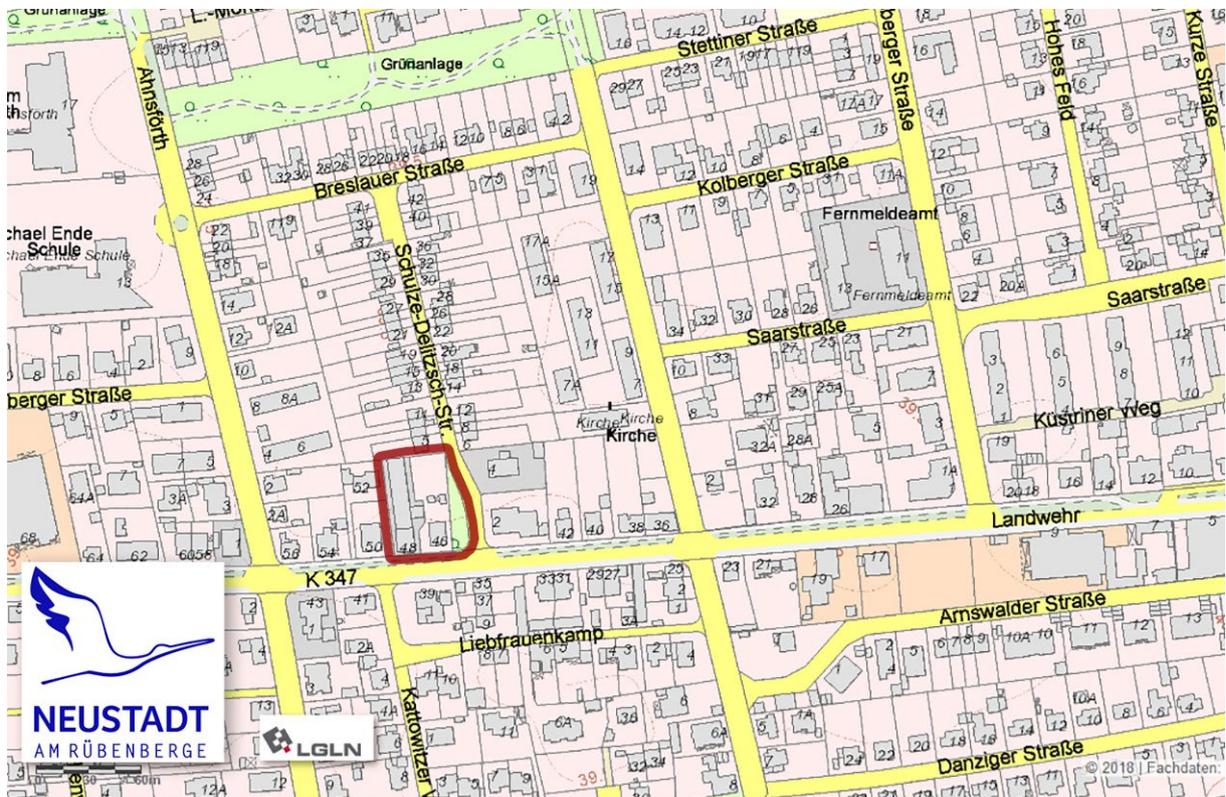


# Bauleitplanung der Stadt Neustadt a. Rbge. Kernstadt



## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 110 „Am Kuhlager / Kleiner Tösel“, beschleunigte 9. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren  
- ABSCHRIFT -



Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
© LGLN 2018, Quelle: ([http://www.gis.hannit.de/Neustadt\\_fnp/](http://www.gis.hannit.de/Neustadt_fnp/))

Bearbeitung:

**.. plan Hc ..**  
Stadt- und Regionalplanung  
Architekt · Stadtplaner  
Dipl.-Ing. Ivar Henckel  
Schmiedeweg 2  
31542 Bad Nenndorf

