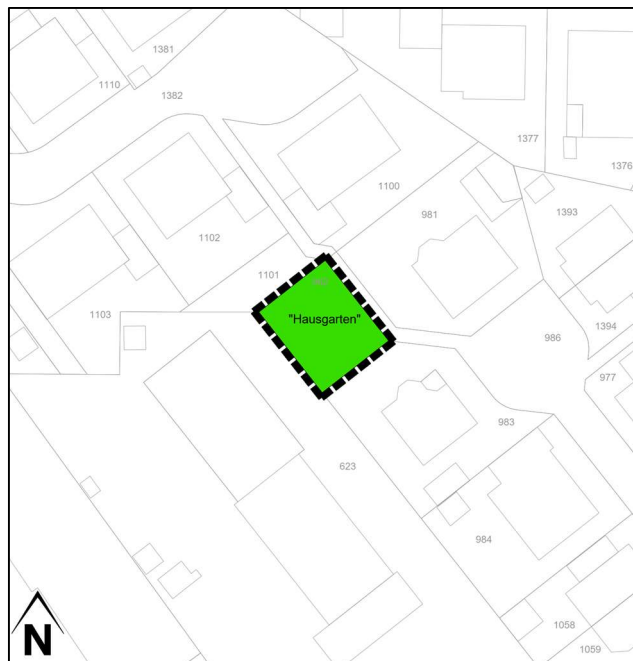




Stadt Neuenrade

6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 7a „Brunnenbach Schütteloh“



Begründung

Der Rat der Stadt Neuenrade hat in seiner öffentlichen Sitzung am 24. April 2024 den Spielplatzbedarfsplan 2023 sowie den darin enthaltenen strategischen Leitfaden für die zukünftige Ausrichtung und Weiterentwicklung der städtischen Spielplatzlandschaft verabschiedet. Es ist vorgesehen, dass das Konzept schrittweise bis zum Jahr 2033 umgesetzt wird. Mithilfe des Bedarfsplans wird sowohl der Bestand fortlaufend gesichert als auch der Modernisierungsbedarf einzelner Anlagen geprüft. Darüber hinaus wird ermittelt, welche Spielplatzflächen aufgrund des hohen Deckungsgrads nicht mehr benötigt werden und daher aufgegeben werden können. Diese sollen anderen Nutzungen, insbesondere einer baulichen Entwicklung oder einer Grünflächennutzung, zugeführt werden.

Auf der Grundlage des Bau-, Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses vom 24. März 2025 beschloss der Rat der Stadt Neuenrade in seiner Sitzung am 2. April 2025, die im Bedarfsplan zur Aufgabe vorgesehenen Spielflächen aufzugeben und die erforderlichen Bauleitplanverfahren einzuleiten.

Zu diesem Zweck beabsichtigt die Stadt Neuenrade die **6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 7a „Brunnenbach Schütteloh“**, mit der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnverträgliche gärtnerische Nutzung im Sinne eines Hausgartens der Spielplatzfläche „Schütteloher Weg“ geschaffen werden.



Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen und Planverfahren gemäß § 13a BauGB	1
2	Erfordernis für die Änderung des Bebauungsplans	2
3	Lage des Plangebiets und strukturelle Situation	3
4	Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung	4
5	Bestehendes Planungsrecht	5
6	Städtebauliches Konzept	7
7	Inhalte des Bebauungsplans	8
7.1	Bauliche Nutzung	8
7.1.1	Art der baulichen Nutzung	8
7.1.2	Maß der baulichen Nutzung	8
7.1.3	Örtliche Bauvorschriften/Festsetzungen zur Gestaltung	8
7.2	Verkehrliche Erschließung	9
7.3	Natur, Landschaft, Umwelt und Artenschutz	9
8	Hinweise	9
9	Wesentliche Auswirkungen der Planung	9
9.1	Ausgleich	9
9.2	Artenschutz	9
10	Referenzliste der Quellen	11

Anlagen:

- Artenschutzprüfung Stufe 1, Büro für Ökologie & Landschaftsplanung, 2026



Begründung zur 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 7a „Brunnenbach Schütteloh“, Ortsteil Neuenrade
Verfahrensstand: Entwurf zur Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Stand März 2026

1 Vorbemerkungen und Planverfahren gemäß § 13a BauGB

Die Stadt Neuenrade stellte die 2. Änderung, Erweiterung und Neufassung des Bebauungsplans Nr. 7a „Brunnenbach Schütteloh“ im Jahr 1994 sowie die 4. vereinfachte Änderung 1996 rechtskräftig auf. Der derzeit gültige Bebauungsplan setzt den Geltungsbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz – privat“ fest. Die Fläche wird weiterhin als Grünfläche genutzt und erhält die Zweckbestimmung „Hausgarten“.

