

## Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

zum

### Bebauungsplan Nr. 159 J

### "Jugendtreff Auenland – Jugendhaus"

Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt

---

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.

#### 1. Ziel der Bauleitplanung

Ziel der Planung ist die Schaffung eines Jugendtreffs für das Siedlungsgebiet Auenland sowie die Anlage eines Spiel- und Bolzplatzes. Es soll darüber hinaus die Option geschaffen werden, hier mittel- bis langfristig ein Jugendhaus für die gesamte Stadt Neustadt a. Rbge. zu errichten.

#### 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

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

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.

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

Um Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes so weit wie möglich zu vermeiden, wird die Ausweisung der Flächen auf das notwendige Maß reduziert. Weiterhin erfolgt die Ausweisung der Fläche für den Gemeinbedarf unmittelbar östlich angrenzend an die Nienburger Straße. Dieser Bereich hat nur eine geringe Bedeutung für den Naturschutz. Die leichte Senke entlang des Fließgewässers wird aus Gründen des Kleinklimas von Bebauung freigehalten.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB wurden der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung sowie die Umwandlung von privaten Zier- und Nutzgärten zur Fläche für den Gemeinbedarf ermittelt.

Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers kann das anfallende Niederschlagswasser nicht im Plangebiet versickert werden, sondern muss im angrenzenden Graben abgeleitet werden. Im Bebauungsplan ist eine Fläche für ein offenes Regenrückhaltebecken vorgesehen, welches das Oberflächenwasser zurückhält und gedrosselt an den Vorflutgraben abgeben kann.

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 geringes Defizit. Wegen der geringen Höhe des Kompensationsdefizits wird auf eine zusätzliche externe Kompensationsmaßnahme verzichtet.

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

Die Aussagen zum Schall basieren auf einer Schalltechnischen Untersuchung vom Akustikbüro Göttingen.

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

Dass die Immissionswerte durch die Nutzung des Jugendtreffs und des Bolzplatzes für die benachbarte Wohnnutzung eingehalten werden, belegt die Schalltechnische Untersuchung des Akustikbüro Göttingen. Somit ist der Belang der gesunden Wohnverhältnisse ausreichend berücksichtigt.

### **3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die Behördenbeteiligung hat keine wesentlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan ergeben.

Aus der Öffentlichkeit sind zwei Stellungnahmen eingegangen.

Für Herrn Ohlmer ist es nicht nachvollziehbar, dass das Flurstück 300/6 aus Immissionsschutzgründen als private Grünfläche festgesetzt wird. Die Standortwahl des geplanten Jugendtreffs ist aber gerade unter dem Aspekt getroffen worden, Wohnnutzungen möglichst gering zu beeinträchtigen und auch lärmintensivere Aktivitäten zu ermöglichen. Dieser Lagevorteil würde durch heranrückende Wohnnutzung entfallen und Konflikte mit den Nachbarn wären vorprogrammiert. Somit wird durch den Bebauungsplan Nr. 159 J die vorhandene Nutzung weiterhin ermöglicht und gesichert; eine bauliche, zusätzliche Nutzung jedoch ausgeschlossen.

Herr Dr. Schmidt und 76 weitere Unterzeichner äußerten, dass sie bei der Planung jeglichen ökologischen Gedanken vermissen. Der vorhandene wertvolle Gehölz- und Baumbestand, welcher Heimat für Nachtigall, Kuckuck und viele Meisenarten ist, wird geopfert. Um eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch die Nutzung des Jugendtreffs sowie des Spiel- und Bolzplatzes weitgehend zu vermeiden, wurden in den Bebauungsplan Festsetzungen zum Pflanzen von standortheimischen Laubgehölzhecken und Einzelbäumen aufgenommen. Zu Vorkommen von Arten oder Biotoptypen mit naturschutzfachlicher Bedeutung liegen keine Hinweise vor.

#### **4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

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

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.

Neustadt a. Rbge., 05.05.2008

Stadt Neustadt a. Rbge.  
- Team Stadtplanung -  
Im Auftrag

Kull