Begründung

**Inhaltsverzeichnis**

|        |   |    |
|--------|---|----|
| 1.     | Allgemeines und Planungsgrundlagen .....                      | 4  |
| 1.1.   | Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....                       | 4  |
| 1.2.   | Räumlicher Geltungsbereich, Bestand und Planungskonzept ..... | 4  |
| 1.3.   | Verfahren.....  | 6  |
| 1.4.   | Rechtsgrundlagen .....  | 7  |
| 2.     | Übergeordnete Planungsebenen .....                            | 7  |
| 2.1.   | Landes- und Regionale Raumordnung .....                       | 7  |
| 2.2.   | Flächennutzungsplan und Landschaftsplan .....                 | 7  |
| 3.     | Begründung der wesentlichen Festsetzungen .....               | 8  |
| 3.1.   | Art der baulichen Nutzung .....                               | 8  |
| 3.2.   | Maß der baulichen Nutzung und Bauweise .....                  | 8  |
| 3.3.   | Baugrenzen .....  | 9  |
| 3.4.   | Pflanzmaßnahme .....  | 9  |
| 4.     | Öffentliche Infrastruktur und Belange des Umweltschutzes..... | 10 |
| 4.1.   | Spielplatz, soziale Bedürfnisse der Bevölkerung.....          | 10 |
| 4.2.   | Erschließung, Technische Ver- und Entsorgung .....            | 11 |
| 4.2.1. | Erschließung, ruhender Verkehr und Sichtdreieck .....         | 11 |
| 4.2.2. | Verkehrslärm.....   | 11 |
| 4.2.3. | Technische Ver- und Entsorgung, .....                         | 13 |
| 4.2.4. | Löschwasser, Zivil- und Katastrophenschutz .....              | 14 |
| 4.2.5. | Niederschlagswasser/Hochwasserschutz .....                    | 14 |
| 4.2.6. | Abfall .....  | 14 |
| 4.3.   | Belange von Umwelt- und Naturschutz .....                     | 15 |
| 4.3.1. | Bilanzierung des Eingriffs .....                              | 15 |
| 4.3.2. | Mögliche Auswirkungen und Betrachtung der Schutzgüter .....   | 16 |
| 4.3.3. | Klimaschutz .....   | 17 |
| 4.3.4. | Wechselwirkungen und Zusammenfassung der Umweltbelange .....  | 18 |
| 4.4.   | Private und Sonstige Belange .....                            | 18 |

Begründung

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| 4.4.1.   | Nachbarschutz.....                                    | 18        |
| 4.4.2.   | Denkmalschutz .....                                   | 19        |
| 4.4.3.   | Altlasten, Kampfmittel und Immissionen.....           | 19        |
| 5.       | Planungshinweise und Verfahrensvermerke .....         | 20        |
| 5.1.     | Bauleitplanverfahren .....                            | 20        |
| 5.2.     | Flächenbilanz .....                                   | 20        |
| 5.3.     | Bodenordnung, Durchführung, Kosten und Hinweise ..... | 20        |
| 5.3.1.   | Allgemeiner Hinweis.....                              | 20        |
| 5.3.2.   | Bearbeitung des Verfahrens.....                       | 21        |
| 5.4.     | Verfahrensvermerk.....                                | 21        |
| Anlage 1 | Ursprungsbebauungsplan Ausschnitt                     | (1 Seite) |
| Anlage 2 | Bestand / Luftbild                                    | (1 Seite) |
| Anlage 3 | Karte 2 - Lärmpegelbereiche Verkehrslärm              | (1 Seite) |

## Begründung

### 1. Allgemeines und Planungsgrundlagen

#### 1.1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Plangebiet der beschleunigten Änderung liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 110 „Am Kuhlager/Kleiner Tösel“ 2. Änderung, der Kernstadt Neustadt a. Rbge., der durch Bekanntmachung vom 21.07.1977 rechtswirksam geworden ist. Die 2. Änderung bildet somit den maßgeblichen Ursprungsbebauungsplan.

Ziel der vorliegenden Planänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erschließung und Umnutzung einer ehemaligen Gaststätte zu Wohnzwecken zu ermöglichen und auf den angrenzenden Grundstücksflächen im Rahmen einer Nachverdichtung eine Wohnbebauung zuzulassen. Mit den Festsetzungen im Ursprungsbebauungsplan, der in dem Bereich der geplanten Bebauung eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festsetzt, ist die Verwirklichung der Vorhaben nicht möglich, sodass eine Planänderung erforderlich wird.