Vorliegend handelt es sich um das Verfahren zur 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 7a „Brunnenbach Schütteloh“. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist gemäß § 13a Abs. 1 BauGB an diverse Zugangsvoraussetzungen gebunden. Deren Vorliegen wird im Folgenden überprüft.

- Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kommt nur für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) in Betracht.

Für eine Innenentwicklung kommen insbesondere auch in Betracht „*innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der in Folge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll*“ (Battis/Krautzberger/Löhr. BauGB § 13a Rn. 4). Dies ist vorliegend der Fall. Der bestehende Bebauungsplan wird geändert. Durch die Änderung wird somit die Zulässigkeit von Vorhaben vereinheitlicht.

- Eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens i. S. d. § 13a BauGB ist im Regelfall nur bis zu einer im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m² zulässig. Sofern keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, ist eine festgesetzte Grundfläche von bis zu 70.000 m² zulässig.

Wird im Bebauungsplan weder eine Grundflächenzahl noch eine absolute Grundfläche festgesetzt, ist bei der Bewertung über die Einhaltung der Schwellenwerte die Fläche maßgeblich, die bei Umsetzung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Wird eine Grundfläche hingegen festgesetzt, so ist die Einhaltung der Schwellenwerte allein anhand dieser Grundfläche zu bewerten. Die Versiegelung anderer Flächen, wie z. B. Verkehrsflächen, ist in diesem Fall unerheblich (BVerwG Urt. vom 8. Dezember 2016 – 4 CN 4.16).

Die Grundflächen von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB kumuliert zu betrachten, damit eine unionsrechtswidrige Umgehung der Schwellenwerte durch die fragmentierte Aufstellung mehrerer Bebauungspläne verhindert werden kann. „*Eine Kumulation kann nur im Verhältnis von Bebauungsplänen der Innenentwicklung zueinander von Bedeutung sein*“ (Bishopink, Külpmann, & Wahlhäuser, 2021).

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Verfahrens umfasst eine Fläche von 175 m². Somit werden die o.g. Schwellenwerte bei alleiniger Betrachtung des Änderungsbereichs in jedem Fall unterschritten.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Schwellenwerte für die Pflicht zur Durchführung einer UVP ergeben sich aus Anlage 1 zum UVPG. Allgemeine Bauvorhaben mit UVP-Pflicht werden unter Punkt 18 der Anlage 1 zum UVPG geführt. Demnach besteht für sonstige bauliche Anlagen im bisherigen Außenbereich mit einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 100.000 m² die Pflicht zur Durchführung einer UVP. Ab einer Grundfläche von 20.000 m² ist eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen. Da es sich beim Plangebiet um eine mit Wohnhäusern vollständig umbaute Fläche handelt und beide Schwellenwerte unterschritten werden, ist die Pflicht zur Durchführung einer UVP vorliegend nicht gegeben.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete i. S. d. Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Das Plangebiet liegt in einem bebauten Wohngebiet und außerhalb des Geltungsbereichs eines



Begründung zur 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 7a „Brunnenbach Schütteloh“, Ortsteil Neuenrade
Verfahrensstand: Entwurf zur Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Stand März 2026

Landschaftsplans. Natura-2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen. Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke ist daher nicht zu erwarten.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass [...] von schweren Unfällen [...] hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete [...] so weit wie möglich vermieden werden“ (§ 50 Satz 1 BImSchG). Gemäß Artikel 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU handelt es sich bei schweren Unfällen um ein Ereignis – z. B. eine Emission, einen Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes –, das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese Richtlinie fallenden Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebs zu einer ernststen Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe der Richtlinie beteiligt sind. Betriebe, die zu entsprechenden Umwelteinwirkungen oder Unfällen führen könnten, sind im näheren und weiteren Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden und werden durch die Planung nicht begründet.

Die Zugangsvoraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB werden somit vollständig erfüllt. Vom beschleunigten Verfahren soll daher Gebrauch gemacht werden. Hierfür stehen die folgenden Verfahrenserleichterungen zur Verfügung:

- Von der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden. Wahlweise kann die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.
- Der Bebauungsplan kann, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.
- Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Plans zu erwarten sind, gelten als i. S. d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen entfällt. Die Betrachtung der wesentlichen Umweltbelange bleibt hiervon unberührt.

Von den o. g. Verfahrenserleichterungen soll vorliegend Gebrauch gemacht werden.

2 Erfordernis für die Änderung des Bebauungsplans

Wie zahlreiche andere Kommunen steht auch die Stadt Neuenrade vor der Aufgabe, ihre begrenzten Flächenressourcen an veränderte demografische, gesellschaftliche und finanzielle Rahmenbedingungen anpassen zu müssen.

