

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 806 „Ortsmitte“, 2. vereinfachte Änderung der Stadt Neustadt a. Rbge.,

Stadtteil Otternhagen



0 Inhaltsverzeichnis

0 Inhaltsverzeichnis	2
1. Allgemeines.....	3
1.1 Gesetzliche Aufgabe des Bebauungsplanes	3
1.2 Städtebauliches Konzept und Ziele der Planung	3
1.3 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	3
1.4 Größe des Plangebietes.....	3
2 Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	4
2.1 Rechtliche Grundlagen	4
3 Begründung der wesentlichen Festsetzungen.....	5
3.1 Grünfläche.....	5
3.2 Flächenbilanz	5
4 Grundsätzliche Belange.....	6
4.1 Landschaftspflege und Eingriffsregelung	6
4.1.1 Landschaftsbild	6
4.1.2 Ausgleich	6
4.2 Umweltprüfung und Überwachung.....	7
4.3 Öffentliche Einrichtungen.....	7
4.4 Immissionsschutz (Lärm).....	7
4.5 Private Belange.....	7
5 Kosten für die Gemeinde.....	7

1. Allgemeines

1.1 Gesetzliche Aufgabe des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bauleitplan die Aufgabe, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, die gewährleisten, dass die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt werden.

Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für weitere Maßnahmen nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes.

Ein Bebauungsplan ist aufzustellen, sobald und soweit er für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

1.2 Städtebauliches Konzept und Ziele der Planung

Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm 1996 sind ländliche Wohnorte von den Gemeinden im Rahmen ihrer Bauleitplanung unter Beachtung der jeweiligen Ausgangslage, Ausstattung und Eignung zu sichern und/oder weiterzuentwickeln.

Der Bürgerverein Otternhagen e.V. hat den Wunsch vorgetragen, auf der unmittelbar südwestlich an den bereits bestehenden Kinderspielplatz angrenzenden städtischen Fläche eine Seilbahn für Kinder errichten zu wollen.

Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ist diese Fläche als "öffentliche Grünfläche ohne Zweckbestimmung" festgesetzt, so dass die Errichtung einer Seilbahn nicht zulässig ist. Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes soll durch Festsetzung eines Spielplatzes den Bau der Seilbahn ermöglichen.