Mit der Bauleitplanung werden die übergeordneten strategischen Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge. verfolgt, indem sie sich als lebendige Stadt für Kinder, Jugend und Familien aufstellt. Mit der Planänderung werden zudem die weiteren städtebaulichen Ziele erreicht:

- Nachverdichtung von Wohnbauflächen im Innenbereich
- Auslastung der Infrastruktur in der Kernstadt
- Kernstadt als Wohnort attraktiv und lebenswert gestalten

#### 1.2. Räumlicher Geltungsbereich, Bestand und Planungskonzept

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 182/69, 182/70 und 187/1 der Flur 2 in der Gemarkung der Stadt Neustadt a. Rbge.. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2360 qm, entspr. ca. 0,24 ha.

Von den drei benannten Flurstücken befinden sich zwei Flurstücke bereits heute im Privatbesitz. Auf dem Flurstück 182/69 (Landwehr Hs.-Nr. 48) befindet sich das Gebäude einer ehemaligen Gaststätte, durch die das Flurstück nahezu vollständig überbaut ist (vgl. hierzu auch Luftbild, Anlage 2). Die ehemalige Gaststätte mit Kegelbahn und Schießanlage wird nicht mehr betrieben. Daher ist geplant, die Kegelbahn und die Schießanlage baulich zu Wohnzwecken mit Garagen umzunutzen. Hierzu ist die Erschließung des rückwärtigen Gebäudeteils über die Schulze-Delitzsch-Straße vorgesehen.

Auf dem Flurstück 182/70 steht bereits ein Einfamilienhaus (Landwehr Hs.-Nr. 46) nebst Nebengebäuden, wobei der nördliche Bereich derzeit noch als Kinderspielplatz festgesetzt ist und als private Gartenfläche genutzt wird. Im Sinne einer Nachverdichtung ergibt sich für die

Begründung

Gartenfläche die Option einer ergänzenden Bebauung mit einem Wohngebäude. Der genannte Kinderspielplatz ist zwar im Ursprungsbebauungsplan planungsrechtlich abgesichert, wurde aber nie errichtet.

Für beide genannten Bauvorhaben (Umnutzung und Nachverdichtung) soll die Erschließung über die Schulze-Delitzsch-Straße gewährleistet werden. Das Flurstück 187/1 grenzt die derzeit privaten Flurstücke von der öffentlichen Verkehrsfläche der Schulze-Delitzsch-Straße ab und wird als öffentliche Grünfläche bzw. Straßenverkehrsgrün genutzt. Im Bestand ist die Fläche etwa zur Hälfte mit zwei mittelgroßen Bäumen und Sträuchern bestanden und darüber hinaus als Rasenfläche vorhanden. Sie ist im Eigentum der Stadt Neustadt a. R. und wird als öffentliche Grünfläche gepflegt. Hier ist geplant, eine nördliche Teilfläche, die für die Erschließung beider Bauvorhaben erforderlich ist, an die Privateigentümer zu veräußern. Die südliche Teilfläche verbleibt im Eigentum der Stadt Neustadt, wobei auch für diesen Grundstücksbereich die Option für einen späteren Verkauf bzw. eine ergänzende Bebauung im Sinne einer Angebotsplanung besteht.



Abb. 1: Blick in die Schulze-Delitzsch-Straße mit Grünfläche und Einfamilienhaus (Fotos: Henckel, Okt. 2018)



Abb. 2: Ansicht der Bebauung von der Landwehr



Abb. 3: Rückwärtige Privatfläche (Garten/Bauplatz)

## Begründung

### 1.3. Verfahren

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird die Planänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a BauGB durchgeführt. Das beschleunigte Verfahren kann bei Bebauungsplänen für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung angewendet werden. Dies ist bei der vorliegenden Planänderung der Fall.

Die Voraussetzungen nach Baugesetzbuch werden dafür erfüllt:

- Die überbaubare Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche.
- Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, die eine Umweltprüfung erforderlich machen.
- Es besteht keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, zumal das Vorhaben vollständig in die vorhandene „Ortslage“ integriert ist.

Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung hinsichtlich FFH-Gebiete oder Europäischer Vogelschutzgebiete vor. Ein Vorhaben, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder dem NUVPG unterliegt, wird ebenfalls nicht begründet.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Das bedeutet u. a., dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 abgesehen wird. § 4 c BauGB, der die Überwachung der erheblichen Auswirkungen regelt, ist nicht anzuwenden. Außerdem gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Das Beteiligungsverfahren sieht somit folgende Verfahrensschritte vor:

- Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 13 Abs. 3 Nr. 2 BauGB
- Der betroffenen Öffentlichkeit wird durch eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird durch die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

## Begründung

### 1.4. Rechtsgrundlagen

Die beschleunigte 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 110 „Am Kuhlager / Kleiner Tösel“ enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach den folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

## 2. Übergeordnete Planungsebenen

### 2.1. Landes- und Regionale Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und somit auch den Zielen der Landes- und Regionalplanung anzupassen.

Die Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) ist am 6. Oktober 2017 in der Fassung vom 26. September 2017 im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378) veröffentlicht worden. Die zeichnerische Darstellung des LROP stellt die Stadt Neustadt a. Rbge. als Mittelzentrum dar.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP 2016) der Region Hannover ist am 10.08.2017 in Kraft getreten und bildet die Grundlage für die räumliche und strukturelle Entwicklung der Region.

Sowohl die Landesraumordnung als auch die Regionale Raumordnung sehen den Vorrang der Innenentwicklung, in dem der Bauflächenbedarf auf den verfügbaren Flächenpotenzialen gedeckt werden soll. Die geplante Nachverdichtung unterstützt damit die Ziele beider Raumordnungsprogramme. Die übrigen Belange werden durch die Planänderung nicht berührt, da keine raumordnungswirksame Planung vorgenommen wird.

### 2.2. Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Für die Stadt Neustadt a. Rbge. besteht der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 2000, der mit seiner Bekanntmachung am 20.06.2002 rechtswirksam wurde. Dieser stellt den gesamten Bereich des Ursprungsbebauungsplans als Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar.

## Begründung

Die Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung sind aus den Darstellungen des FNP abgeleitet. Die vorliegende beschleunigte 9. Änderung des Bebauungsplans wird ebenfalls gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Aussagen des Landschaftsplanes, als gutachterlicher Fachplan auf der Ebene des Flächennutzungsplans, werden beachtet.

### **3. Begründung der wesentlichen Festsetzungen**

#### **3.1. Art der baulichen Nutzung**

Für den Geltungsbereich der Planänderung wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt, was der Festsetzung der umgebenden Bebauung entspricht. Die Planung fügt sich mit den gewählten Festsetzungen in das städtebauliche Umfeld ein. Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO 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.

#### **3.2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise**

Als Maß der baulichen Nutzung orientieren sich die Festsetzungen der beschleunigten 9. Änderung an den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 orientiert sich an der Obergrenze, die die Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Allgemeine Wohngebiete zulässt.

Für den südlichen Abschnitt ist eine Bebauung mit maximal drei Vollgeschossen bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt und im nördlichen Bereich maximal zwei Vollgeschosse bei einer GFZ von 0,7. Diese Festsetzungen werden aus den angrenzenden Planbereichen übernommen und stellen die Obergrenze einer potentiellen Bebauung im Sinne einer

## Begründung

Angebotsplanung dar. Die Abgrenzung zwischen beiden Bereichen (sog. Knötchenlinie) wird lagegetreu aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen bzw. fortgeführt.

### 3.3. Baugrenzen

Für die überbaubaren Grundstücksflächen wird durchgängig eine Baugrenze festgesetzt, die sich weitgehend an der Festsetzung im Ursprungsbebauungsplan orientiert und die zulässige Bebauung in östliche Richtung erweitert, sodass die geplante Nachverdichtung auf der nördlichen Teilfläche des Flurstückes 182/70 erfolgen kann. Zusätzlich wird die Baugrenze im südlichen Abschnitt um 6 m erweitert für den Fall, dass die vorhandene Bebauung später einmal erweitert werden sollte. In diesem Fall kann auf eine erneute Planänderung verzichtet werden, da die maximal städtebaulich verträgliche Bebauung, unter Berücksichtigung der Sichtdreiecke zur Landwehr mit dieser Planänderung ermöglicht wird.

Die Baugrenzen berücksichtigen die nachbarschaftlichen Belange, indem in allen relevanten Bereichen ein Mindestabstand von 3 m zu den Grundstücksgrenzen eingehalten wird. Lediglich im südwestlichen Abschnitt wird das geplante Baufenster an das Baufenster im Ursprungsbebauungsplan angeschlossen. Für die vorhandene Bebauung, die über die Baugrenzen hinausragt, gilt Bestandsschutz.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit erfolgt eine grafische Gegenüberstellung der Bauleitplanung vor und nach der Änderung in der Anlage 1 zu dieser Begründung.

