

**STADT NEUSTADT  
(HESSEN)**



# **ANPASSUNG (NR. 12) FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

**Berichtigung gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB**

**07/2015**

Stand 20.07.2015

**Entsprechend Bebauungsplan Nr. 27  
'Wohnbebauung am Bürgerpark'**

Stadt Neustadt (Hessen)  
Der Magistrat

Thomas Groß  
Bürgermeister

**BAS**

**Büro für Architektur und Stadtplanung ●**

**Impressum:**

Auftraggeber:



Magistrat der Stadt Neustadt (Hessen)  
Ritterstraße 5 - 9  
35279 Neustadt (Hessen)

Bearbeitung:



**Büro für Architektur und Stadtplanung**  
Querallee 43  
34119 Kassel  
Tel.: 0561.78808-70  
Fax: 0561.710405  
mail@bas-kassel.com  
www.bas-kassel.com

## **INHALT**

<b>1. Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>4</b>
<b>2. Anpassungsbereich Flächennutzungsplan</b>	<b>4</b>
<b>3. Anpassung des Flächennutzungsplanes</b>	<b>5</b>
<b>4. Flächenbilanz</b>	<b>7</b>
<b>5. Rechtsgrundlagen</b>	<b>7</b>

## 1. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Am 13.07.2015 wurde der nach § 2 und 13a BauGB aufgestellte Bebauungsplan Nr. 27 der Stadt Neustadt (Hessen) als Satzung beschlossen. Hierdurch wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue seniorengerechte Wohnbebauung mit ergänzenden Betreuungsangeboten im Randbereich des Bürgerparks geschaffen. Die Stadt Neustadt (Hessen) hat für ihr Stadtgebiet mit derzeit ca. 9.000 Einwohnern grundsätzlich einen erhöhten Bedarf für seniorengerechte Wohnformen in zentraler Lage hat und unterstützt entsprechende Vorhaben.

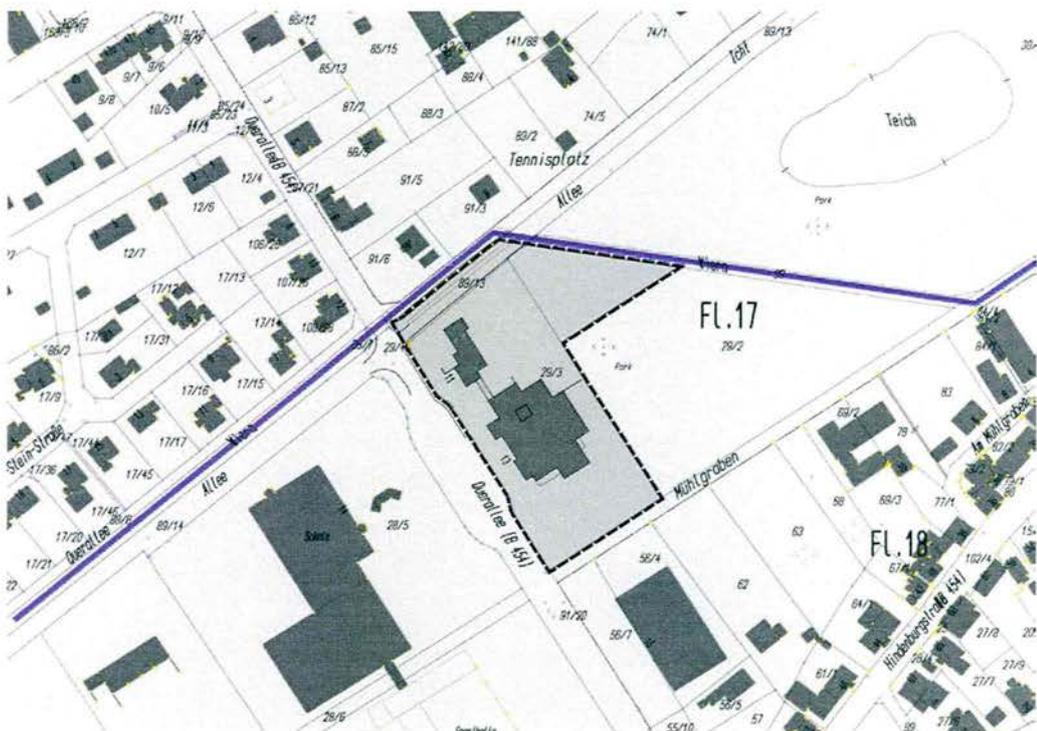
Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes wird eine entsprechende Anpassung des Flächennutzungsplanes im Zuge der Berichtigung auf der Grundlage von § 13a (2) Nr. 2 BauGB erforderlich. Ein gesondertes Verfahren nach dem BauGB ist nicht erforderlich.

