangebote, Vertretung von Interessen, Kompetenzerweiterung, Stärkung des Selbstbewusstseins, soziales Engagement, aber auch Hilfe und Beratung in Problemsituationen etc.

Einrichtungen der Jugendarbeit bieten den jugendlichen Besuchern ein differenziertes Freizeitprogramm und vermitteln Anregungen zu eigenen Initiativen. Solche Einrichtungen sind der Jugendtreff und der Bolzplatz.

### **Anlass**

In dem Siedlungsgebiet Auenland findet seit dem Ende der 90er Jahre der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung von Neustadt a. Rbge. statt. Die Wohnfunktion ergänzenden Nutzungen werden bedarfsorientiert eingerichtet.

Für den Siedlungsschwerpunkt Auenland wurde ein konkreter Katalog an Infrastrukturmaßnahmen erarbeitet. Zu den Einrichtungen, Anlagen und Maßnahmen zählen hier u. a. „Jugendtreff/Einrichtungen der Jugendpflege“ und „Bolzplätze, Spielpark o. ä.“.

Im Rahmen der Zusammenführung der gesamten Stadtverwaltung wird auch über den zukünftigen Standort der städtischen Jugendpflege zu entscheiden sein. Die Angliederung an den Jugendtreff Auenland ist aus fachlicher und organisatorischer Sicht eine sehr gut geeignete Lösung. Aus Gründen der Finanzierung wird eine Umsetzung voraussichtlich erst mittel- bis langfristig erfolgen. Die bauleitplanerischen Voraussetzungen sollen jedoch bereits in diesem Bebauungsplanverfahren vorbereitet werden.

### **Standortwahl**

Die Rahmenplanung Auenland aus dem Jahre 1997, die vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. beschlossen wurde, sah die Realisierung eines Jugendtreffs in zentraler Lage des Gebietes vor.

Jugendtreffs und Jugendhäuser sollen zu Fuß gut erreichbar sein. Zentrale, verkehrsgünstige Lagen begünstigen den Besuch. Der Einzugsbereich sollte einen 20-minütigen Fußweg nicht überschreiten (max. 2,5 km). Ausreichende Freiflächen sind wesentlicher Bestandteil eines attraktiven Standorts. Die Nähe anderer Gemeinschaftseinrichtungen erhöhen die Attraktivität. Ein erheblicher Vorteil kann die Möglichkeit zur Mitbenutzung anderer Einrichtungen sein.

Der Standort ist sowohl von Bewohnern des Auenlandes wie auch von den übrigen Bewohnern Neustadts gut erreichbar.

Im Siedlungsgebiet Auenland innerhalb des Wölper Ring war nach der Rahmenplanung von 1997 ein Grundstück für Gemeinbedarf vorgesehen. Weil dort lärmintensive Aktivitäten, wie Lifemusik-Veranstaltungen und Discos, sowie Außenaktivitäten nicht durchgeführt werden können, ist dieser Standort nur bedingt für den Betrieb eines Jugendhauses geeignet. Auch eine Lagerung der Ausrüstungsgegenstände (Bus, Anhänger, Zelte, Tische, Bänke, Grill, ....) ist an diesem Standort nicht möglich. Konflikte mit Nachbarn wären vorprogrammiert.

Aufgrund der engen Bebauung und begrenzten Fläche würde auch der für das Siedlungsgebiet Auenland seit langem geplante, aber bisher nicht verwirklichte Bolzplatz hier nicht angelegt werden können.

Das Plangebiet ist der am besten geeignete Standort. Er befindet sich zwar nicht in zentraler Lage, jedoch ist die Erreichbarkeit unter der Voraussetzung der Schaffung einer Querungshilfe an der Nienburger Straße gut. An dieser Stelle bietet sich der Bau eines Jugendhauses für alle Angebote der Jugendpflege, auch der lärmintensiven, wie Lifemusik-Veranstaltungen und Discos, an. Auch Garagen und Lagermöglichkeiten wären an diesem Standort möglich. Zusätzlich kann hier der Bolzplatz verwirklicht werden, sodass die Jugendeinrichtungen zusammenliegen.

Da die Fläche des Plangebietes im Außenbereich liegt, müssen durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Realisierung eines Jugendtreffs und eines Bolzplatzes für das Auenland. Die Option zur langfristigen Verlagerung des Jugendhauses soll gewährleistet werden.

### **3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung**

Der Flächennutzungsplan 2000 der Stadt Neustadt a. Rbge. wird im Parallelverfahren geändert und ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Somit ist auch dieser Bebauungsplan mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

### **4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. wird im Parallelverfahren geändert, um die Errichtung einer Jugendeinrichtung und eines Bolzplatzes zu ermöglichen. Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im westlichen Bereich „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen/Jugendeinrichtung“ dar. Der östliche Bereich ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Bolzplatz“. Die zwei südlichen Flurstücke sind als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten“ ausgewiesen.

Durch die Flächennutzungsplanänderung soll weiterhin die vorhandene Fuß- und Radwegeverbindung aktualisiert und nach Osten u. a. als Verbindung an die KGS weitergeführt werden. Dieses Entwicklungsziel bedarf keiner gesonderten Festsetzungen in dem Bebauungsplan, da öffentliche Fuß- und Radwege sowohl auf einer öffentlichen Gemeinbedarfsfläche sowie auf einer öffentlichen Grünfläche zulässig sind.