### 3.4. Pflanzmaßnahme

Zur Durchgrünung des Stadtraums und als eine Möglichkeit einer begrenzten Kompensation des Eingriffes ist vorgesehen, auf den privaten Grundstücksflächen, auf denen ein Neubau errichtet wird, einen standortgerechten Laubbaum zu pflanzen. Hierfür sieht die Textliche Festsetzung auf der Planzeichnung vor, einen Laubbaum aus der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen (Mindestpflanzgröße 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm; mind. 6 m<sup>2</sup> offene Baumscheibe; Pflanzgrube mind. 1,5 m tief bei mind. 12 m<sup>3</sup> durchwurzelbarem Bodenraum) und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang des Baumes ist eine Ersatzpflanzung entsprechend der o.g. Kriterien vorzunehmen.

Der Baum ist dauerhaft nach den Regelungen der ZTV-Baumpflege der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.), Ausgabe 2017 bzw. zukünftig nachfolgende Ausgaben zu pflegen.

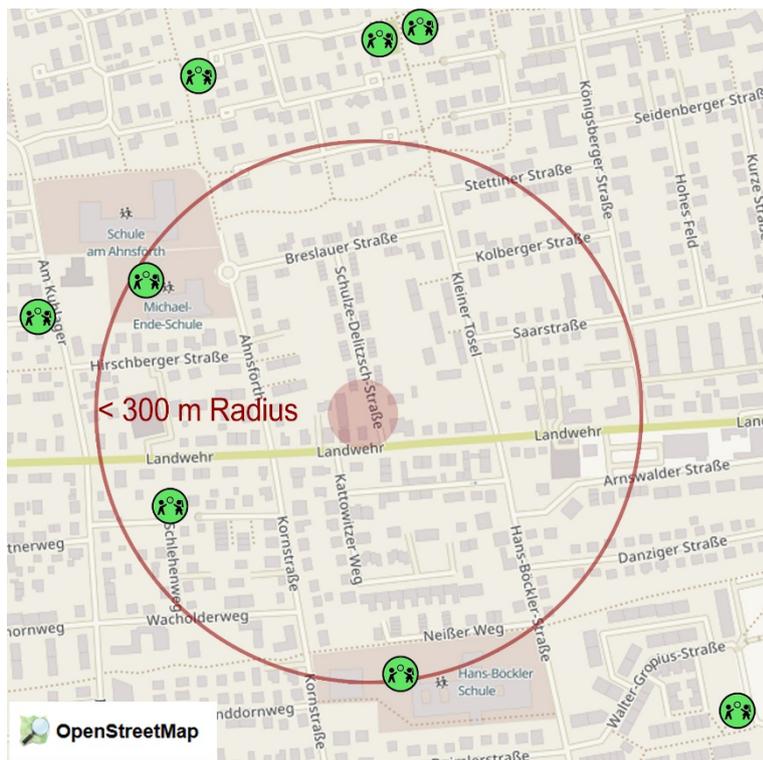
#### Pflanzliste

- |                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| ▪ Acer campestre   | Feld-Ahorn           |
| ▪ Carpinus betulus | Hainbuche            |
| ▪ Juglans regia    | Walnuss              |
| ▪ Prunus padus     | Echte Traubenkirsche |

Begründung

- Sorbus aria Mehlsbeere
- Sorbus aucuparia Vogelbeere
- Sorbus torminalis Elsbeere
- Betula pendula Gemeine Birke

4. Öffentliche Infrastruktur und Belange des Umweltschutzes



4.1. Spielplatz, soziale Bedürfnisse der Bevölkerung

Eine ausreichende Bereitstellung öffentlicher Spielplätze gehört zu den grundlegenden sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung. Aufgrund des aufgehobenen Niedersächsischen Spielplatzgesetzes ist die Entscheidung über die Errichtung und Unterhaltung von Spielplätzen den Kommunen übertragen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung entfällt ein im Ursprungsbebauungsplan planungsrechtlich gesicherter Spielplatz, der seit der Rechtskraft der Bauleitplanung

bisher nicht hergestellt wurde.

