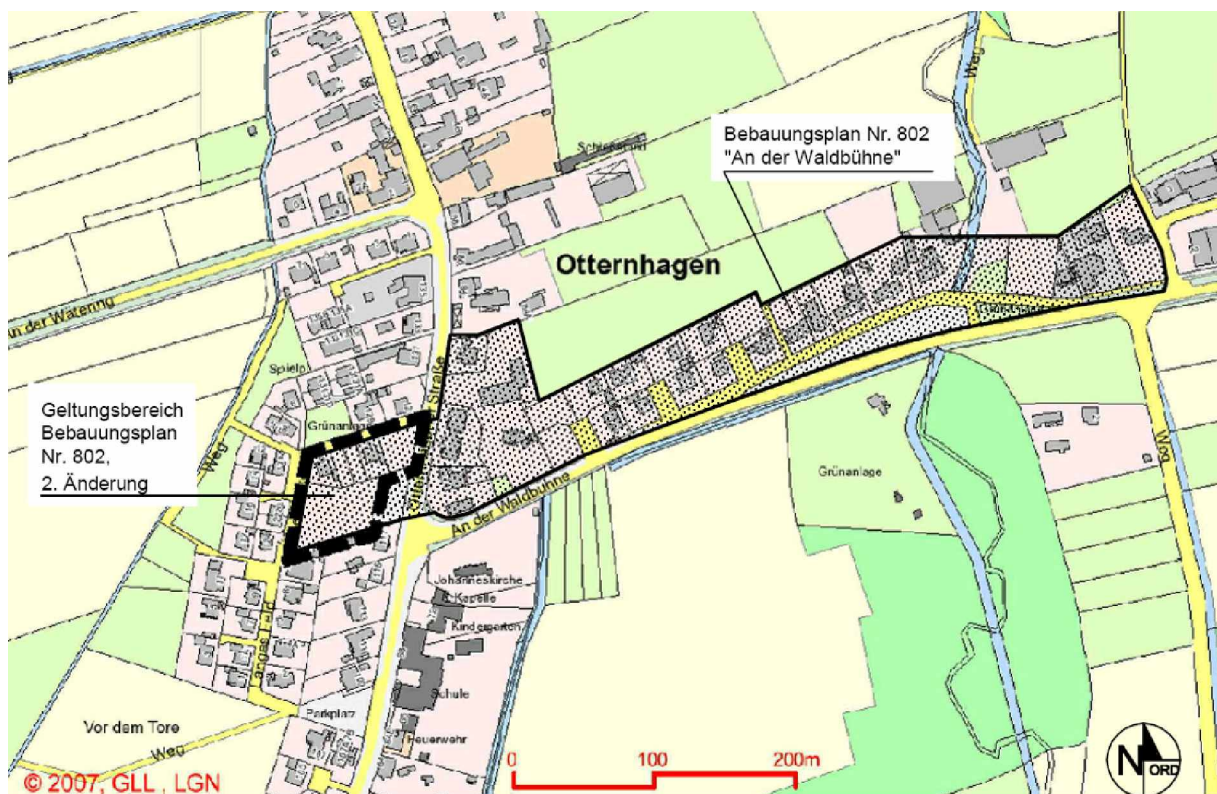


# • Ausfertigung •



Bauleitplanung  
Stadt Neustadt a. Rbge.  
Stadtteil Otternhagen  
2. beschleunigte Änderung  
Bebauungsplan Nr. 802  
„An der Waldbühne“

## Begründung



Lageplan M. 1/5.000

Bearbeitung:

• plan Hc •

Büro für Stadtplanung  
Architekt • Stadtplaner  
Dipl.-Ing. Ivar Henckel  
Schmiedeweg 2  
31542 Bad Nenndorf  
[www.planhc.de](http://www.planhc.de)