Vor diesem Hintergrund beschloss der Rat der Stadt Neuenrade in seiner öffentlichen Sitzung am 24. April 2024 den Spielplatzbedarfsplan 2023. Dieser stellt ein gesamtstädtisches informelles Planungsinstrument dar und dient als fachliche Grundlage für die zukünftige Entwicklung der öffentlichen Spielplatzflächen im Stadtgebiet. Das Ziel des Spielplatzbedarfsplans ist es, unter Berücksichtigung von demografischen Entwicklungen, dem zielgruppenspezifischen Bedarf sowie finanziellen Rahmenbedingungen eine langfristig tragfähige und hochwertige Spielplatzversorgung sicherzustellen. Hierfür sieht der Spielplatzbedarfsplan nicht nur die Sicherung und Weiterentwicklung von bestehenden Spielplätzen, sondern ausdrücklich auch den Rückbau und die Aufgabe einzelner Spielplatzflächen vor.

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im März 2023 verfügte die Stadt Neuenrade über insgesamt 33 öffentliche Spielplatzflächen. Die Bestandsanalyse ergab, dass im Stadtgebiet insgesamt eine hohe quantitative Versorgung



Begründung zur 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 7a „Brunnenbach Schütteloh“, Ortsteil Neuenrade
Verfahrensstand: Entwurf zur Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Stand März 2026

mit Spielplatzflächen besteht, gleichzeitig jedoch qualitative Defizite hinsichtlich der Gestaltung, Ausstattung und Aufenthaltsqualität vorliegen. Vor diesem Hintergrund verfolgt die Spielplatzbedarfsplanung das Leitbild, die Anzahl der Spielplätze zugunsten einer gezielten qualitativen Aufwertung von ausgewählten Standorten zu reduzieren. Die Ergebnisse einer Bürgerbeteiligung zu dieser Thematik bestätigen dieses Leitbild, da eine Mehrheit der Teilnehmenden die Qualität und Individualität von Spielplätzen höher bewertet als ihre bloße Anzahl (Stadt Neuenrade, 2023, S. 28).

Auf der Grundlage des Spielplatzbedarfsplans beschloss der Rat der Stadt Neuenrade in seiner Sitzung am 2. April 2025 die Aufgabe von einzelnen städtischen Spielplatzflächen sowie ihre Nachnutzung. Eine Aufgabe wird insbesondere dann empfohlen, wenn der jeweilige Bereich weiterhin ausreichend mit Spielplätzen versorgt ist und eine gleichwertige Spielmöglichkeit in zumutbarer Entfernung zur Verfügung steht. Die Nachnutzung der aufgegebenen Flächen für u. a. Wohnzwecke entspricht dem Ziel einer effizienten, flächensparenden und nachhaltigen Innenentwicklung.

Dies trifft auf den Spielplatz „Schütteloh Weg“ zu, dessen Versorgungsfunktion im Spielbezirk 2 als untergeordnet bewertet wird. Nach Aufgabe der Spielfläche soll das Grundstück einer privaten gärtnerischen Nutzung („Hausgarten“) zugeführt werden. Die Nachnutzung als Grünfläche trägt zur Arrondierung der bestehenden Wohnnutzung bei und ermöglicht eine gestalterische, funktionale und ökologische Aufwertung des direkten Wohnumfeldes.

Das Planungserfordernis ergibt sich folglich daraus, dass die Ergebnisse der gesamtstädtischen Spielplatzbedarfsplanung bauleitplanerisch umgesetzt, die vorhandenen Flächenressourcen effizient und bedarfsgerecht genutzt, eine Aufwertung der verbleibenden Spielplätze ermöglicht sowie zusätzliche Wohnbauflächen im Stadtgebiet Neuenrade geschaffen werden sollen.

Mit der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 7a „Brunnenbach Schütteloh“ wird die bislang als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz – privat“ festgesetzte Fläche neu geordnet und als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt. Auf diese Weise werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufgabe der Spielplatzfläche geschaffen. Ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB liegt somit vor.

3 Lage des Plangebiets und strukturelle Situation

Das Plangebiet befindet sich im Stadtgebiet von Neuenrade im Nordwesten des Sauerlands und gehört zum Märkischen Kreis. Der räumliche Geltungsbereich des Planvorhabens umfasst das Flurstück 982 der Flur 13, Gemarkung Neuenrade, mit einer Gesamtgröße von ca. 175 m².

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Ortsteils Neuenrade. Mit rund 8.678 Einwohnern ist dies der einwohnerstärkste Ortsteil der Stadt Neuenrade, die insgesamt etwa 11.904 Einwohner zählt. Der Ortsteil übernimmt somit eine zentrale Funktion im Stadtgebiet (Stadt Neuenrade, 2025).