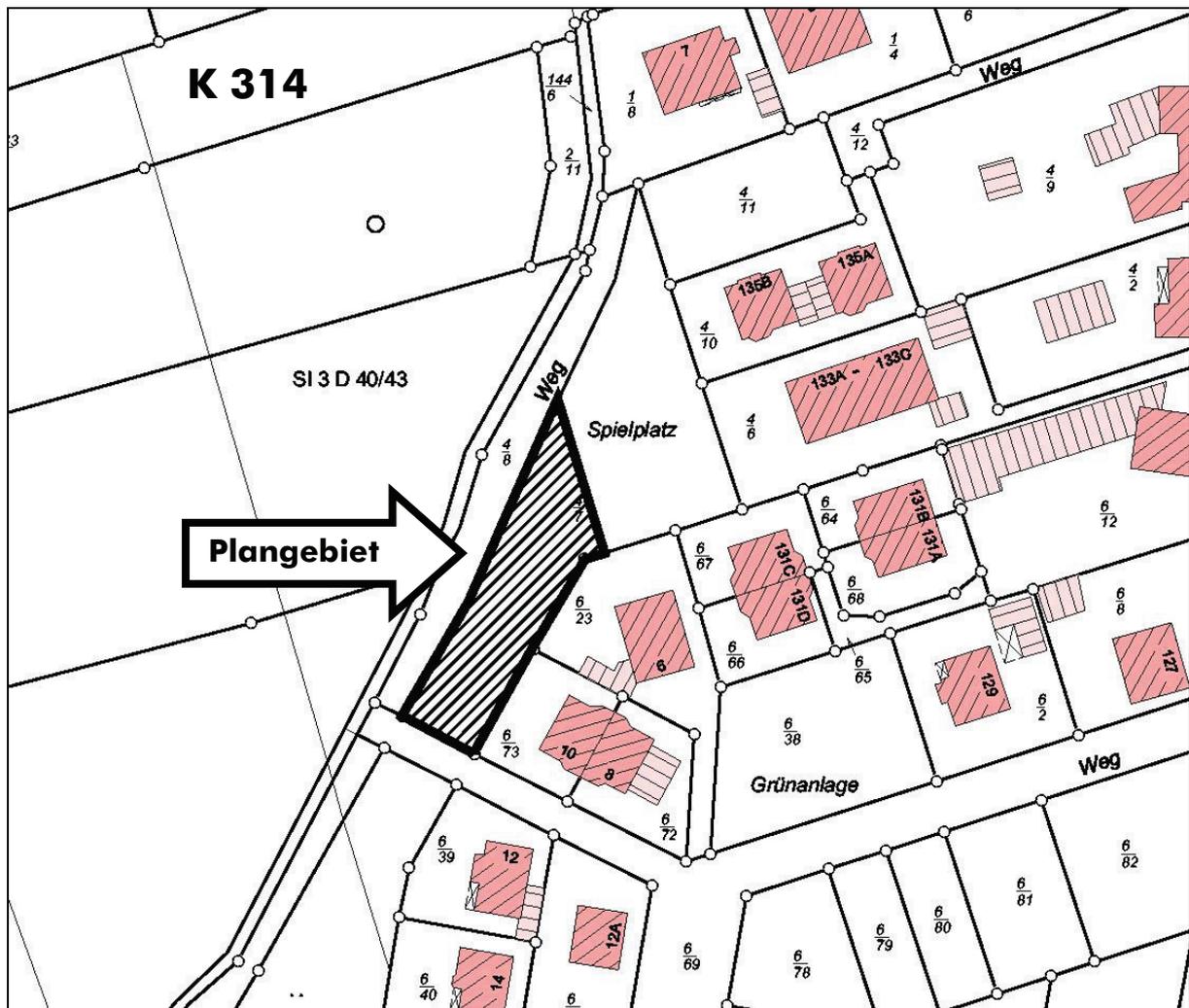
1.3 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich der Ortschaft Otternhagen, südlich der Straße "An der Wätering (K 314) und nordwestlich der Straße "Alte Molkerei" (vgl. Abb. 1). Es handelt sich dabei um den südwestlichen Abschnitt des Flurstückes 4/7 (Flur 4, Gemarkung Otternhagen).

1.4 Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 665 m².