## **Inhaltsangabe**

1	Allgemeine Rechtsgrundlage.....	2
2	Anlass und Ziel der Planänderung.....	2
3	Geltungsbereich, Lage und Gebietsbeschreibung .....	2
4	Planungsrechtliche Situation .....	3
5	Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	4
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	4
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	4
5.2.1	Grundflächenzahl.....	4
5.2.2	Geschossflächenzahl .....	4
5.2.3	Anzahl der Vollgeschosse .....	5
5.2.4	Überbaubare Flächen / Baugrenzen.....	5
5.2.5	Bauliche Nebenanlagen .....	5
5.3	Örtliche Bauvorschrift.....	5
6	Erschließung, Notwendige Infrastruktur.....	5
6.1	Verkehrerschließung .....	5
6.2	Kinderspielplatz.....	6
6.3	Sonstige Ver- und Entsorgung .....	6
6.3.1	Trink- und Löschwasserversorgung.....	6
6.3.2	Schmutzwasser.....	6
6.3.3	Niederschlagswasser .....	6
6.3.4	Haus- und Sondermüll.....	7
6.3.5	Weitere Versorgungsträger .....	7
7	Mögliche Konflikte .....	7
7.1	Lärmimmissionen.....	7
7.2	Altlasten, Boden- und Luftbelastung.....	8
8	Belange des Umwelt- und Naturschutzes.....	8
9	Hinweise .....	8
9.1	Bodenordnung, Durchführung und Finanzierung.....	8
9.2	Hinweis zu den Rechtsgrundlagen .....	9
9.3	Verfahrenshinweise.....	9

## **ANLAGE**

- 1) Bebauungsvorschlag
- 2) Alte Planzeichnungen

## 1 Allgemeine Rechtsgrundlage

Es ist das verfassungsmäßige Recht der Gemeinden, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln (Art. 28 GG). Dazu gehört insbesondere das Recht der Planungshoheit der Gemeinden.

Zu den Pflichten der Gemeinde gehört, aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Als verbindlicher Bauleitplan setzt der Bebauungsplan die bauliche und sonstige Nutzung innerhalb seines Geltungsbereiches rechtswirksam fest. Er regelt die Inhalte nach den rechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – kurz Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannt – bildet darüber hinaus die planungsrechtliche Basis für nahezu jedes Bauvorhaben.

## 2 Anlass und Ziel der Planänderung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 802 „An der Waldbühne“ folgt der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes aus dem Jahr 2003, der gleichzeitig die 1. Änderung des gleichnamigen Bebauungsplanes darstellt. Die erneute Änderung ist erforderlich, da sich die Vereinbarungen aus dem Durchführungsvertrag bezüglich der inhaltlichen und zeitlichen Vorgaben, trotz intensiver Bemühung zur Vermarktung, nicht erfüllen ließen. Nach Ablauf der im Durchführungsvertrag festgelegten Frist zur Umsetzung des Vorhabens sind die Baurechte entfallen und müssen durch die Aufstellung dieser 2. Änderung erneuert werden.

Das Ziel der erneuten Planaufstellung ist die Schaffung einer Wohnbebauung, ohne die zwingende Bebauung mit einem Wohn- und Geschäftshaus, wie sie durch den Vorhaben- und Erschließungsplan vorgegeben war.

## 3 Geltungsbereich, Lage und Gebietsbeschreibung

Der Geltungsbereich 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 802 „An der Waldbühne“ beinhaltet die sechs Flurstücke 6/78, 6/79, 6/80, 6/81, 6/82 und 6/83 und hat eine Größe von ca. 4143 qm bzw. 4,14 ha.



Foto: Blick über die Otternhagener Straße (Bestand: Feb. 2007)

Die benannten Grundstücke liegen im Ortskern von Otternhagen westlich der Otternhagener Straße (Kreisstraße 314). Die Umgebung wird nach Norden, Westen und Süden durch die angrenzende Wohnbebauung geprägt. Das östlich benachbarte Flurstück 6/22 liegt außer-