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

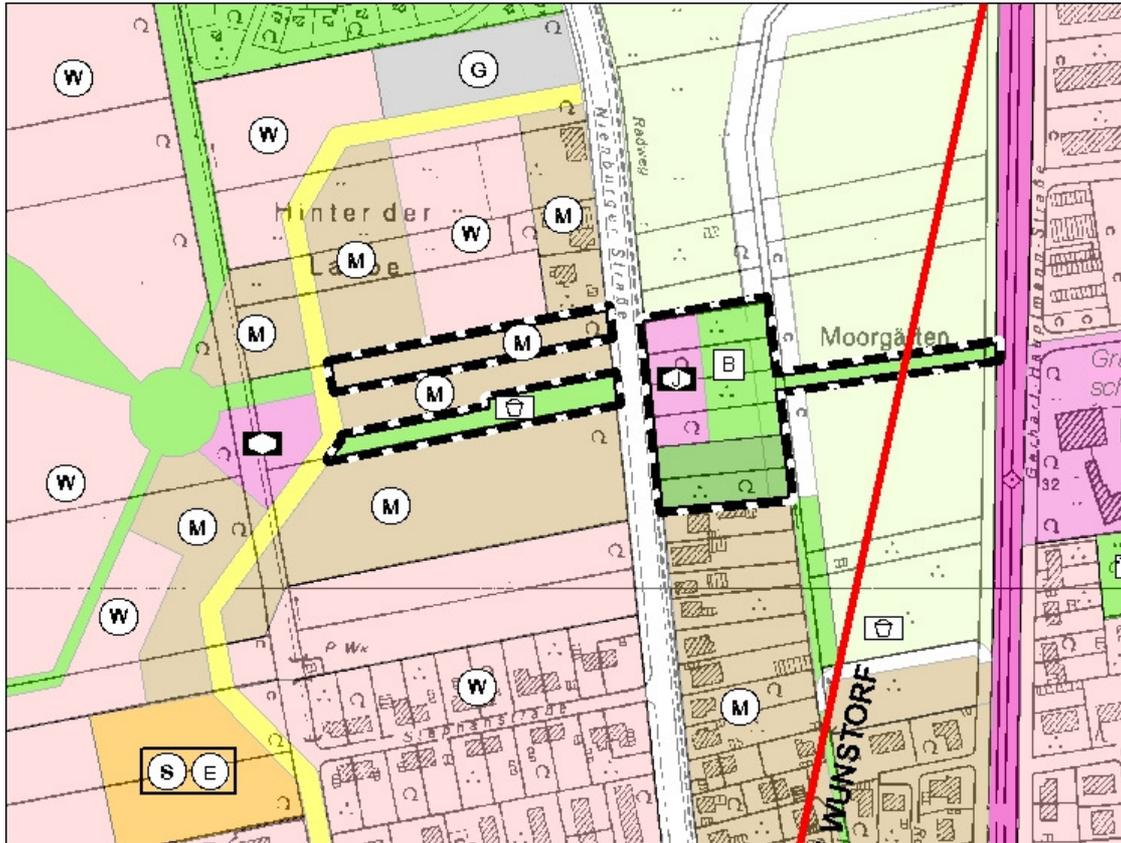


Abbildung 2: Ausschnitt aus der 25. Flächennutzungsplanänderung

## TEIL II BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll die Nutzung seines räumlichen Geltungsbereiches ermöglicht werden, die den Zielvorstellungen, die im Teil I Abschnitt 2 dargestellt wurden, entspricht. Im Folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

### 1. Bebauungsvorschlag

Der Bebauungsvorschlag illustriert eine mögliche Nutzung des Plangebietes. Der Bebauungsvorschlag ist jedoch nicht verbindlich. Er stellt lediglich die aktuelle Entwurfsvariante unter Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes dar. Änderungen im Ausführungsentwurf sind möglich.

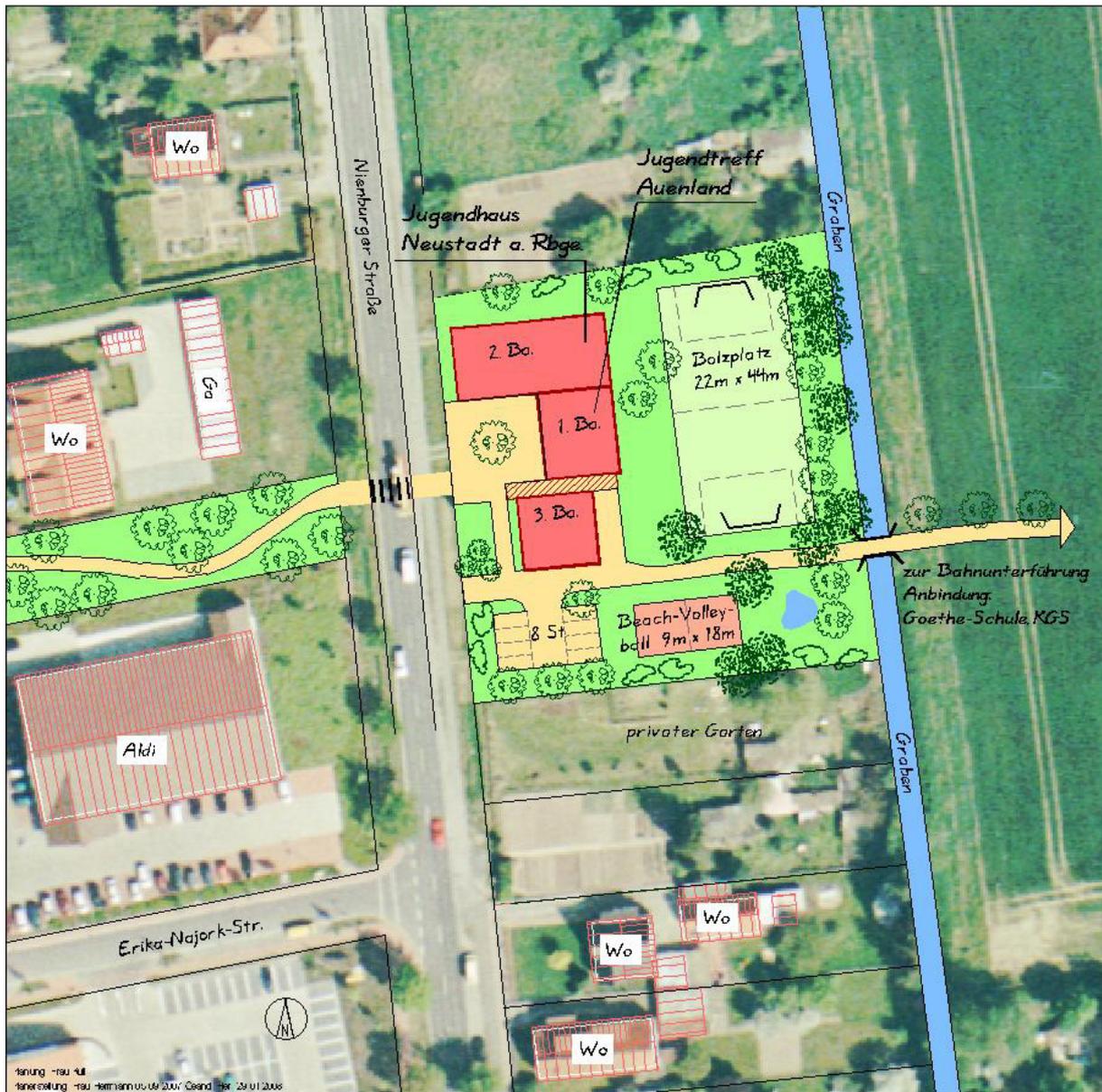


Abbildung 3: Bebauungsvorschlag

## 2. Fläche für den Gemeinbedarf

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche für den Gemeinbedarf - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - ist durch die Zweckbestimmung „Jugendeinrichtung“ konkretisiert.

Im 1. Bauabschnitt soll der Jugendtreff für das Auenland realisiert werden. Für das Gebäude ist eine Gesamtgröße von ca. 190 m<sup>2</sup> Grundfläche mit folgendem Raumprogramm: Cafe inkl. Internetabeitsplätze, Gruppenraum, Einzelbüro, Küche, Toiletten, Lager und Hausanschlussraum angedacht.

Im 2. und 3. Bauabschnitt könnte das Jugendhaus für Neustadt a. Rbge. erbaut werden. Eine Grundfläche von ca. 750 m<sup>2</sup> entspricht dem realistischen Raumbedarf.