Abbildung 1: Lage des Plangebietes



2 Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

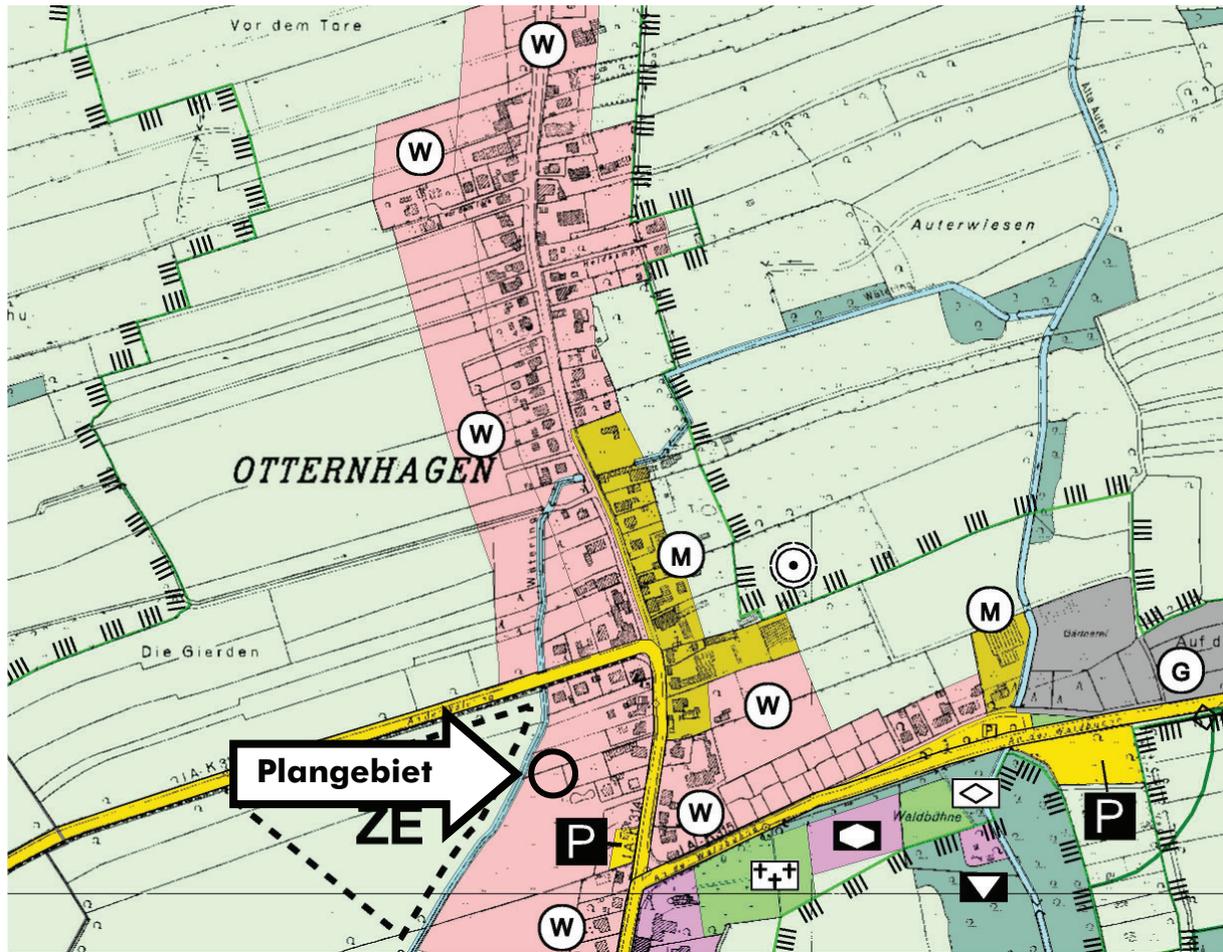
2.1 Rechtliche Grundlagen

Die Fläche befindet sich in dem seit 24.06.1993 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 806 "Ortsmitte". Unmittelbar östlich an diese 2. vereinfachte Änderung angrenzend befindet sich die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 806 "Ortsmitte".

Durch die vorgesehene Änderung der „öffentlichen Grünfläche ohne Zweckbestimmung“ in eine „öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz“ (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) werden die Grundzüge der Planung für den Bebauungsplan Nr. 806 "Ortsmitte" nicht berührt. Daher hat sich die Stadt entschlossen, das Verfahren als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchzuführen.

Der Bebauungsplan Nr. 809 wird aus dem Flächennutzungsplan 2000 der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt. Dieser ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Darüber hinausgehende Ziele der Raumordnung gibt es für die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt (vgl. Abb. 2).

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2000



3 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

3.1 Grünfläche

Der Bebauungsplan sieht die Änderung einer „öffentlichen Grünfläche ohne Zweckbestimmung“ in „öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz“ (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) vor. Es handelt sich im Prinzip um die Erweiterung des bestehenden Spielplatzes nach Südwesten.

Im westlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche befinden sich in zwei Reihen erhaltenswerte Obstgehölze, die durch eine Umgrenzung für die Bindung dieser Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gesichert werden sollen.

3.2 Flächenbilanz

Geltungsbereich	665	0,07
öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	665	0,07

4 Grundsätzliche Belange

4.1 Landschaftspflege und Eingriffsregelung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird ein marginaler Eingriff in den Naturhaushalt vorbereitet. Die bisher als Wiese genutzte rund 665m² große „öffentliche Grünfläche ohne Zweckbestimmung“ soll durch die Zweckbestimmung Spielplatz die Errichtung einer kleinen Seilbahn ermöglichen.

Zur Abhandlung der „Eingriffsregelung“ nach § 8a BNatSchG bzw. § 1a BauGB ist der Zustand von Natur und Landschaft vor und nach Umsetzung der Planung zu bewerten. Hierfür wird das sog. „NRW-Modell“ (Arbeitshilfe für die Bauleitplanung der Landesregierung Nordrhein-Westfalen) angewandt. Es ist als mathematisches Modell einfach strukturiert und deshalb in seinen Aussagen leicht nachzuvollziehen.