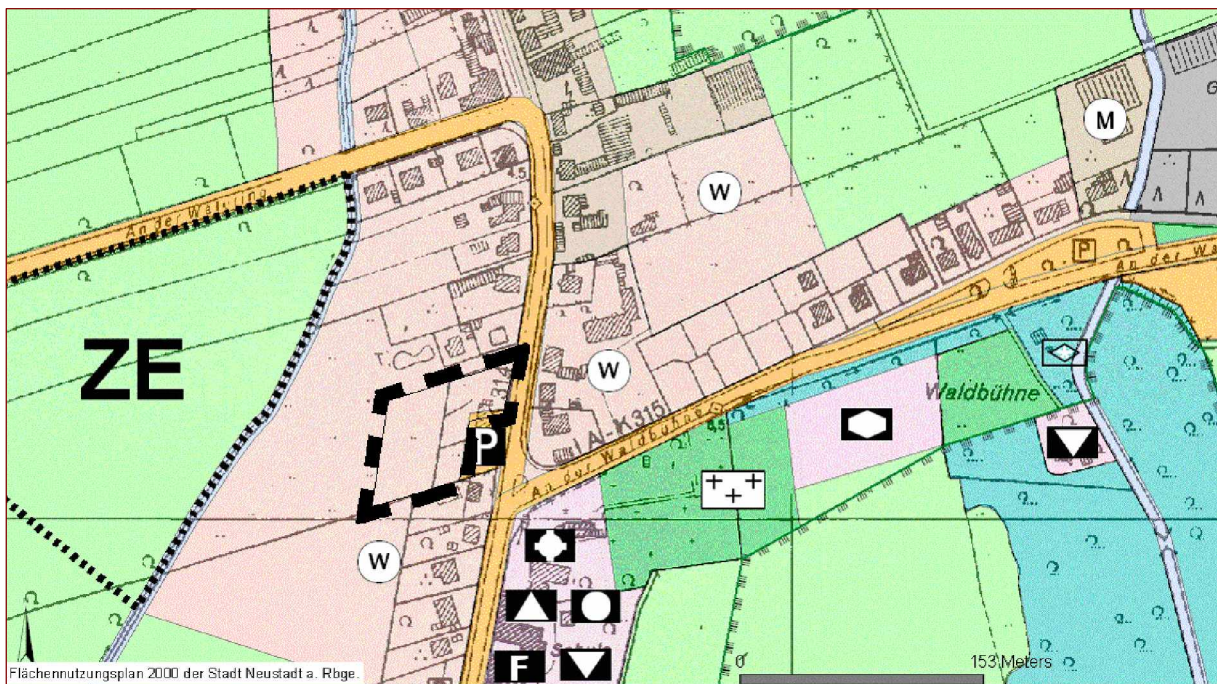
halb des Geltungsbereiches der Planung und bleibt, gemäß der Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes einer zukünftigen Nutzung als Parkplatz vorbehalten. Östlich der Otternhagener Straße befinden sich Wohn- und Geschäftshäuser, der Kreuzungsbereich zur Straße „An der Waldbühne“ und in südlicher Richtung anschließend öffentliche Einrichtungen (Kirche und Schule).

Die beplante Fläche ist nahezu eben und weist eine Höhenlage von ca. 40 m ü. NN. auf. Das Gelände ist auf der Rechtsgrundlage des vormaligen Vorhaben- und Erschließungsplanes auf zwei Grundstücken mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut. Alle anderen Flächen sind frei von Bebauung oder höherwertigen Grünstrukturen.

#### 4 Planungsrechtliche Situation

Verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne) sind entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB aus dem vorbereitenden Bauleitplan, dem Flächennutzungsplan, zu entwickeln.

Für die Stadt Neustadt a. Rbge. ist der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000 verbindlich.



Grafik: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich der Planänderung (Maßstab ca. 1/5.000)

Der Bebauungsplan setzt in seinem Geltungsbereich ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO fest. Entsprechend der vorliegenden Darstellung als „Wohnbaufläche“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet entspricht zudem der Festsetzung des Ursprungsplanes sowie der Festsetzung der 1. Änderung.

## **5 Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) wird unverändert übernommen. Gemäß § 4 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung sind im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Als ausnahmsweise Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO können auch zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen

Alle weiteren ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen) werden durch eine textliche Festsetzung ausgeschlossen und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Dies erfolgt, um das städtebauliche Ziel der vorrangigen Wohnnutzung entsprechend der Umgebungsstruktur zu sichern.

Außerdem sind zulässig, Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO, Räume für freiberuflich Tätige gem. § 13 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.