## **2.2 Baugrenzen und Maß der baulichen Nutzung**

Durch Baugrenzen ist eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Diese befindet sich im nördlichen Teil des Grundstückes.

Das Baufenster ist mit 28 m x ca. 48 m so großzügig gewählt, dass für den Hochbauentwurf ausreichend Gestaltungsspielraum verbleibt. Durch den festgesetzten Abstand von 3 m von der nördlichen Grundstücksgrenze wird eine Eingrünung zur angrenzenden freien Landschaft ermöglicht.

Im südlichen Bereich können die notwendigen Einstellplätze angeordnet werden. Darüber hinaus wird hier die Fuß- und Radwegeverbindung in Ost-West-Richtung durchgeführt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch eine Grundflächenzahl von 0,35 mit einer maximalen Eingeschossigkeit beschränkt. Somit kann das Jugendhaus eine Grundfläche von ca. 740 m<sup>2</sup> besitzen. Dies ist ausreichend nicht nur für den Jugendtreff Auenland, sondern auch für das Jugendhaus von Neustadt a. Rbge. dimensioniert. Die zulässige Grundfläche darf mit Wegen, Zufahrten und Stellplätzen bis zu 70 % überschritten werden, was ca. 520 m<sup>2</sup> entspricht.

## **3. Öffentliche Grünfläche**

Die öffentliche Grünfläche wird mit der Zweckbestimmung Bolz- und Spielplatz festgesetzt.

Hier soll ein Rasenbolzplatz und ein Beach-Volleyball-Feld realisiert werden. Darüber hinaus sind weitere Spielangebote für Jugendliche möglich.

Die Hauptnutzung der öffentlichen Grünfläche wird durch die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB nach Norden, nach Westen zum Graben hin und nach Süden zu den privaten Gärten eingegrünt. In dem Bereich 1 sind Bepflanzungen aus standortheimischen Laubbäumen und –sträuchern anzulegen. Ergänzend sind in dem Bereich 2 acht Hochstämme der Arten Feldahorn, Hainbuche oder Stieleiche anzupflanzen.

Für die Bepflanzung in dem Bereich 1 sind standortgerechte, heimische Laubbäume und Sträucher der folgenden Liste zu verwenden:

Laubbäume		Sträucher	
Botanischer Name	(Deutscher Name)	Botanischer Name	(Deutscher Name)
▶ Acer campestre	(Feldahorn)	▶ Cornus mas	(Kornelkirsche)
▶ Acer platanoides	(Spitzahorn)	▶ Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
▶ Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)	▶ Corylus avellana	(Hasel)
▶ Alnus glutinosa	(Schwarzerle)	▶ Crataegus laevigata	(Zweigrifflicher Weissdorn)
▶ Betula pendula	(Sandbirke)	▶ Crataegus monogyna	(Eingrifflicher Weissdorn)
▶ Carpinus betulus	(Hainbuche)	▶ Cytisus scoparius	(Besenginster)
▶ Fagus sylvatica	(Rotbuche)	▶ Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
▶ Fraxinus excelsior	(Esche)	▶ Hedera helix	(Efeu)
▶ Malus silvestris	(Wildapfel)	▶ Ilex aquifolium	(Stechpalme)
▶ Populus tremula	(Zitterpappel)	▶ Lonicera xylosteum	(Rote Heckenkirsche)
▶ Prunus avium	(Vogelkirsche)	▶ Prunus spinosa	(Schlehe)
▶ Prunus padus	(Echte Traubenkirsche)	▶ Rhamnus catharticus	(Kreuzdorn)
▶ Pyrus pyraster	(Wildbirne)	▶ Ribes nigrum	(Schwarze Johannisbeere)
▶ Quercus petraea	(Traubeneiche)	▶ Ribes rubrum	(Rote Johannisbeere)
▶ Quercus robur	(Stieleiche)	▶ Ribes uva-crispa	(Stachelbeere)
▶ Sorbus aucuparia	(Eberesche)	▶ Rosa canina	(Hundsrose)
▶ Tilia cordata	(Winterlinde)	▶ Rubus fruticosus	(Brombeere)
▶ Tilia platyphyllos	(Sommerlinde)	▶ Rubus idaeus	(Himbeere)
▶ Ulmus minor	(Feldulme)	▶ Salix alba	(Silberweide)
		▶ Salix aurita	(Öhrchenweide)
		▶ Salix caprea	(Salweide)
		▶ Salix cinerea	(Grauweide)
		▶ Salix fragilis	(Bruchweide)
		▶ Salix viminalis	(Korbweide)
		▶ Sambucus nigra	(Holunder)
		▶ Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball)

Hierdurch erfolgt eine Eingrünung des Ortsrandes der Kernstadt von Neustadt a. Rbge. und des neuen Jugendtreffs.

#### 4. Private Grünfläche

Die Flurstücke Nrn. 300/6 und 300/7 der Flur 2 in der Gemarkung Neustadt a. Rbge. sind als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten“ festgesetzt. Die Gartennutzung soll hier weiterhin fortgeführt werden können.

## **5. Gewässer III. Ordnung**

Am Ostrand, außerhalb des Plangebietes, befindet sich ein städtischer Graben, der als Gewässer III. Ordnung eingestuft ist. Der Graben übernimmt Vorflutfunktionen und fließt weiter nördlich über den Hauptvorfluter „Totes Moor“ in die Leine. Der Graben befindet sich in der städtischen Unterhaltung. Aufgrund des § 3 Abs. 2 und 3 der Verordnung über die Unterhaltung und Schau der Gewässer III. Ordnung für das Gebiet des Landkreises Hannover ist am Randbereich des Grabens ein Schutzstreifen von 5 m Breite zu beachten. Dies wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

## **TEIL III GRUNDSÄTZLICHE BELANGE (OHNE UMWELTBELANGE)**

### **1. Immissionsschutz**

Es liegt eine Voruntersuchung zur Ermittlung der Lärmemissionen und -immissionen für das geplante Jugendhaus mit dem Bolzplatz (19.03.2007) sowie eine Schalltechnische Untersuchung (30.01.2008) vom Akustikbüro Göttingen vor.

#### **Lärm, der auf das Jugendhaus einwirkt**

Die Immissionen von Straßenverkehrsgeräuschen überschreiten teilweise die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung an den der Nienburger Straße zugewandten Hausfronten. Es wird daher passiver Schallschutz für das Gebäude des Jugendhauses im Bebauungsplan festgesetzt. Die Bemessung der Schalldämmung der Außenbauteile ist gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe 1989) auf der Grundlage der zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereichen vorzunehmen. Im ungünstigsten Fall befindet sich der Baukörper im Lärmpegelbereich V, sodass die Außenbauteile dann so auszuführen sind, dass mindestens ein Schalldämm-Maß von  $R'_w = 40$  dB erreicht wird. Schallpegelminderungen, die durch vorgelagerte Baukörper oder andere Hindernisse zu einer reduzierten Außenlärmbelastung führen, dürfen in den Nachweis des baulichen Schallschutzes der Außenbauteile eingestellt werden.