## 2. ANPASSUNGSBEREICH FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches für den Bebauungsplans Nr. 27 „Wohnbebauung am Bürgerpark“, Neustadt (Hessen) und somit für die Anpassung des Flächennutzungsplans der Stadt Neustadt (Hessen) richtet sich nach der für die Bebauung und deren Erschließung in Frage kommenden Flächen und schließt darüber hinaus die für die Beurteilung der städtebaulichen Verträglichkeit maßgeblichen Flächen mit ein.

Der Anpassungsbereich des Flächennutzungsplanes liegt südwestlich des Stadtzentrums am Rand des Bürgerparks und nordöstlich der Querallee (B 454). Im Norden verläuft die Allee, deren angrenzender Straßenabschnitt zum Geltungsbereich gehört und im Norden und Nordosten grenzt der Bach 'Wiera' an. Die Flächengröße beträgt ca. 7.900 m<sup>2</sup>.

Der Anpassungsbereich umfasst den Grundstücksbereich Querallee 11/13 ('Haus der Begegnung' mit Nebengebäude, Flst. 29/3 und 29/4) mit einer Teilfläche des angrenzenden Bürgerparks (Flst. 29/2 tlw.) sowie eine Teilfläche der Allee (Flst. 89/13 tlw.) in der Flur 17 der Gemarkung Neustadt (Hessen).



Übersichtsplan mit Abgrenzung Anpassungsbereich, Zeichnung BAS

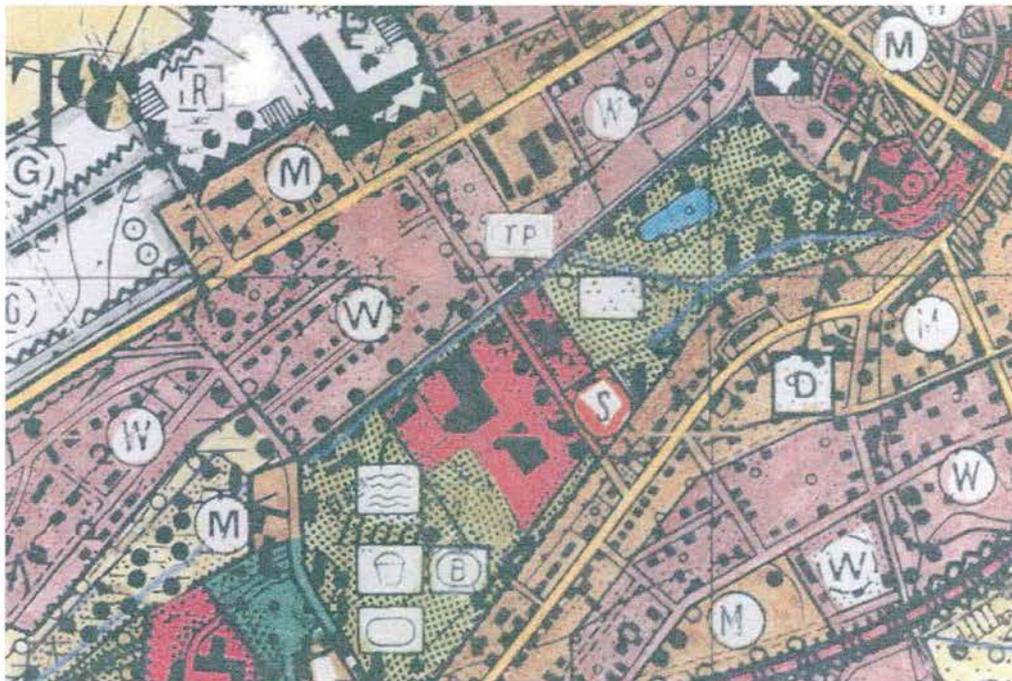
### 3. ANPASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Der bestehende Flächennutzungsplan (rechtswirksam seit 21.01.1999) stellt den westlichen und südlichen Teil des Anpassungsbereiches als Gemeinbedarfsfläche dar. Es handelt sich hierbei um die Flächen Querallee 11 und 13 des ‚Hauses der Begegnung‘ und seines Anbaus. Der nordöstliche Bereich, der zum Bürgerpark gehört, ist als ‚Grünfläche - Parkanlage‘ ausgewiesen.

An den Anpassungsbereich schließen nördlich Wohnbauflächen, östlich weitere Parkflächen, südlich nach einem Sondergebiet ‚Einzelhandel‘ gemischte Bauflächen sowie westlich weitere Flächen für den Gemeinbedarf an.

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 27 ‚Wohnbebauung am Bürgerpark‘ wird eine entsprechende Anpassung des Flächennutzungsplanes im Zuge der Berichtigung auf der Grundlage von § 13a (2) Nr. 2 erforderlich.