4.1.1 Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum der Hannoverschen Moorgeest auf der sog. Otternhagener Platte. Diese grenzt im Westen unmittelbar an die Wätering und steigt danach leicht nach Westen hin an.

Die öffentliche Grünfläche wird derzeit als Wiese genutzt und ist im westlichen Bereich durch zwei Baumreihen von dem Fuß- und Radweg getrennt.

4.1.2 Ausgleich

Im ersten Arbeitsschritt wurden die Biotoptypen des Untersuchungsraumes aufgenommen.

Die öffentliche Grünfläche hat insgesamt eine Größe von 665 m².

Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert	Einzelflächenwert
Wiese	665	4	2.660
Gesamtbilanz	665		2.660

Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Planfestsetzungen

Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert	Einzelflächenwert
Spielplatz (Wiese)	545	4	2180
Spielplatz (Seilbahn)	120	3	360
Gesamtbilanz	665		2.540

Eine Differenz zwischen dem Bestandwert und dem Planungswert (Einzelflächenwert) beträgt ca. 120 Wertpunkte.

Als Ausgleich dieses sehr geringen Eingriffs werden auf der Spielplatzfläche in Abstimmung mit der Stadt Neustadt a. Rbge. vom Bürgerverein Otternhagen e.V. drei standortheimische Laubbäume gepflanzt.

4.2 Umweltprüfung und Überwachung

Im vereinfachten Verfahren (vgl. Kap. 2.1) wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachungsmaßnahmen für die Ermittlung unvorhergesehener nachteiliger Umweltauswirkungen) ist ebenfalls nicht anzuwenden.

4.3 Öffentliche Einrichtungen

Im Plangebiet sind – bis auf den Kinderspielplatz (Seilbahn) – keine weiteren öffentlichen Einrichtungen vorgesehen.

4.4 Immissionsschutz (Lärm)

Durch die Erweiterung des bereits bestehenden Kinderspielplatzes wird nicht mit einer unzumutbaren Erhöhung des Lärms gerechnet. Die Kinder werden sich auf der nun insgesamt größeren Spielplatzfläche anders verteilen, so dass es zu einer geringfügigen Verlagerung des Lärms kommen kann. Da es sich jedoch vor Änderung des Bebauungsplans bereits um eine öffentliche Grünfläche gehandelt hat, kann davon ausgegangen werden, dass auch schon vorher Kinder in diesem Bereich gespielt haben.

Das OVG Münster hat allgemein zu der Neuanlage von öffentlichen Kinderspielplätzen entschieden, dass diese zum Inbegriff des Wohnens gehören und daher hingenommen werden müssen, selbst wenn sie mitunter zu gewissen Mißhelligkeiten für die Anlieger führen. Von Kinderspielplätzen herkömmlicher Art - wie im vorliegenden Fall - ausgehende Lärmbelästigungen sind für die Nachbarn generell zumutbar.

4.5 Private Belange

Es kann zu einer geringfügigen Verlagerung des Lärms spielender Kinder kommen (vgl. Kap. 4.4). Da es sich um einen Kinderspielplatz herkömmlicher Art handelt, wird dieser Lärm als zumutbar eingeschätzt.

Weitere private Belange werden nicht erkennbar beeinträchtigt.

5 Kosten für die Gemeinde

Der Stadt Neustadt a. Rbge. entstehen ausser den Verwaltungskosten und verwaltungsin-
ternen Planungskosten keine weiteren Kosten.

Die Kosten, die durch die Anpflanzung von drei standortheimischen Laubbäumen (vgl. Kap. 4.1.2) entstehen, werden von dem Bürgerverein Otternhagen e.V. zu tragen sein. Die Kosten für die Errichtung der Seilbahn werden ebenfalls von dem Bürgerverein Otternhagen e.V. getragen.

Ausgearbeitet:

Neustadt a. Rbge., den 17.08.2005

Team Stadtplanung

Im Auftrag

....gez. Nülle....

Nülle

Diese Begründung wurde von dem Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am **06.10.2005** als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 806 „Ortsmitte“, 2. vereinfachte Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Otternhagen vom 07.07.2005 bis einschließlich 08.08.2005 öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den 25.10.2005

STADT NEUSTADT A. RBGE.

L.S.

gez. Uwe Sternbeck
Bürgermeister