#### **Lärm durch den Betrieb des Jugendhauses**

Durch den Betrieb des Jugendhauses und des Bolzplatzes sowie des Beach-Volleyballfeldes werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tagsüber um mindestens 6 dB unterschritten. In diesem Fall kann die Betrachtung der Vorbelastung durch anderer Quellen, die der Beurteilung der TA Lärm unterliegen, unterbleiben. Nachts werden die Immissionsrichtwerte nur um 5 dB überschritten, die Vorbelastung durch die Parkplätze der benachbarten Einkaufsmärkte ist in diesem Fall zu vernachlässigen, da die Einzelhandelseinrichtungen nachts nicht betrieben werden. Der Jugendtreff ist also mit der Nachbarschaft verträglich.

Wichtige Voraussetzung dabei ist, dass die Sportplätze nach 22:00 Uhr nicht mehr genutzt werden sowie dass lautere Nutzungen innerhalb des Gebäudes, wie z. B. der Bandübungsraum, nur mit geschlossenen Fenstern durchgeführt werden. Durch den Träger und die Hausordnung wird gewährleistet, dass zu laute Aktivitäten außerhalb des Gebäudes unterbleiben.

Durch die textlichen Festsetzungen ist gesichert, dass bei der Errichtung des Bolzplatzes Ballfangzäune durch elastische Zwischenlagen zwischen den Gittern und den Pfosten schalltechnisch optimiert werden.

Betrachtet man nur den Sportanlagenlärm, so ist die Beurteilung in den Ruhezeiten maßgebend, da hier die niedrigsten Richtwerte einzuhalten sind. Aber auch diese werden sicher unterschritten.

## **2. Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet wird unmittelbar von der Nienburger Straße, der Bundesstraße 442, innerhalb der Ortsdurchfahrt erschlossen.

Eine sichere Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer an der Nienburger Straße ist an dieser Stelle notwendig. Sie wird im Rahmen der Errichtung des Jugendtreffs und der Anlage des Bolzplatzes realisiert werden.

## **3. Technische Ver- und Entsorgung**

### **Entwässerung**

An den Schmutzwasserkanal in der Nienburger Straße kann angeschlossen werden.

Das Niederschlagswasser darf als direkter Anlieger in den östlichen Graben eingeleitet werden. Im Rahmen der Baugenehmigung und der wasserrechtlichen Genehmigung wird die Einhaltung der erlaubten Einleitmenge in das öffentliche Gewässer von 2 l/s \*ha dezidiert nachgewiesen. Im Bebauungsplan ist eine Fläche für ein offenes Regenrückhaltebecken vorgesehen, welches mind. 15 m<sup>3</sup> Oberflächenwasser zurückhält und gedrosselt (1 l/s \*ha) an den Vorflutgraben abgeben kann.

### **Technische Versorgung**

Der Strom-, Wasser- und Gasanschluss ist möglich und wird im Rahmen der Baumaßnahme realisiert werden. Die zuständigen Versorgungsträger sind die Stadtwerke Neustadt a. Rbge.

Von den Stadtwerken Neustadt a. Rbge. kann eine Löschwassermenge von 800 l/min im ungestörten Betrieb über einen Zeitraum von 2 Stunden aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden. Dies entspricht dem Löschwasserbedarf nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW.

Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## **4. 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 Wohn- oder Geschäftslage ergeben.

Das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes wird vom Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben, wird bei den Eigentümern des Grundstückes Nienburger Straße 48 und 48 a beeinträchtigt. Sie verlieren ihre Lage am Ortsrand mit ungehindertem Blick in die Landschaft. Diese Beeinträchtigung ist jedoch nicht zu vermeiden. Grundstückeigentümer am Ortsrand können nicht erwarten, dass der Ort aufhört zu wachsen.

Das Interesse an der erhöhten Nutzbarkeit der Flurstücke Nrn. 300/6 und 300/7 der Flur 2 in der Gemarkung Neustadt a. Rbge. wird nicht gefördert. Sie sind als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten“ festgesetzt, so dass die Gartennutzung hier weiterhin fortgeführt werden kann. Das bedeutet für die betroffenen Grundstückseigentümer jedoch keinen Vermögensgewinn. Der Lagevorteil, einen Jugendtreff mit Bolzplatz ohne Konfliktpotential mit Nachbarn zu realisieren, hat im Rahmen des Allgemeininteresses ein höheres Gewicht, als die privaten Verwertungsinteressen der angrenzenden Grundstückseigentümer.

Unzumutbare Beeinträchtigungen durch Lärm sind durch diese Bauleitplanung laut Voruntersuchung zur Ermittlung der Lärmemissionen und –immissionen für den geplanten Jugendtreff mit dem Bolzplatz vom Akustikbüro Göttingen vom 19.03.2007 und der Schalltechnischen Untersuchung vom 30.01.2008 nicht zu erwarten.

## TEIL IV DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

### 1. Flächenbilanz

Fläche für den Gemeinbedarf	2.155 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünfläche	2.920 m <sup>2</sup>
private Grünfläche	2.536 m <sup>2</sup>
Geltungsbereich	7.611 m <sup>2</sup>

Öffentliche Flächen im Plangebiet	5.075 m <sup>2</sup>
Private Flächen im Plangebiet	2.536 m <sup>2</sup>

### 2. Maßnahmen – Kosten – Finanzierung

Die Kosten für die Bauleitplanung inkl. der erforderlichen Gutachten werden von der Stadt getragen.

Die Umsetzung und Finanzierung der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahme innerhalb des Plangebietes erfolgt durch die Stadt Neustadt a. Rbge.

Der Grundstückserwerb der benötigten Flurstücke (Flurstück 300/2, 300/3, 300/4 und 300/5, Flur 2, Gemarkung Neustadt a. Rbge.) wurde bereits getätigt.

Die Finanzierung des Jugendtreffs für das Auenland (1. Bauabschnitt), den Bolzplatz und der Querungshilfe an der Nienburger Straße soll überwiegend aus Mitteln des Infrastrukturelementes Jugendtreff aus dem Entwicklungsgebiet „Auenland“ und aus den Wertausgleichsverträgen erfolgen.

Die Erweiterung des Jugendtreffs Auenland zu einem Jugendhaus für die gesamte Kernstadt wird optional vorbereitet. Die Finanzierung ist noch zu klären.

Die Herstellungskosten des Jugendtreffs Auenland ohne Erschließung, Grunderwerb, Außenanlagen und Bolzplatz werden auf etwa 300.000 EUR und die Erweiterung zum Jugendhaus Neustadt auf ca. weitere 950.000 EUR geschätzt.

Die Herstellungskosten für den Bolzplatz betragen 51.000 EUR.

Die Trägerschaft für den Jugendtreff Auenland ist zurzeit noch nicht geklärt. Angedacht ist nach dem Subsidiaritätsprinzip ein Träger der öffentlichen Jugendhilfe aus Neustadt a. Rbge.