Eine Gliederung des Baugebietes, wie sie in der 1. Änderung des Bebauungsplanes vorgenommen wurde, um eine gewerbliche Nutzung auf einer Teilfläche zwingend festzusetzen, entfällt.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **5.2.1 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl im gesamten Geltungsbereich der Planänderung auf 0,3 festgesetzt und richtet sich damit nach den Festsetzungen der 1. Änderung für das Allgemeine Wohngebiet. Dieses Maß der baulichen Nutzung ist bewährt, orientiert sich an den Festsetzungen der benachbarten Baugebiete und ist den dörflichen Verhältnissen mit seiner aufgelockerten Baustruktur angepasst.

Gemäß § 19 Abs. 4 der BauNVO (1990) sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, sonstiger Nebenanlagen sowie baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Flächen solcher Anlagen bis zu 50 % überschritten werden.

#### **5.2.2 Geschossflächenzahl**

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl entfällt, da nur Gebäude mit einem Vollgeschoss zulässig sind (vgl. Pkt. 5.2.3).

### **5.2.3 Anzahl der Vollgeschosse**

Die Anzahl der Vollgeschosse wird im gesamten Geltungsbereich der Planänderung auf ein Vollgeschoss festgesetzt. Hierdurch reduziert sich für die ehemalige Teilfläche WA<sub>1</sub> die zulässige Anzahl um ein Vollgeschoss. Dies entspricht weitgehend der bereits im Umfeld entwickelten Bebauung.

Auf eine Begrenzung der Höhen der baulichen Anlagen wird verzichtet, um eine gute Ausbaumöglichkeit für das Dachgeschoss entsprechend der Niedersächsischen Bauordnung zu gewährleisten.

### **5.2.4 Überbaubare Flächen / Baugrenzen**

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Diese werden in ihrem Verlauf aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes nahezu unverändert übernommen und ermöglichen den Bauherren eine weitgehende Flexibilität für die Stellung ihrer Gebäude auf dem Grundstück. Entlang der Otternhagener Straße wird die Baugrenze auf 5 m Grenzabstand festgelegt, um den Lärmeinflüssen des Straßenverkehrs besser gerecht zu werden. Dies entspricht zudem dem städtebaulichen Kontext der näheren Umgebung.

### **5.2.5 Bauliche Nebenanlagen**

Bauliche Nebenanlagen wie Geräteschuppen und Gartenlauben, Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit können die Vorgartenbereiche weitgehend von einer Bebauung freigehalten werden und das Straßenbild wird hierdurch nicht negativ beeinflusst.

## **5.3 Örtliche Bauvorschrift**

Maßgebend für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 802 „An der Waldbühne“ 2. Änderung ist die seit dem 06.02.1992 rechtskräftige „Örtliche Bauvorschrift für den Stadtteil Otternhagen“ Zone 1.

Auf die Örtliche Bauvorschrift wird im Plan hingewiesen. Sie ist bei sämtlichen Bauvorhaben, Werbeanlagen und Einfriedungen einzuhalten.

## **6 Erschließung, Notwendige Infrastruktur**

### **6.1 Verkehrserschließung**

Öffentliche Verkehrsflächen sind nicht Bestandteil der 2. Änderung des Bebauungsplanes. Als Erschließungsstraßen dienen die „Otternhagener Straße“ (K 314) und der Weg „Alte Molkerei“. Im Rahmen einer Erschließung von der Kreisstraße ist im Baugenehmigungsverfahren der Straßenbaulastträger (Region Hannover) zu beteiligen. Rückwärtige Grundstückerschließungen sind privatrechtlich zu regeln und durch Baulast zu sichern.