Bei der Fläche handelt es sich um eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz – privat“, die zurzeit noch genutzt wird. Auf der Fläche befinden sich eine Rutsche, Schaukeln und ein Sandspiel. Die Spielgeräte sollen bis zum Ende der Nutzungsdauer verbleiben. Da die Fläche eher klein ist, übernimmt sie bereits heute eine höchstens untergeordnete Versorgungsfunktion für das direkte Wohnumfeld.

Derzeit ist das Plangebiet ausschließlich über einen Fußweg erschlossen, der den Spielplatz im Südosten an einen Seitenarm des „Schütteloh Wegs“ und im Norden an die Straße „Im Schütteloh“ anschließt. Der Geltungsbereich liegt nördlich des Bahnhofs Neuenrade und der B 229, die als zentrale Verkehrsachse in Nord-Süd-Richtung fungiert und das Stadtgebiet von Neuenrade überregional verkehrlich anschließt.

Die unmittelbare Umgebung stellt sich als Einfamilienhaussiedlung dar. Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Stadtgebiet von Neuenrade und ist in eine Siedlungsstruktur aus überwiegend Wohnnutzungen eingebunden. Die nächsten Einzelhandelsangebote finden sich in etwa 800 m Luftlinie. Viele Infrastruktureinrichtungen, darunter ein Kindergarten, verschiedene Vereinsangebote sowie der Spielplatz am Brunnenbach, befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebiets. Ca. 450 m östlich befindet sich das Warmwasserfreibad Friedrichstal. Eine Grundschule, Arztpraxen sowie das Rathaus der Stadt liegen etwa 1,5 km entfernt im westlichen Bereich des Ortsteils.

Begründung zur 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 7a „Brunnenbach Schütteloh“, Ortsteil Neuenrade
Verfahrensstand: Entwurf zur Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Stand März 2026

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gewährleistet. Die nächste Bushaltestelle „Leopoldweg“ befindet sich fußläufig etwa 200 m südlich des Plangebiets und wird von den Linien 267 und 274 bedient. Weitere Anschlussmöglichkeiten bestehen an der fußläufig ca. 300 m entfernten Bushaltestelle „Oberer Wemensiepen“ mit der Linie 2. Der Bahnhof Neuenrade liegt rund 900 m entfernt und bietet eine direkte Verbindung nach Menden sowie Fröndenberg/Unna.

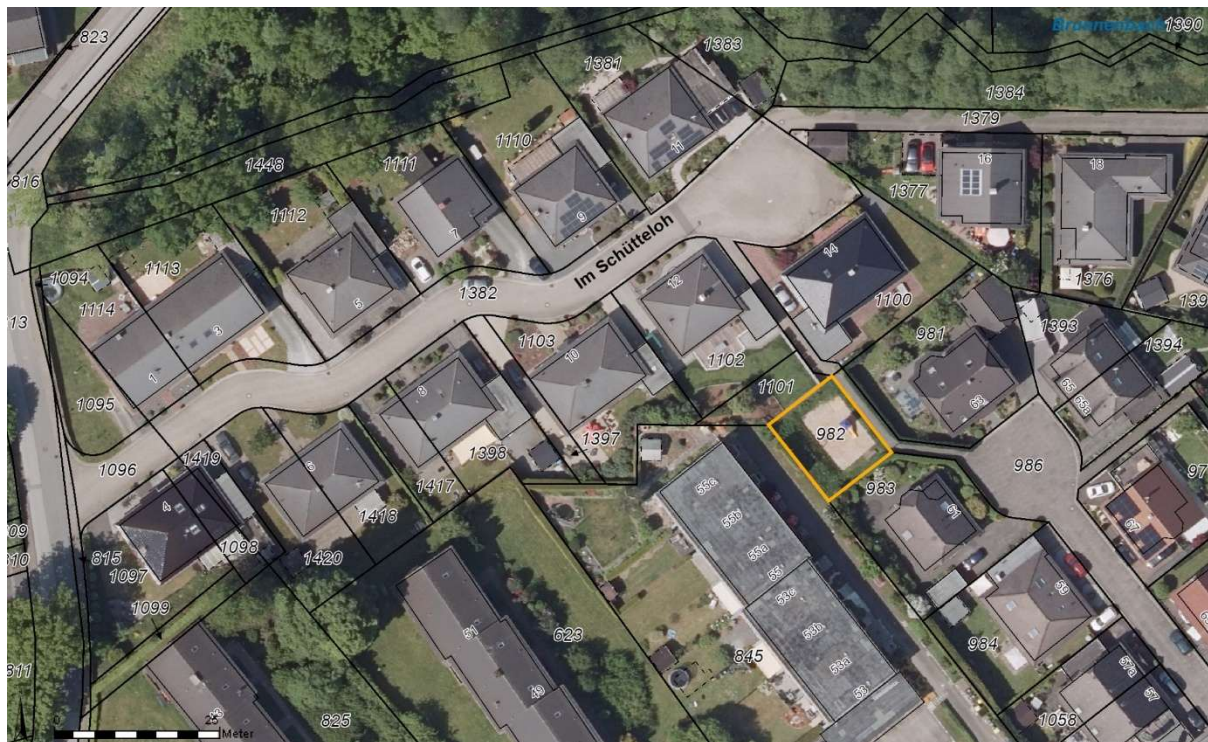


Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs im Luftbild (gelbe Linie), genordet (Land NRW, 2025)