Bei einer späteren Erweiterung zum Jugendhaus läge die Hausherrenfunktion bei der städtischen Jugendpflege.

### **3. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Bodenordnerische Maßnahmen werden voraussichtlich nicht notwendig werden.

## **TEIL V UMWELTBERICHT**

Die Bauleitplanung soll eine nachhaltige Entwicklung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB). Dieser Planungsleitsatz ist für die Stadt Neustadt a. Rbge. ein Optimierungsgebot (so Gaentzsch, Berl. Komm. z. BauGB, § 1 Rn. 43). Die damit zusammenhängenden Einzelbelange sind so weit wie möglich zu fördern und so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

Einzelbelange, die bei der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und bei Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen zu berücksichtigen sind, sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 und Nr. 3 sowie 7 BauGB insbesondere:

- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung und die Belange von Sport, Freizeit und Erholung,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind außerdem die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz des § 1 a Abs. 2 – 4 BauGB anzuwenden.

In der **Umweltprüfung** gemäß § 2 Abs. 4 BauGB werden die **voraussichtlichen erheblichen** Umweltauswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und nach § 1 a ermittelt und in einem **Umweltbericht** beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

## **1. EINLEITUNG**

### **1.a. Kurzdarstellung des Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Bereich der Kernstadt von Neustadt a. Rbge. Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Jugendeinrichtung (vgl. Teil I, Abschnitte 1 und 2).

Östlich der Nienburger Straße soll im 1. Bauabschnitt der Jugendtreff für das Siedlungsgebiet Auenland realisiert werden. Darüber hinaus soll die Option geschaffen werden, das Jugendhauses für die Gesamtstadt mittelfristig an diesen Standort zu verlagern.

Östlich des Jugendtreffs ist die Errichtung eines Bolzplatzes für das Auenland vorgesehen.

## **1.b. In Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzte Ziele des Umweltschutzes**

Für den aufzustellenden Bebauungsplan ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG zu beachten.

Das Biotopotential wird im Landschaftsplan der Stadt Neustadt als gering eingestuft. Hinsichtlich des Landschaftsbildes erfolgt eine Bewertung als „unattraktiver Bereich“. Der Landschaftsplan empfiehlt, den Graben mit der näheren Umgebung am östlichen Plangebietsrand als „Geschützten Landschaftsbestandteil“ gemäß § 28 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes festzusetzen. Weitere konkrete Aussagen zu dem Plangebiet macht der Landschaftsplan nicht.

Für den gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die Satzung über den Schutz des Baum-, Hecken- und Feldgehölzbestandes in der Kernstadt der Stadt Neustadt a. Rbge., die seit August 1991 rechtswirksam ist.

Sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, gibt es nicht.

## **2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### **2.a. Bestandsaufnahme des Umweltzustandes**

#### **2.a.1) Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie**

Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen.

#### **2.a.2) Schutzgut Boden**

Das Plangebiet befindet sich nach seiner naturräumlichen Gliederung in der Weser-Aller-Talsandebene und der Hannoverschen Moorgeest. Nach der Bodenübersichtskarte der Agrarstrukturellen Vorplanung im Großraum Hannover sind als Bodentypen in den Teilbereichen 1 und 2 Braunerde und in dem Teilbereich 3 Gleyböden vorzufinden. Als geophysikalische Standardeigenschaft ist das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung nach dem Niedersächsischen Landesamt für Bodenforschung als mittel bis gering einzustufen.

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Dem trägt dieser Bebauungsplan Rechnung, indem er die überbaubaren Flächen auf das erforderliche Maß reduziert.

Für das Gebiet liegen keine durch Bodengutachten ermittelten näheren Informationen über die Bodenverhältnisse vor. Ein Gutachten wird für nicht erforderlich gehalten.

#### **2.a.3) Schutzgüter Wasser und Hochwasserschutz**

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel der Nachhaltigkeit im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch den folgenden Generationen ohne Einschränkung alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grund- und Oberflächenwasser sowie Hochwasserschutz zu unterscheiden.

Die natürlichen Wasserverhältnisse im Plangebiet sind durch die bisherige gärtnerische Nutzung bereits geprägt.

Durch die geringe bauliche Nutzung der Fläche, die Grundflächenzahl des Jugendhauses ist auf 0,35 beschränkt, woraus sich eine maximale Überbauung mit der Hauptanlage von ca. 750 m<sup>2</sup> ergibt, sind keine wesentlichen Änderungen im Bereich Grund- und Oberflächenwasser zu erwarten.

Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers kann das anfallende Niederschlagswasser nicht im Plangebiet versickert werden, sondern muss im angrenzenden Graben abgeleitet werden.

Aufgrund der hohen Grundwasserstände im Plangebiet können wasserrechtliche Erlaubnisse für eine ständige Grundwassererhaltung nicht in Aussicht gestellt werden. Teile baulicher Anlagen, die mit ihrer Gründung im Schwankungsbereich des Grundwassers zu liegen kommen sind daher in wasserdichter Bauweise zu errichten.

An der östlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein Gewässer III. Ordnung. Der Graben übernimmt Vorflutfunktionen und fließt weiter nördlich über den Hauptvorfluter „Totes Moor“ in die Leine. Der Graben befindet sich in der städtischen Unterhaltung.

Wasserschutzgebiete nach dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) sind von der Planung nicht betroffen.

### **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.

#### **2.a.4) Schutzgüter Luft und Klima**

Die Flächen des Plangebietes grenzen unmittelbar an den bebauten Bereich der Kernstadt von Neustadt a. Rbge. an.

Das Plangebiet grenzt östlich an einer Senke an, die durch den vorhandenen Graben geprägt ist. Hier besteht ein besonders Kleinklima; mit erhöhter Nebelbildung ist zu rechnen. Der Grabenbereich wird eine Funktion als Luftaustauschbahn wahrnehmen. Von diesem Bereich wird die bauliche Nutzung ausreichenden Abstand einhalten, sodass ein Kompensationsbedarf für die Schutzgüter Luft und Klima nicht entsteht.