## **6.2 Kinderspielplatz**

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist erstmalig ein Kinderspielplatznachweis gemäß NSpPG geführt worden. Hier wurde ein Nettospielplatzbedarf von 32,8 qm ermittelt. (Hier lag ein geringfügiger Rechenfehler vor, sodass der nachfolgend aktuell ermittelte Bedarf identisch ist). Dieser damals errechnete Bedarf wurde auf dem Kinderspielplatz des Bebauungsplanes Nr. 806 „Ortsmitte“, geändert durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 806 vollständig abgedeckt. Für den Bebauungsplan Nr. 802, 2. Änderung, entsteht folgender Kinderspielplatzbedarf:

$$\begin{aligned} \sim 4.100 \text{ qm Nettobauland} \times 0,4 \text{ GRZ} \times 0,02 &= 32,8 \text{ qm (Nettobedarf)} \\ &\times 1,3 = 43,0 \text{ qm (Bruttobedarf)} \end{aligned}$$

Der nächste vorhandene öffentliche Kinderspielplatz liegt nördlich des Plangebietes in ca. 200 m Entfernung. Er ist über den nur wenig befahrenen Weg „Alte Molkerei“ zu erreichen. Die Bruttogröße des vorhandenen Kinderspielplatzes beträgt ca. 600 qm. Inklusive der aktuellen Planänderung werden derzeit (rechnerisch) 372 qm in Anspruch genommen.

## **6.3 Sonstige Ver- und Entsorgung**

Die künftige Ver- und Entsorgung wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Die Infrastruktur hierfür ist ausreichend vorhanden und kann gegebenenfalls problemlos erweitert werden.

### **6.3.1 Trink- und Löschwasserversorgung**

Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das örtliche Leitungsnetz. Versorgungsträger ist der Wasserverband Garbsen-Neustadt. Nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung“ ist der erforderliche Löschwasserbedarf (96 cbm/h) für den Grundschutz sicherzustellen. Die vorgenannte Löschwassermenge hat für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung zu stehen.

### **6.3.2 Schmutzwasser**

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über das örtliche Kanalnetz der Stadt.

### **6.3.3 Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser wird, soweit keine Versickerung oder Teilversickerung auf den Baugrundstücken möglich ist, in die Regenwasserkanalisation eingeleitet. Bei einer Versickerung auf den Grundstücken ist das Arbeitsblatt ATV - DVWK - A138, Fassung Januar 2002, anzuwenden. Auf den privaten Grundstücken kann die Sammlung von Niederschlagswasser für eine Brauchwassernutzung vorgesehen werden. Die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers ist mit Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.

Bezüglich der Erlaubnis zur Einleitung in das Kanalnetz konnte – nach Rücksprache mit dem ABN (Abwasserbehandlungsbetriebes der Stadt Neustadt a. Rbge.) – Einvernehmen hergestellt werden.

### **6.3.4 Haus- und Sondermüll**

Zuständig ist der Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover (aha), der mit seiner Stellungnahme vom 01.08.2007 nachfolgende Hinweise gibt:

*Da sich in dem Planungsgebiet Grundstücke befinden, die von den Entsorgungsfahrzeugen nicht direkt angefahren werden können; eine Entsorgung „vor der Haustür“ somit nicht durchführbar ist, muss an der nächsten öffentlichen oder dem öffentlichen Verkehr dienenden privaten Straße ein Sammelplatz festgelegt werden, an dem die betroffenen Anwohner ihre Abfall- und Wertstoffsäcke zur Abholung bereitstellen müssen.*

*Sollte, wider Erwarten, die Entsorgung mittels Container erfolgen, so sind die Standplätze für diese Behälter in kürzester Entfernung zum Fahrbahnrand oder zum nächsten möglichen Halteplatz des Entsorgungsfahrzeuges einzurichten. Die Entfernung darf 15 m nicht überschreiten. Bei Transportwegen über 15 m zum Haltepunkt des Abfallsammelfahrzeuges müssen die Abfallbehälter entweder selbst zur Leerung am Halteplatz des Fahrzeuges bereitgestellt werden oder es muss der gebührenpflichtige Hol- und Bringservice des Zweckverbandes in Anspruch genommen werden (§ 11 Abs. 4 der Abfallsatzung).*

### **6.3.5 Weitere Versorgungsträger**

- Strom und Edgas – E.ON Avacon AG
- Kabelanschluss – Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH&Co.KG
- Telekommunikation – Deutsche Telekom AG

## **7 Mögliche Konflikte**

### **7.1 Lärmimmissionen**

Der Bereich des Allgemeinen Wohngebietes wird vorwiegend von dem Weg „Alte Molkerei“ erschlossen. Es handelt sich hierbei um einen der Erschließung dienenden Wohnweg, der als Stichstraße ausgebildet ist und nur dem Anliegerverkehr dient. Diese Wohnbebauung hat durch den der Straße vorgelagerten Parkplatz, der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt ist, einen zusätzlichen Abstand von ca. 20 m zur Otternhagener Straße und ist somit von Lärmeinwirkungen wenig betroffen.