Der räumliche Geltungsbereich der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 7a „Brunnenbach Schütteloh“ umfasst das folgende Grundstück:

Gemarkung: Neuenrade

Flur: 13

Flurstück: 982

4 Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

Mit der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 7a „Brunnenbach Schütteloh“ soll die bisher als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz – privat“ festgesetzte Fläche neu geordnet werden und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt werden. Ziel ist es, die aufgegebene Spielfläche einer privaten gärtnerischen Nutzung zuzuführen und eine ortsverträgliche Durchgrünung zu sichern. Auf diese Weise werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

Weitere wesentliche Planungsziele bestehen in der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse sowie darin, dass sich das Vorhaben harmonisch in die bestehenden Siedlungsstrukturen einfügt.

5 Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Arnsberg mit Markierung des Plangebiets (gelber Kreis), o. M. (Bezirksregierung Arnsberg, 2025 a)

Die Neuaufstellung des Regionalplans Arnsberg, Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, wurde mit der Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt NRW vom 28. März 2025 wirksam.

Das Plangebiet wird im Blatt 5 als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. „Wohnen und wohnverträgliche Nutzungen sind in den ASB zu verorten“ (Bezirksregierung Arnsberg, 2025 b, S. 69). Die Planung steht somit im Einklang mit den Festlegungen des Regionalplans.

Begründung zur 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 7a „Brunnenbach Schütteloh“, Ortsteil Neuenrade
Verfahrensstand: Entwurf zur Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Stand März 2026

Flächennutzungsplan

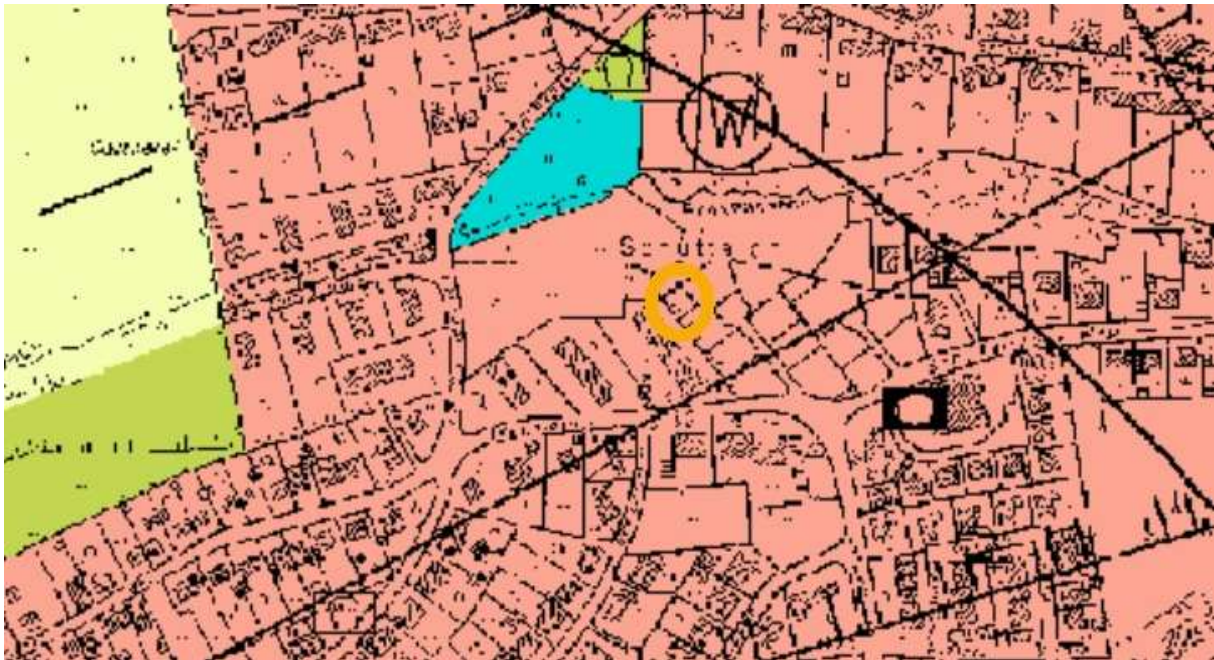


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Neuenrade mit Markierung des Plangebiets (gelber Kreis), o. M. (Stadt Neuenrade, 1981)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neuenrade aus dem Jahr 1981 stellt das Plangebiet als „Wohnbauflächen“ dar. Daher sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorbereitende Bauleitplanung bereits gegeben und eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7a „Brunnenbach Schütteloh“ (Neufassung)