Abb. 4: Kinderspielplätze, Kartengrundlage OpenStreetMap

Bei der Entscheidung über die planungsrechtliche Aufhebung der Spielplatzfläche ist im städtebaulichen Kontext nachvollziehbar darzulegen, dass die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung ausreichend berücksichtigt werden. Als Abwägungsgrundlage dienen die politisch beratenen Beschlusssachen 2011/221 und 2012/205 bis 2012/205/2 zum „Spiel- und Bolzplatzkonzept“. Hier ist aufgeführt, dass ein nicht ausgebautes, planungsrechtlich gesicherter Spielplatz, dessen Fläche sich im städtischen Besitz befindet, hinsichtlich der Notwendigkeit der planungsrechtlichen Sicherung sowie der Umwandlung in verkaufsfähige Baugrundstücke zu prüfen ist. Ebenso werden die nicht ausgebauten, planungsrechtlich gesicherten Spielplätze, deren Flächen sich nicht im städtischen Besitz befinden, hinsichtlich der Notwendigkeit ihrer planungsrechtlichen Sicherung auf Antrag der Grundstückseigentümer geprüft. Dies ist hier der Fall.

## Begründung

Im aktuellen Bestand ist der überwiegende Anteil der Fläche im Privateigentum und wird als Gartenfläche genutzt. Die kleinere Teilfläche ist als öffentliche Grünfläche bzw. Verkehrsgrünfläche im Eigentum der Stadt Neustadt a. Rbge., jedoch ohne ausreichende Größe und Eignung, um als Kinderspielplatz hergerichtet zu werden.

Innerhalb eines Radius von 300 m um den Geltungsbereich der Planänderung befinden sich drei Spielplätze (vergl. Abb. 4), die öffentlich zugänglich sind. Der nächste Spielplatz am Schleenweg ist nur wenige Wegeminuten entfernt. Darüber hinaus befinden sich Spielplätze an der Michael-Ende-Schule und an der Hans-Böckler-Schule. Fünf weitere Spielplätze befinden sich im näheren Umfeld des gewählten Radius.

Auf Basis des Spiel- und Bolzplatzkonzeptes und der fachlichen Beurteilung wird der planungsrechtlich abgesicherte, aber nicht ausgebaute Kinderspielplatz in dem Quartier nicht mehr benötigt und steht daher für eine Bebauung zur Verfügung.

### **4.2. Erschließung, Technische Ver- und Entsorgung**

#### 4.2.1. Erschließung, ruhender Verkehr und Sichtdreieck

Die vorhandene Bebauung ist über die Landwehr (Kreisstraße 347) erschlossen. Die Erschließung der geplanten Umnutzung der rückwärtigen Gebäudeteile der ehemaligen Gaststätte (Schießstand und Kegelbahn) sowie die geplante Nachverdichtung auf der nördlichen Teilfläche des Flurstückes 182/70 soll über die Schulze-Delitzsch-Straße erfolgen. Alle Erschließungsstraßen sind ausreichend dimensioniert, um den anfallenden zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

Die für die Bebauung rechtlich erforderlichen Pkw-Einstellplätze sind im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Prüfung auf den Privatgrundstücken nachzuweisen.

Im Ursprungsbebauungsplan sind in der Planzeichnung Sichtdreiecke im Einmündungsbereich zur Landwehr dargestellt, die auch den Geltungsbereich der Planänderung betreffen. Die Sichtdreiecke werden entsprechend der Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) aktualisiert. Hinweis zum Sichtdreieck: Einmündungsbereich Anliegerstraße/Sammelstraße bei einer Geschwindigkeit von 50 km/h auf der Regionsstraße, Anfahrtsicht 10 m.

#### 4.2.2. Verkehrslärm

Die Landwehr verbindet als Kreisstraße der Region Hannover die Innenstadt von Neustadt a. Rbge. mit dem Stadtteil Mardorf am Steinhuder Meer. Daraus resultiert ein Ziel- und Quellverkehr innerhalb der Ortslage und ein überörtlicher Durchgangsverkehr, der sich schalltechnisch auf die vorhandene und geplante Bebauung auswirkt.