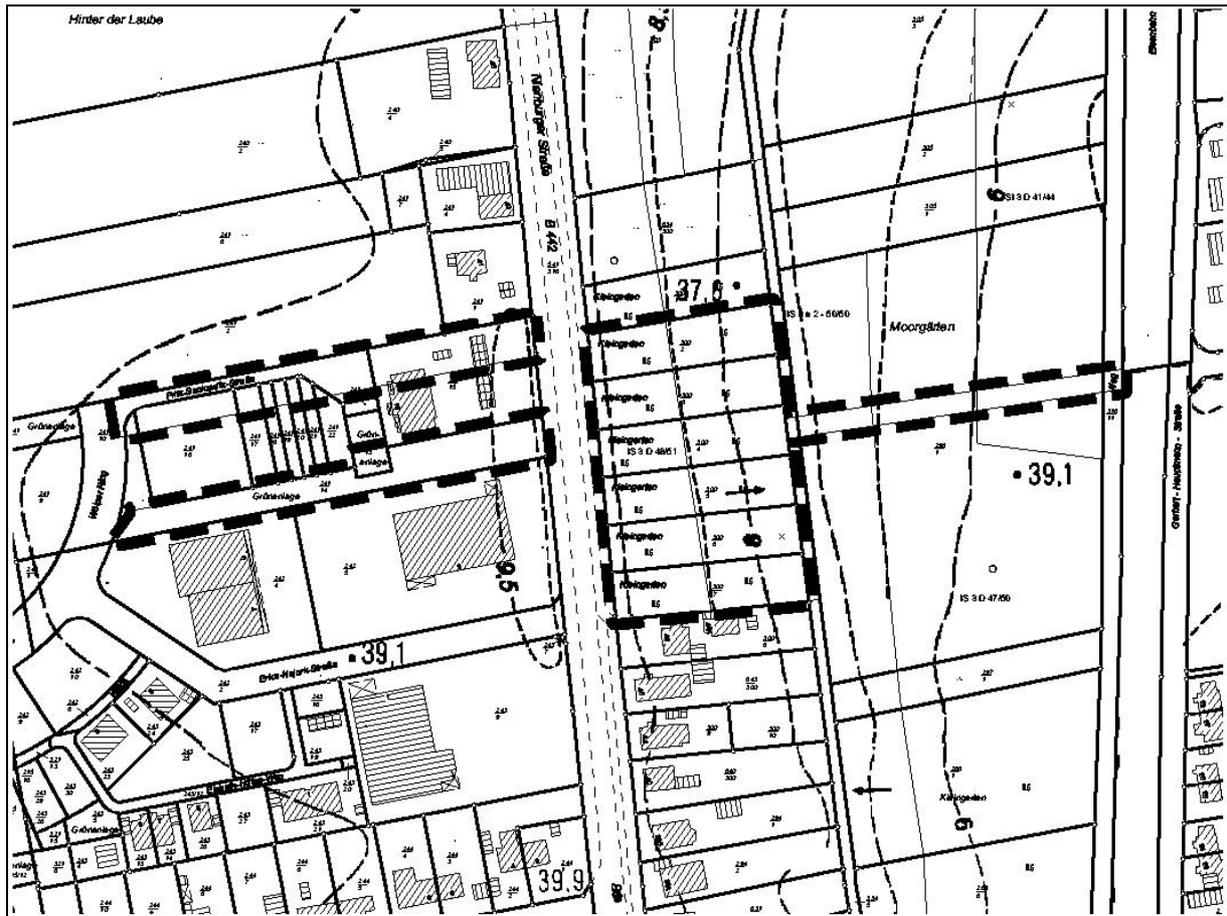


Abbildung 4: Höhenplan

### 2.a.5) Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Das gesamte Plangebiet wird zurzeit als private Kleingärten genutzt.

Westlich des Plangebietes verläuft die Nienburger Straße mit Radweg und Grünstreifen. Nördlich grenzt auf dem Flurstück 300/1 ein weiterer Kleingarten an, an den sich wiederum ein verbrachter Garten bzw. landwirtschaftliche Brachen nördlich anschließen. Östlich der Kleingärten verläuft ein Graben mit verkrauteten Böschungen und randlichem Saumstreifen mit nitrophytischer Hochstaudenflur, die weiter östlich angrenzenden Flächen werden als Acker genutzt.

Die Kleingärten des Plangebietes weisen zwar durchgehend auch naturnahe Strukturen, wie einheimische Laubbäume und sonstige Laubgehölze sowie kleinere Ruderalbereiche auf, deren Anteil bleibt allerdings unter 50 % der Gesamtfläche. Versiegelte Kleinstflächen, Schuppen, Gerätehütten und Gartenlauben in unterschiedlicher Größe befinden sich auf den Grundstücken. Hinsichtlich des Gehölzbestandes sind sowohl einheimische Laubbäume unterschiedlichen Alters, wie Birken, Eichen, Buchen, Weiden und Obstbäume, vorhanden, die z. T. auch unter die Satzung über den Schutz des Baum-, Hecken- und Feldgehölzbestandes fallen. Weiterhin sind auch verschiedene Ziergehölze und -sträucher sowie diverse Nadelgehölze und nicht heimische Laubgehölze vorhanden. Darüber hinaus finden sich in Teilbereichen eine Vielzahl kleinerer Gehölze. Gemäß der numerischen Bewertung von Biotoptypen sind die in den Gärten vorkommenden Gehölze in der Bewertung des übergeordneten Biotoptyps „Zier- und Nutzgarten (4.3)“ mit eingeschlossen und bedürfen keiner zusätzlichen Einzelbewertung. Das Grundstück 300/6 weist auch leicht verbrachte Bereiche mit

Gras/Staudenfluren auf, die bei weiterhin ausbleibender Nutzung zukünftig auch eine höhere Einstufung rechtfertigen könnten.

Für die Flurstücke 300/2, 300/3, 300/4 und 300/5, die einer öffentlichen Nutzung zugeführt werden sollen, wurde eine Biotoptypenkartierung mit einem Baumaufmaß durchgeführt.

Laubbäume und Kiefern mit einem Stammumfang > 60 cm fallen unter die Baumschutzsatzung der Stadt Neustadt a. Rbge. (1991) und wurden somit als Zusatzinformation in der Karte A (Abschnitt 2.a.9.) und der unten stehenden Tabelle mit aufgeführt.

Biotoptypen auf den vorgesehen öffentlichen Flächen

Flurstück	Biotoptyp	Code
300/2	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50 % heimischen Gehölzen Einzelbäume (StU 60 cm und mehr): 6 St. Laub, Gesamtkronenfläche ca. 190 qm	4.3
		7.4
300/3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50 % heimischen Gehölzen Einzelbäume (StU 60 cm und mehr): 3 St. Laub, Gesamtkronenfläche 85 qm	4.3
		7.4
300/4	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50 % heimischen Gehölzen Einzelbäume (StU 60 cm und mehr): 5 St. Laub, Gesamtfläche ca. 165 qm 3 St. Pappeln, Gesamtkronenfläche 150 qm	4.3
		7.4
300/5	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50 % heimischen Gehölzen Einzelbäume (StU 60 cm und mehr): 3 St. Laub, Gesamtkronenfläche 85 qm	4.3
		7.4

Auf besonders schützenswerte Arten der Tier- und Pflanzenwelt liegen keine Hinweise vor. Sie wurden während der Biotoptypenkartierung im August 2007 weder im Planungsraum noch auf den angrenzenden Flächen festgestellt.



Abbildung 5: Luftbild

### 2.a.6) Schutzgut Landschaft

Im Bereich der privaten Gärten befinden sich drei Hybrid-Pappeln, die aufgrund ihrer Höhe eine prägende Wirkung entfalten. Da sie nur einen sehr geringen Abstand untereinander aufweisen, werden sie mittelfristig nicht erhalten werden können.

Eine Beeinträchtigung der Landschaft erfolgt durch die vorgesehene Eingrünung nicht.