Abbildung 4: Ausschnitt aus der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7a „Brunnenbach Schütteloh“ mit Markierung des Plangebiets = gelber Kreis (Stadt Neuenrade, 1994)

Begründung zur 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 7a „Brunnenbach Schütteloh“, Ortsteil Neuenrade
Verfahrensstand: Entwurf zur Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Stand März 2026

Die gegenwärtig rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7a „Brunnenbach Schütteloh“ aus dem Jahr 1994 setzt für den Geltungsbereich zeichnerisch Folgendes fest:

- Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz – privat“

Die textlichen Festsetzungen sind dem Planwerk zu entnehmen.

4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 7a „Brunnenbach Schütteloh“

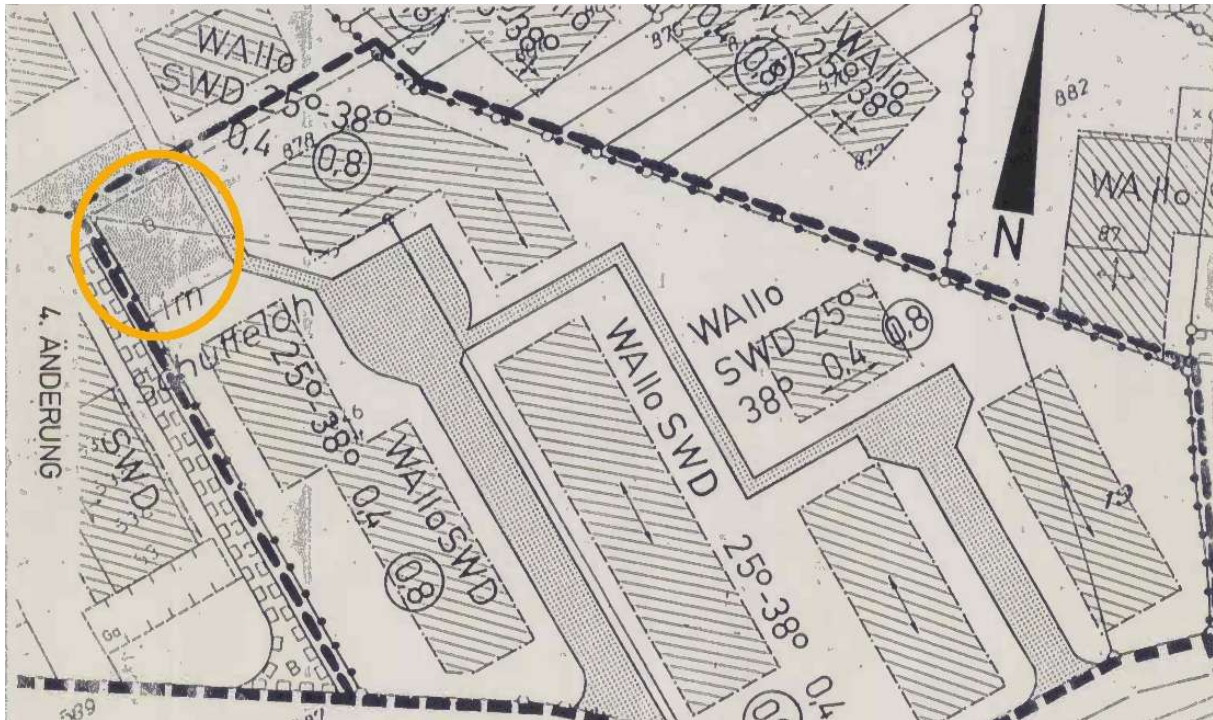


Abbildung 5: Ausschnitt aus der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 7a „Brunnenbach Schütteloh“ mit Markierung des Plangebiets = gelber Kreis (Stadt Neuenrade, 1996)

Die gegenwärtig rechtskräftige 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 7a „Brunnenbach Schütteloh“ aus dem Jahr 1996 nimmt für den Geltungsbereich keine Änderung vor und setzt zeichnerisch weiterhin Folgendes fest:

- Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz – privat“

Die textlichen Festsetzungen sind dem Planwerk zu entnehmen.

Der Bebauungsplan umfasst insgesamt fünf Änderungen, die 5. Änderung stammt aus dem Jahr 2010. Der vorliegende Geltungsbereich wird jedoch von den übrigen Änderungen nicht erfasst.

Mit der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans wird die Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt.

Alle übrigen Festsetzungen bleiben unberührt.