Im Zuge der Anpassung wird der nördliche Teil des Anpassungsbereiches statt als Gemeinbedarfsfläche und Grünfläche als Wohnbaufläche dargestellt. Im südlichen Teil wird die Darstellung der Gemeinbedarfsfläche auf einen Teilbereich der angrenzenden Grünfläche erweitert.



Übersicht Flächennutzungsplan Bestand (unmaßstäblicher Ausschnitt)

# ANPASSUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT NEUSTADT (HESSEN)

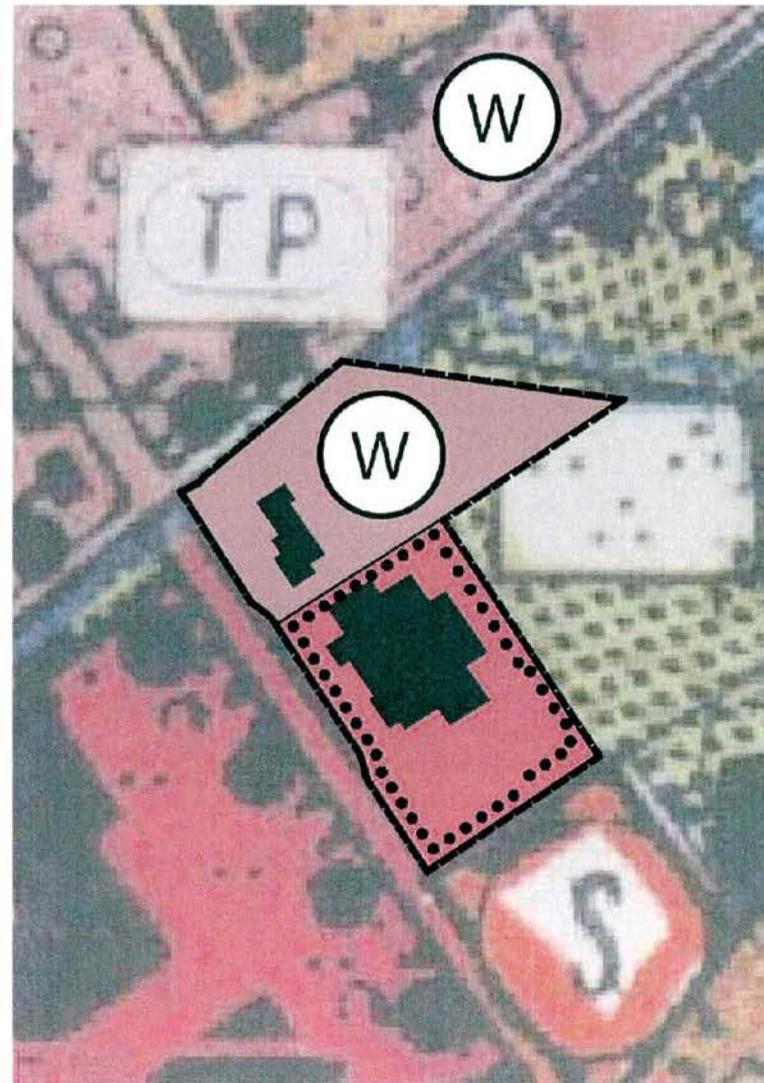
## Berichtigung gemäß § 13a (2) Nr.2 BauGB

(entsprechend Bebauungsplan Nr. 27 'Wohnbebauung am Bürgerpark')

Stand 16.07.2015



Bestand



Anpassung

### LEGENDE



Wohnbauflächen  
(§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

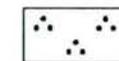


Flächen für den Gemeinbedarf  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 a) BauGB)

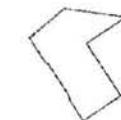


Grünfläche  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

Zweckbestimmung:



Parkanlage



Anpassungsbereich F-Plan  
(Geltungsbereich B-Plan)

Maßstab 1 : 2.000

**BAS**

Büro für Architektur und Stadtplanung  
Querfließ 43  
34119 Kassel

#### 4. FLÄCHENBILANZ

Die Auswirkungen der Flächennutzungsplan-Anpassung werden in nachfolgender Übersicht gegenübergestellt (Flächenangaben gerundet):

Art der Nutzung	Fläche gemäß bisherigem FNP	Fläche gemäß Anpassung (Nr. 12) FNP
Gemeinbedarfsfläche	0,52	0,40 ha
Grünfläche	0,27	-
Wohnbaufläche	-	0,39 ha

#### 5. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
 Planzeichenverordnung (PlanzV)  
 Raumordnungsgesetz (ROG)  
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  
 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)  
 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)  
 Hessische Bauordnung (HBO)  
 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)  
 Hessisches Wassergesetz (HWG)  
 Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG)

Neustadt (Hessen),

01. Oktober 2015