Das verbleibende Wohnbaugrundstück (Flurstück 6/82) an der Otternhagener Straße ist durch Lärm stärker betroffen. Mit Hilfe des vereinfachten Schätzverfahrens für Verkehrsanlagen gemäß DIN 18005-1: 2002-07 (Anhang A) „Schallschutz im Städtebau“ wurde die Lärmbelastung ermittelt. Die angenommenen Verkehrsmengen beruhen auf behördlich ermittelten Verkehrszählungen (dtv  $\approx$  3000 Kfz/ 24h, Zählstelle „An der Wätering“, 2005).

In einer Entfernung von 15 m – dies entspricht ungefähr dem Abstand von nächstgelegenen Baugrenze zur Straßenachse der Otternhagener Straße – liegen die maßgeblichen Außenlärmmwerte bei einem Tagwert von ca. 62 dB(A) und bei einem Nachtwert von 53 dB(A). Da diese Überschreitungen in den Lärmpegelbereich 3 (nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau) fallen, sind für dieses Grundstück verbindliche Festsetzung für Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Durch den Einbau einer Wärmeschutzverglasung der Schallschutzklasse 3 wird ein Schalldämmmaß von 35 dB - 39 dB für die Innenräume erreicht und die Lärmbelastung durch den vorbeifahrenden Verkehr minimiert. Für eine ausreichende Belüftung, auch bei ge-



geschlossenen Fenstern, sind auf der straßenzugewandten Seite schalldämmende Lüftungseinrichtungen (analog zu § 2 (1) der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV)) einzubauen.

Zusätzlich wird die Baugrenze entlang der Otternhagener Straße mit einem erhöhten Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Im Rahmen der 1. Änderung lag die Baugrenze bisher in einer Entfernung von 3 m zur Grundstücksgrenze.

## **7.2 Altlasten, Boden- und Luftbelastung**

Altlasten oder eine sonstige Kontamination des Bodens oder Grundwassers sind nicht bekannt. Gegenteilige Hinweise zu möglichen Altlasten, die im Zuge der vorhabenbedingten Arbeiten bekannt werden, sind umgehend den zuständigen Behörden zu melden.

Luftverunreinigungen sind nicht erkennbar.

## **8 Belange des Umwelt- und Naturschutzes**

Für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 802 wird auf die Durchführung einer Eingriffsbilanzierung verzichtet. Die Durchführung einer Umweltprüfung ist nicht erforderlich, da es sich um ein Planungsvorhaben der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt.

Für alle betroffenen Flächen werden die Baurechte lediglich erneuert, da der zeitliche Rahmen für den Durchführungsvertrag aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan überschritten wurde. Die Bebauung wurde nicht, bzw. nur in Teilen vollzogen.

Bereits im Rahmen der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, wurde auf die Baurechte des Ursprungsbebauungsplanes verwiesen. Gleichzeitig konnte mit der Reduktion des Anteils versiegelter Flächen ein Vorteil zugunsten des Naturhaushaltes nachgewiesen werden. Zitat aus der Begründung der 1. Änderung unter Punkt 7.1 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz: *„Dementsprechend reduziert sich auch der Anteil versiegelter Flächen zugunsten privater Grünflächen (Hausgärten). Die 1. Änderung bringt somit in dieser Hinsicht nur Vorteile.“*

Auch im Rahmen der hier vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes reduziert sich der Eingriff in den Naturhaushalt erneut, da die 2-geschossige Bebauung, bei gleichzeitigem Fortfall der gewerblichen Nutzung, entfällt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Vorkommen von Arten oder Biotopen mit besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung sind im Plangebiet nicht bekannt. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes werden damit ausreichend berücksichtigt.