6 Städtebauliches Konzept

Die Aufgabe des Spielplatzes „Schütteloher Weg“ wird im Spielplatzbedarfsplan 2023 ausdrücklich empfohlen (Stadt Neuenrade, 2023, S. 116). Aufgrund der insgesamt hohen Deckung des Spiel- und Freiflächenbedarfs können einzelne vorgehaltene Flächen entwidmet und einer anderen städtebaulich sinnvollen Nutzung zugeführt werden. Das Plangebiet wird derzeit noch als privater Spielplatz für die umliegende Siedlung genutzt. Da im Spielbezirk 2 der Bedarf bereits durch fünf der sieben vorhandenen Spielflächen gedeckt ist, kann die Fläche zukünftig einer anderen Nutzung zugeführt werden.



Begründung zur 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 7a „Brunnenbach Schütteloh“, Ortsteil Neuenrade
Verfahrensstand: Entwurf zur Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Stand März 2026

Vor diesem Hintergrund wird der Spielplatz „Schütteloh Weg“ zu einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“. Es erfolgt keine bauliche Nachverdichtung. Die Ausweisung wird an die umgebende Bebauungsstruktur angepasst und berücksichtigt die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7a und dessen 4. Änderung.

Insgesamt gewährleisten die getroffenen Festsetzungen eine Durchgrünung, eine ortsverträgliche Nutzung und eine gestalterische Einbindung. Es wird somit ein wesentlicher Beitrag zur Wahrung des bestehenden Siedlungscharakters geleistet.

7 Inhalte des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück 982 der Flur 13, Gemarkung Neuenrade. In den räumlichen Geltungsbereich wurden die Flächen einbezogen, die unmittelbar für die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Nutzung erforderlich sind.

7.1 Bauliche Nutzung

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Die vorgesehene Nutzung dient der gärtnerischen und gestalterischen Arrondierung der angrenzenden Wohnbebauung und fügt sich hinsichtlich ihrer funktionalen Ausrichtung harmonisch in die bestehende Siedlungsstruktur ein. Die ruhige Wohnumgebung sowie der wohnbauliche Charakter des Gebiets bleiben gewahrt.

1 *In der privaten Grünfläche sind folgende Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB zulässig:*

- *bauliche Anlagen, die der Gartennutzung, der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen (z. B. Bänke, Gartenhütten, Sitzgruppen, Pergolen etc.)*

Weitergehende bauliche Anlagen, insbesondere solche, die der Wohnnutzung dienen oder eine bauliche Verdichtung bewirken würden, sind ausgeschlossen.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Sicherung des Grünflächencharakters darf der Versiegelungsgrad maximal 10 % der jeweiligen Grundstücksfläche betragen.

2 *Der Versiegelungsgrad darf 10% nicht überschreiten.*

7.1.3 Örtliche Bauvorschriften/Festsetzungen zur Gestaltung

Die Grundstücksfläche ist gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Kies-, Splitt- oder Schotterflächen außerhalb von Wegen ist im Rahmen einer naturnahen Gartengestaltung unzulässig. Das Unterbinden von Grünsaufwuchs auf diesen Flächen gilt als vermeidbarer Eingriff in Natur- und Landschaft gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG.

3.1 *Einfriedungen sind zulässig.*

3.2 *Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten werden als zusammenhängende Flächen definiert, die mit den o. g. Materialien zu mehr als 10 % bedeckt sind. Die Flächen gelten auch dann als Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten, wenn auf den Einbau von Vliesen, Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird.*

3.3 *Die Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als gärtnerisch angelegt gelten i. S. d. Bebauungsplans unversiegelte Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z. B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Kletterpflanzen oder Gehölzen). Kunstrasenflächen gelten i. S. d. Bebauungsplans explizit nicht als gärtnerisch angelegt.*



Begründung zur 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 7a „Brunnenbach Schütteloh“, Ortsteil Neuenrade
Verfahrensstand: Entwurf zur Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Stand März 2026

7.2 Verkehrliche Erschließung

Der Fußweg entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze bleibt in beide Richtungen geöffnet, damit die fußläufige Durchlässigkeit des Wohngebiets sichergestellt ist.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gewährleistet. Die nächste Bushaltestelle „Leopoldweg“ befindet sich etwa 200 m südlich des Plangebiets und wird von den Linien 267 und 274 bedient. Weitere Anschlussmöglichkeiten bestehen an der ca. 300 m entfernten Bushaltestelle „Oberer Wemensiepen“ mit der Linie 2. Der Bahnhof Neuenrade liegt rund 900 m entfernt und bietet eine direkte Verbindung nach Menden sowie Fröndenberg/Unna.

7.3 Natur, Landschaft, Umwelt und Artenschutz

Da die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, kann u. a. von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht sowie der Ermittlung eines Eingriffs in Natur und Landschaft abgesehen werden.

Das Plangebiet befindet sich inmitten des bestehenden Siedlungsgefüges und wird somit nicht von den Darstellungen und Festsetzungen eines Landschaftsplans erfasst.