### 2.a.7) Schutzgut Mensch

#### Lärmimmissionen

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Straßenverkehrsgeräusche wird für das Jugendhaus passiver Schallschutz festgesetzt.

## Lärmemissionen

Als wesentliche Schallquelle dieser Planung ist der Bolzplatz anzusehen. Zur Berücksichtigung der Immissionssituation für die benachbarte Wohnnutzung wurde die Lage des Bolzplatzes so gewählt, dass die Immissionsrichtwerte sicher unterschritten sind. Das Jugendhaus hat nur eine geringe abschirmende Wirkung.

Dass die Immissionswerte eingehalten werden, belegt eine Voruntersuchung zur Ermittlung der Lärmemissionen und –immissionen für das geplante Jugendhaus mit dem Bolzplatz (19.03.2007) sowie die Schalltechnische Untersuchung (30.01.2008) des Akustikbüro Göttingen. Somit ist der Belang der gesunden Wohnverhältnisse ausreichend berücksichtigt.

### 2.a.8) Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

### 2.a.9) Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Für die folgenden Ausführungen wird die Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANDESANSTALT FÜR ÖKOLOGIE, BODENORDNUNG UND FORSTEN NORDRHEIN-WESTFALEN 2006) angewendet. Es ist als mathematisches Modell einfach strukturiert und deshalb in seinen Aussagen leicht nachzuvollziehen. Sie wird im Folgenden kurz als „Arbeitshilfe“ bezeichnet.

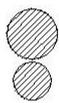
Die Flächen im Plangebiet haben entsprechend der „Arbeitshilfe“ folgende Werte:

<b>A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes</b>							
1	2	3	4	5	6	7	8
Teilfläche Nr. (siehe Karte A)	Code (lt. Biotop-typenwertliste)	Biototyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (qm)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
	4.3.	private Zier- und Nutzgärten mit < als 50% heimischen Gehölzen	7.611	2	1	2	15.222
Gesamtfläche			7.611				
<b>Gesamtflächenwert A:</b> (Summe Sp 8)						<b>15.222</b>	

Karte A: Ausgangszustand des Untersuchungsraumes



**Legende**



Einzelbäume über 60 cm  
Stammumfang gem. Baum-  
schutzsatzung; Code 7.4

**4.3** Code nach Biootypenliste NRW

Code	Biootyp
2.4	Wegrain ohne Gehölzaufwuchs
3.1	Acker
4.3	Zier- u. Nutzgarten, strukturarm
5.1	Brache
9.2	Graben, bedingt naturfern
7.4	Einzelbaum, lebensraumtypisch

**— —** Grenze des Untersuchungsraumes  
bzw. engeren Betrachtungsraumes

Dipl.-Ing. M. Birkhoff + Partner  
Landschaftsarchitekt  
Königstraße 31 - 30 175 Hannover

Tel.: 0511-3360010 Fax: 0511-3360034  
Birkhoff.umweltplanung@t-online.de

Stadt Neustadt am Rübenberge  
Bebauungsplan Nr. 159 J  
"Jugendtreff Auenland - Jugendhaus"

Biootypen

Lageplan

unmaßstäblich

Stand: 23.08.07 - pg

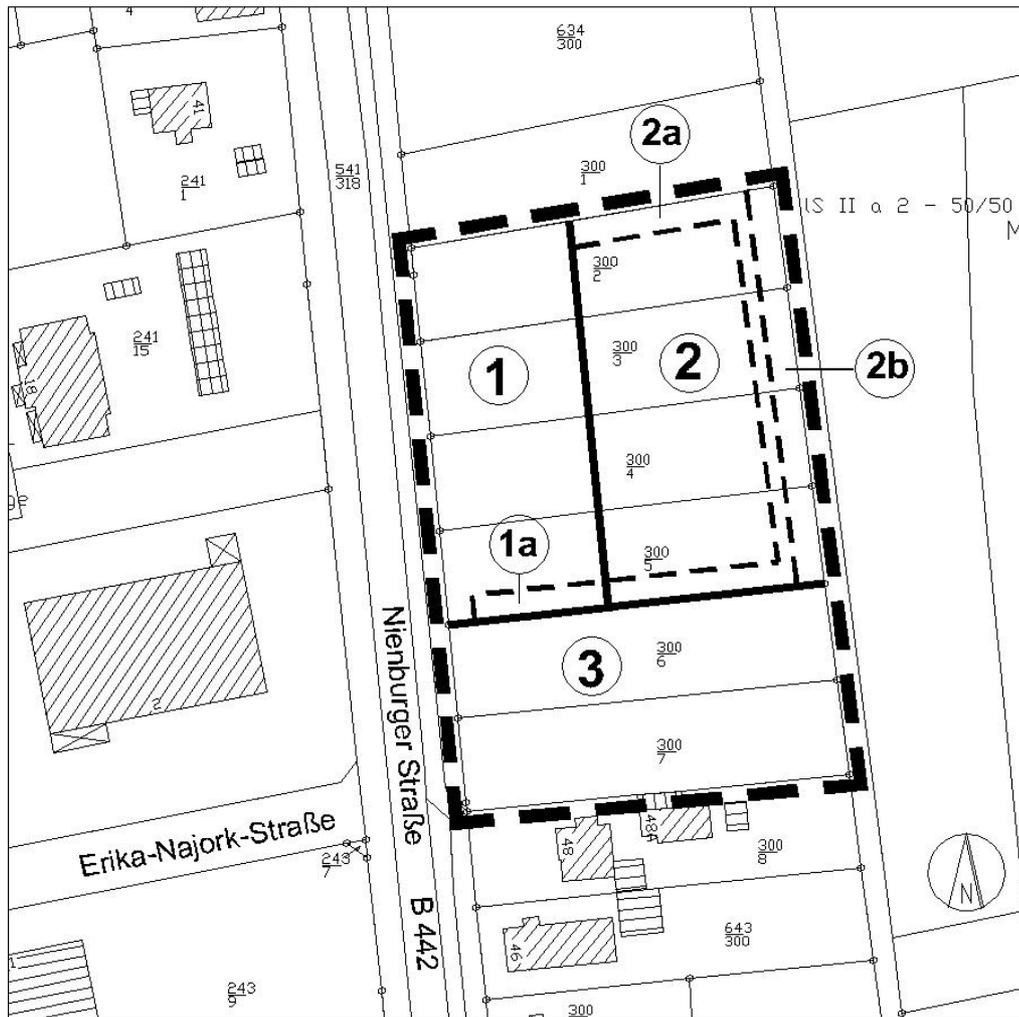
## 2.b. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

### 2.b.1) Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Nach der Bewertung des Ausgangszustandes erfolgt auf der Grundlage der „Arbeitshilfe“ die Bewertung des geplanten Zustandes, wie er sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt (vgl. die folgende Tabelle).