Eine aktuelle Zählung der Verkehrsmengen liegt nicht vor, daher werden für die schalltechnische Beurteilung Verkehrszahlen aus dem „Konzept für eine nachhaltige Mobilität“ der Ingenieurgesellschaft Dr. Ing. Schubert, Hannover, Stand vom 15.9.2014 verwendet, in der eine

## Begründung

Prognosebelastung für das Jahr 2030 enthalten ist. Für die Straße Landwehr am Geltungsbereich der Bauleitplanung, von Westen kommend, bis zur Einmündung der Königsberger Straße ist demnach mit einer Verkehrsmenge von 12.800 Kfz/24h und einem Lkw-Anteil von 8,3 % tags/nachts auszugehen.

Für eine schalltechnische Beurteilung wurde das Planungsbüro Lauterbach, Hameln beauftragt, die benannte Lärmsituation fachbezogen zu untersuchen und Hinweise für die Bauleitplanung zu geben. Das Ergebnis und die Empfehlung für die Bauleitplanung werden im Folgenden als Vollzitat wiedergegeben (Seite 2 ff.):

### Ergebnisse

*Die Beurteilung der Schallausbreitung erfolgt in Form von Rasterlärmkarten für den Tag- und Nachtbereich. Da ein Abriss der vorhandenen Bestandsgebäude in keiner Weise vorgesehen ist, wird auf eine Betrachtung eines „Worst-Case-Szenarios“, einer schalltechnischen Beurteilung bei freier Schallausbreitung von der Landesstraße, verzichtet. Bei der Rasterlärmkarte für den Tagbereich wurde eine mögliche Bebauung im nördlichen Bereich exemplarisch berücksichtigt. Als Hilfsmittel für die Bauleitplanung wurde zusätzlich eine Karte mit Lärmpegelbereichen erstellt.*

*Es zeigt sich, dass in weiten Teilen des Geltungsbereiches die Orientierungswerte für Wohngebiete (55 dB(A)) tags überschritten werden (Karte 1.1). Die höchsten Beurteilungspegel treten direkt an der Straße Landwehr auf (tags > 70 dB(A)). Aus der Plandarstellung lässt sich allerdings ersehen, dass für mögliche Außenwohnbereiche westlich und nördlich einer gedachten Bebauung lärmtechnisch verträgliche Bereiche (< 55 dB(A)) entstehen. Nördlich des bestehenden Gebäudes Nr. 46 werden noch Mischgebietswerte (< 60 dB(A)) erreicht. Ein geringeres Schutzniveau analog zu einem Mischgebiet (MI) wird als hinnehmbar erachtet, da in einem MI Wohnen ebenfalls zulässig ist. Dieser Sachverhalt unterliegt der bauleitplanerischen Abwägung.*

*Nachts werden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (45 dB(A)) nahezu im gesamten Geltungsbereich überschritten (siehe Karte 1.2).*

*Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sind aktive Lärmschutzanlagen entlang der Straße städtebaulich nicht sinnvoll umsetzbar. Dementsprechend wurden auf Grundlage dieser Berechnungen Lärmpegelbereiche (Karte 2) ermittelt. Dabei wird auf die DIN 4109-2:2018-01 abgestellt. Dabei ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus einem um 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel.*

*Es zeigt sich, dass die Lärmpegelbereiche II - VI betroffen sind, wobei der Lärmpegelbereich VI direkt entlang der Straße - außerhalb der überbaubaren Fläche - auftritt und damit unerheblich ist. In der nördlichen Hälfte des geplanten Wohngebietes wird der Lärmpegelbereich II eingehalten.*

### Empfehlung für die Bauleitplanung

*Es wird empfohlen, folgenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen:*

## Begründung

### *Passiver Schallschutz (Lärmpegelbereiche)*

*Im Plangebiet sind aufgrund der vorhandenen Verkehrslärmimmissionen der Straße "Landwehr" gegenüber der gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ definierten Orientierungswerte erhöhte Lärmimmissionen zu erwarten. Zum Schutz vor den möglichen Immissionen werden bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Bei der Bemessung der erforderlichen Schalldämmwerte der Außenbauteile wird auf die technischen Regelungen der DIN 4109 verwiesen. Es sind die Lärmpegelbereiche II bis V gemäß Planzeichnung zu beachten. Bei Lage eines Außenbauteils auf einer Lärmpegelbereichsgrenze ist der höhere Lärmpegelbereich zu berücksichtigen. Um zusätzlich eine ausreichende Be- und Entlüftung von Schlaf- und Kinderzimmern zu gewährleisten, sind die Vorgaben des Punktes 7.4 der DIN 4109-1:2018-01 (Konstruktive Zwangslüftung) zu berücksichtigen. Die Einhaltung des passiven Schallschutzes ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.*