8 Hinweise

Die folgenden Hinweise werden aus Gründen der Rechtssicherheit bzw. zur Klarstellung in den Bebauungsplan aufgenommen:

1. Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Stadt Neuenrade zur Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

2. Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt als unterer Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, In der Wüste 4, 57462 Olpe, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

9 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Da die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Die Pflicht zur Beschreibung der wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB bleibt hiervon unberührt.

9.1 Ausgleich

Vorliegend ist kein ökologischer Ausgleich erforderlich. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im Fall des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als i. S. d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

9.2 Artenschutz

Gemäß einer artenschutzrechtlichen Prüfung der Stufe 1 (Prell, 2026) weist das Plangebiet nur kleine Gehölzbestände auf, die auch den häufigen und ungefährdeten Arten nicht als Brutplatz dienen können. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von planungsrelevanten Vogel- oder Fledermausarten sind nicht vorhanden. Hinweise auf das Vorkommen von weiteren artenschutzrechtlich relevanten Tierarten ergaben sich ebenfalls nicht. Durch die Umsetzung des Vorhabens werden somit keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst. Direkte Tötungen oder Verletzungen von Tieren sowie erhebliche Störungen, die zur Verschlechterung



Begründung zur 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 7a „Brunnenbach Schütteloh“, Ortsteil Neuenrade
Verfahrensstand: Entwurf zur Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Stand März 2026

des Erhaltungszustands einer lokalen Population führen, können ausgeschlossen werden. Ebenso ist eine Zerstörung oder Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten ausgeschlossen. Eine vertiefende Artenschutzprüfung der Stufe 2 ist daher nicht erforderlich. Das Vorhaben ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig, besondere Vermeidungs-, Minderungs- oder CEF-Maßnahmen sind nicht notwendig.

Diese Begründung ist ein Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Stadt Neuenrade am
die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 7a „Brunnenbach Schütteloh“ als Satzung beschlossen hat.

58809 Neuenrade, den

Stadt Neuenrade
Der Bürgermeister
Im Auftrag:

(Henninger)



Begründung zur 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 7a „Brunnenbach Schütteloh“, Ortsteil Neuenrade
Verfahrensstand: Entwurf zur Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Stand März 2026

10 Referenzliste der Quellen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3.634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3.786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GV. NRW. S. 618).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1.172), in Kraft getreten am 1. Januar 2024.

Sonstige Quellen

- Battis, U., Krautzberger, M., & Löhr, R.-P. (2022). Baugesetzbuch. Kommentar, 15. Auflage. C.H.Beck.
- Battis/Krautzberger/Löhr. BauGB § 13a Rn. 4. (o. D.). Kommentar zum Baugesetzbuch, 15. Auflage 2022.
- Bezirksregierung Arnsberg. (Februar 2025 a). Regionalplan Arnsberg. Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe, Kreis Siegen-Wittgenstein – Zeichnerische Festlegungen. Arnsberg: Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 32.
- Bezirksregierung Arnsberg. (Februar 2025 b). Regionalplan Arnsberg. Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe, Kreis Siegen-Wittgenstein – Festlegungen und Erläuterungen. Arnsberg: Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 32.
- Bishopink, O., Külpmann, C., & Wahlhäuser, J. (2021). Der sachgerechte Bebauungsplan, 5. Auflage. vhw-Verlag.
- BVerwG Urt. vom 8. Dezember 2016 – 4 CN 4.16. (2016). Bebauungsplan der Innenentwicklung, zulässige Grundfläche, Fußgängerbereich.
- Land NRW. (2025). TIM-online 2.0. Abgerufen am 2. Februar 2026 von Bezirksregierung Köln. Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0): <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/>
- Prell. (4. Februar 2026). Artenschutzprüfung Stufe 1 zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7a „Brunnenbach-Schütteloh“ zur Erschließung von Bauland in Neuenrade Märkischer Kreis. Aachen: Büro für Ökologie & Landschaftsplanung Dr. Jürgen Prell, Diplom-Biologe.
- Stadt Neuenrade. (1981). Flächennutzungsplan der Stadt Neuenrade. Neuenrade.
- Stadt Neuenrade. (1994). 2. Änderung, Erweiterung und Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 7a „Brunnenbach Schütteloh“. Neuenrade.
- Stadt Neuenrade. (1996). 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 7a „Brunnenbach Schütteloh“. Neuenrade.
- Stadt Neuenrade. (2023). Spielplatzbedarfsplanung 2023. Neuenrade: Stadt Neuenrade.
- Stadt Neuenrade. (31. Dezember 2025). Zahlen – Daten – Fakten unserer Stadt. Abgerufen am 2. Februar 2026 von Stadt Neuenrade: <https://www.neuenrade.de/Seiten/Zahlen-Daten-Fakten-unsere-Stadt.html>