<b>B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>								
1	2	3	4a	4b	5	6	7	8
Teilfläche Nr. (siehe Karte B)	Code	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (qm)	Fläche (%)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4a x Sp 7)
1	Fläche für den Gemeinbedarf Jugendeinrichtung		2.155	100				
	1.1.	Hauptgebäude, -anlage	754	35	0	1	0	0
	1.1.	Zufahrten, Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen	528	24,5	0	1	0	0
	4.5.	unversiegelter Bereich	748	40,5	2	1	2	1.496
1a	7.2.	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	125		5	1	5	625
2	öffentliche Grünfläche Spiel- und Bolzplatz		2.920					
	4.5.	Intensivrasen	1.686		2	1	2	3.372
	1.3.	Sandflächen	165		1	1	1	165
	1.3.	Wege und Plätze	160		1	1	1	160
2a	7.2.	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	539		5	1	5	2.695
2b	4.6.	Extensivrasen	370		4	1	4	1.480
3	4.3.	private Grünfläche	2.536		2	1	2	5.072
Gesamtfläche			7.611					
<b>Gesamtflächenwert B:</b> (Summe Sp 8)								15.065

**Karte B: Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes**



Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes entstehen durch die geplante Bodenversiegelung im Plangebiet und durch die Umwandlung von privaten Gärten in eine Bolzplatzfläche. Vollversiegelte Flächen haben den Grundwert 0. Bei einer angenommenen GRZ von 0,35 können ca. 1.280 m<sup>2</sup> durch Gebäude und andere Flächen versiegelt werden. Etwa 160 m<sup>2</sup> werden durch die Anlage eines Weges versiegelt. Diese Verschlechterung gegenüber dem bisherigen Zustand bedeutet eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Diese wird ausgeglichen durch die ökologische Aufwertung anderer Flächen im Plangebiet.

**2.b.2) Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung wird der derzeitige Umweltzustand erhalten bleiben.

**2.c. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen**

Um Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes so weit wie möglich zu vermeiden, wird die Ausweisung der Flächen auf ein notwendiges Maß reduziert. Weiterhin erfolgt die Ausweisung der Fläche für den Gemeinbedarf unmittelbar östlich an der Nienburger Straße angrenzend. Dieser Bereich hat nur eine geringe Be-

deutung für den Naturschutz. Die leichte Senke entlang des Fließgewässers wird aus Gründen des Kleinklimas von Bebauung freigehalten.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf und überwiegend auf der öffentlichen Grünfläche sind Festsetzungen zur Biotopentwicklung aufgenommen worden. Hierdurch erfolgt eine Begrünung des Plangebietes gemäß den Zielen des Landschaftsplanes und eine Steigerung der ökologischen Wertigkeit.

Aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ergibt sich in der ökologischen Gesamtbilanz im Plangebiet ein Defizit von 157 Punkten (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A).

<b>C. Gesamtbilanz</b> (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	<b>- 157</b>
--	--------------

Aufgrund der geringen Höhe des Kompensationsdefizits wird auf eine zusätzliche externe Kompensationsmaßnahme verzichtet. Der Verwaltungsaufwand und die Verwaltungskosten ständen in keinem angemessenen Verhältnis zur Verbesserung des Naturhaushaltes.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern werden von der Stadt Neustadt a. Rbge. durchgeführt und finanziert.

Eine grundbuchrechtliche Eintragung ist nicht erforderlich, da die Maßnahme nachhaltig über die Festsetzung des Bebauungsplanes gesichert ist.

Zusammenfassend ergibt sich nach der Durchführung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

## **2.d. In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten**

Der Standort der geplanten Jugendeinrichtung und des Bolzplatzes ergibt sich aus dem Gesamtentwicklungskonzept Auenland.

Nähere Ausführungen sind bitte dem Teil I Nr. 2 Abschnitt „Standortwahl“ zu entnehmen.

Der Planinhalt entspricht den Anforderungen der Jugendlichen aus dem Auenland an einen Jugendtreff und einen Bolzplatz, sowie dem Standard an Jugendarbeit. Andere Planungsmöglichkeiten kommen daher nicht in Betracht.

## **3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

### **3.a. Verfahren, fehlende Kenntnisse**

Die Aussagen zum Schall basieren auf der Voruntersuchung zur Ermittlung der Lärmemissionen und -immissionen für das geplante Jugendhaus mit dem Bolzplatz (19.03.2007) sowie die Schalltechnische Untersuchung (30.01.2008) vom Akustikbüro Göttingen.

Zur ökologischen Bewertung wurde von dem Landschaftsarchitekturbüro M. Birkhoff + Partner eine Biotoptypenkartierung (23.08.2007) durchgeführt.

Die Anwendung technischer Verfahren war bei der Durchführung der Umweltprüfung nicht erforderlich. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgte anhand der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“, die von der LANDESANSTALT FÜR ÖKOLOGIE, BODENORDNUNG UND FORSTEN NORDRHEIN-WESTFALEN im Jahre 2006 neu überarbeitet wurde.

### **3.b. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

Die Kompensationsmaßnahmen werden in der Baurecht schaffenden Satzung als Festsetzung verbindlich definiert. Die Stadt Neustadt a. Rbge. gewährleistet die Umsetzung sowie den langfristigen Erhalt.

Sollte eine Nutzung auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes die Beseitigung eines nach der Satzung geschützten Baumes, Hecke oder Feldgehölzes erfordern, so ist im Rahmen einer Ausnahme bzw. Befreiung darüber zu entscheiden. Ersatzpflanzungen sind dann gemäß der Satzung im Plangebiet vorzunehmen.

Den ordnungsgemäßen Betrieb des Jugendtreffs überwacht die städtische Jugendpflege.

### **3.c. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Stadt Neustadt a. Rbge. bereitet mit dem Bebauungsplan die Errichtung einer Jugendeinrichtung und eines Bolzplatzes vor. Bei der Ausweisung der geplanten Baufläche für die Jugendeinrichtung wurde darauf geachtet, dass:

- die Standortanforderungen an eine Jugendeinrichtung geeignet sind.
- keine schädlichen Umwelteinwirkungen für die schutzbedürftige Nutzung in der Nachbarschaft entstehen.
- nur Flächen in Anspruch genommen werden, die eine geringe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes haben.

Insgesamt entsteht daher durch diese Planung keine Beeinträchtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege; die Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die geplante Bodenversiegelung wird durch die ökologische Aufwertung anderer Flächen im Plangebiet kompensiert.

Unzumutbare Beeinträchtigungen durch Lärm sind durch diese Bauleitplanung laut Voruntersuchung zur Ermittlung der Lärmemissionen und –immissionen für den geplanten Jugendtreff mit dem Bolzplatz nicht zu erwarten.

\*\*\*

Neustadt a. Rbge., den 06.05.2008

Stadt Neustadt a. Rbge.  
– Team Stadtplanung –

Im Auftrag

gez.  
Meike Kull

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am **12.06.2008** als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 159 J der Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, vom 01.04.2008 bis einschließlich 02.05.2008 öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den 18.08.2008

STADT NEUSTADT A. RBGE.

gez.  
Uwe Sternbeck  
Bürgermeister