## **9 Hinweise**

### **9.1 Bodenordnung, Durchführung und Finanzierung**

Alle bodenordnenden Maßnahmen wurden bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 802 durchgeführt und sind somit nicht erforderlich.

Mit der Erneuerung der Baurechte kann die Bebauung unmittelbar erfolgen. Die Erschließung auf den angrenzenden öffentlichen Flächen ist bereits durchgeführt.

Die Kosten der Planung und die Kosten der Umsetzung bzw. der Erschließung der Grundstücke, sind von der Grundstückseigentümerin zu tragen. Weitere Kosten für die Stadt Neustadt a. Rbge. sind derzeit nicht erkennbar.

## **9.2 Hinweis zu den Rechtsgrundlagen**

- Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses letzten Fassung.
- Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses letzten Fassung.

## **9.3 Verfahrenshinweise**

### **Allgemeiner Hinweis**

Die vorstehende Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplans, hat aber keinen Satzungscharakter. Alle Inhalte, die als Satzung beschlossen werden, enthält nur der Rechtsplan in Form von Textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung.

### **Beschleunigtes Planverfahren**

Da es sich in diesem speziellen Fall um eine Innenentwicklung nach § 13a BauGB handelt, bei der der Planbereich gleichsam auch als Innenbereich gem. § 34 BauGB bewertet werden kann, wird das beschleunigte Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Es gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Demnach wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen. Der betroffenen Öffentlichkeit wird ebenso, wie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, durch eine öffentliche Auslegung, Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

### **Öffentliche Auslegung und Beschluss**

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 03.08. bis einschl. 03.09.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und erneut vom 13.11. bis einschl. 27.11.2007 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat den Bebauungsplan 802 „An der Waldbühne“, 2. beschleunigte Änderung, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 in seiner Sitzung am 08.11.2007 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB an der Beschlussfassung teilgenommen.

Neustadt a. Rbge., **13.12.2007**

(L.S.)

**gez. Sternbeck**  
Der Bürgermeister  
(Sternbeck)

### **Bearbeitung des Verfahrens**

Der Entwurf des Bebauungsplanes nebst Begründung wurde ausgearbeitet von:

Dipl.-Ing. Ivar Henckel • Architekt, Schmiedeweg, 31542 Bad Nenndorf

• *plan Hc* •  
Büro für Stadtplanung

Bad Nenndorf, **03.12.2007**

**gez. Henckel**  
Planverfasser  
(Henckel)

---

### **Beglaubigungsvermerk für die Ausfertigung**

Es wird hiermit amtlich beglaubigt, dass die vorliegende Ausfertigung der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 802, 2. beschleunigte Änderung, „An der Waldbühne“ mit dem Original übereinstimmt.

Neustadt a. Rbge.,

.....  
Unterschrift, Stempel

**Bebauungsvorschlag**

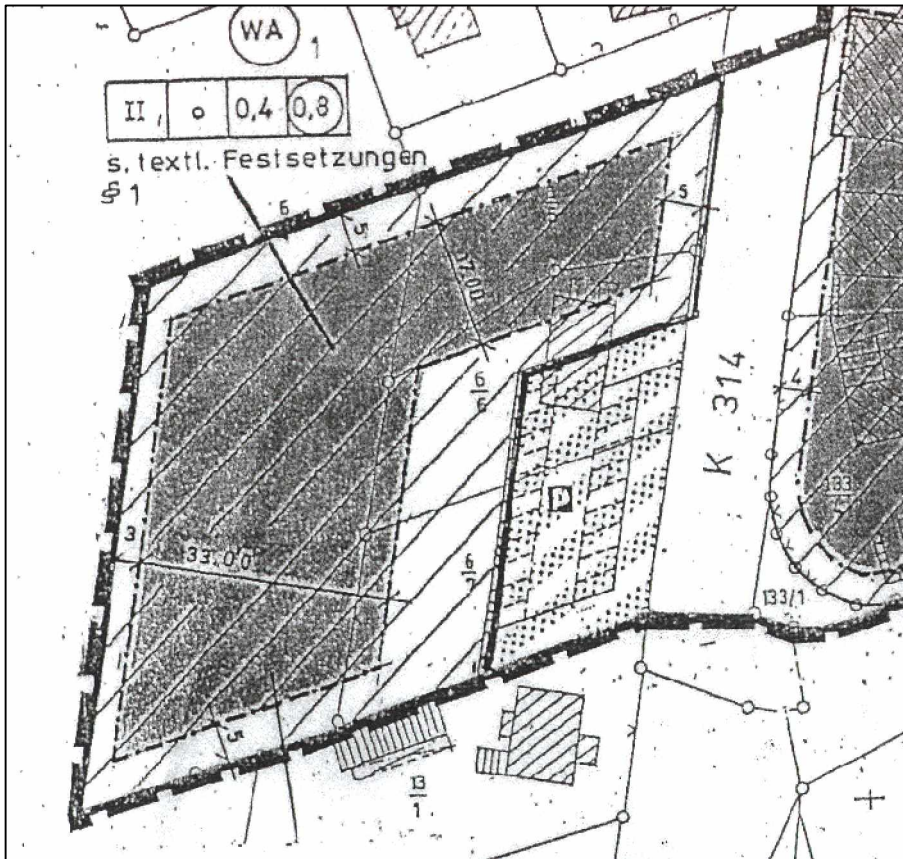
Maßstab 1/1.000



ANLAGE 2

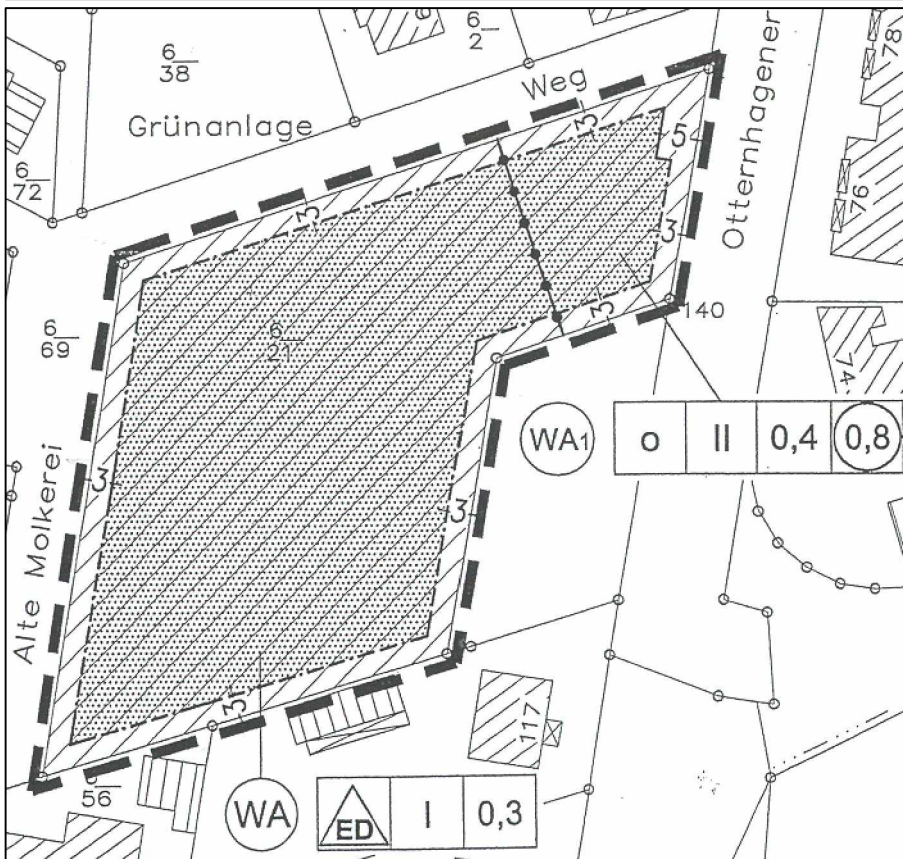
Bauleitplanung der Stadt Neustadt a. Rbge.  
Bebauungsplan Nr. 802, 2. Änderung „An der Waldbühne“

Alte Planzeichnungen



Ursprungs-  
bebauungsplan

M. 1/1.000



1. Änderung

Vorhaben und Er-  
schließungsplan

M. 1/1.000