*Aufgrund der heutigen Neubaustandards bei Wohngebäuden ist innerhalb der Lärmpegelbereiche I und II von einem ausreichenden Schutz vor übermäßigen Geräuscheinwirkungen auszugehen.*

*Ausnahmen von den Lärmpegelbereichen können zugelassen werden, wenn fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass dieser Schutz aufgrund von Abschirmungen durch vorgelagerte bauliche Anlagen nicht erforderlich ist, oder aufgrund konkreter Hochbauplanungen niedrigere Lärmpegelbereiche als festgesetzt ausreichend sind, um die schalltechnischen Anforderungen zu erfüllen (z.B. bei schallabgewandter Orientierung von Hausfassaden).*

*Für die bestehende Bebauung ergibt sich allerdings kein Handlungsbedarf. Die Regelungen sind im Falle von Neu- bzw. Umbaumaßnahmen beachtlich.*

Ergänzender Hinweis: Die genannten Karten 1.1 und 1.2 sind im Original Bestandteil der schalltechnischen Beurteilung. Die Karte 2 (Lärmpegelbereiche) wird dieser Begründung als Anlage 3 beigelegt.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Beurteilung werden im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt, indem die Lärmpegelbereiche nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen werden und eine Festsetzung für den erforderlichen passiven Lärmschutz erfolgt.

Die DIN 4109 kann während der Dienstzeiten bei der Stadt Neustadt a. Rbge., Team Stadtplanung, Theresenstraße 4, Eingang C, 31535 Neustadt a. Rbge. eingesehen werden.

### 4.2.3. Technische Ver- und Entsorgung,

Die leitungsgebundene Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Abwasser, Gas und Elektrizität sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz sind durch die Versorgungsträger und die vorhandenen Bestandsleitungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt.

## Begründung

### 4.2.4. Löschwasser, Zivil- und Katastrophenschutz

Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes wird auf die ausreichende Löschwasserversorgung und entsprechende DIN-gerechte Wasserentnahmestellen hingewiesen, die sicherzustellen sind.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat gemäß §§ 1 und 2 des Nds. Brandschutzgesetzes vom 18.07.2012 in der zurzeit geltenden Fassung die lt. § 41 NBauO für die Erteilung von Baugenehmigungen erforderliche Löschwasserversorgung in allen Bereichen herzustellen. Für den Grundschutz bereitzustellende Löschwassermengen sind nach der 1. WasSV vom 31.05.1970 und den Technischen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) Arbeitsblatt W 405- zu bemessen. Der Grundschutz für das ausgewiesene Bebauungsgebiet beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 aufgrund der künftigen Nutzung 1.600 l/min. für eine Löszeit von mind. zwei Stunden. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen. Die Zuwegungen zu bebauten Grundstücken sind für die Feuerwehr jederzeit zu gewährleisten.

Sofern das aus dem Leitungsnetz zu entnehmende Löschwasser der erforderlichen Menge nicht entspricht, sind zusätzlich noch unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von z. B. Bohrbrunnen, Zisternen oder ähnlichen Entnahmestellen anzulegen. Sollten Gebäude gemäß Gebäudeklasse 4 (3 Vollgeschosse und DG bzw. Staffelgeschoss) vorgesehen werden, ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen oder Aufstellflächen (§ 2 DVO-NBauO i.V.m. LTB 7.4) vorzusehen.

### 4.2.5. Niederschlagswasser/Hochwasserschutz

Aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse im Plangebiet ist eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser wird daher über die vorhandene Regenwasserkanalisation in das bestehende Kanalnetz der Stadt Neustadt a. Rbge. abgeführt.

Die Belange des Hochwasserschutzes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht betroffen.

### 4.2.6. Abfall

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den zuständigen Versorgungsträger und ist wie bisher im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen möglich.

Begründung

**4.3. Belange von Umwelt- und Naturschutz**

Für den Bereich der Änderung des Bebauungsplans wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB handelt.

Dennoch werden die Belange des Umwelt- und Naturschutzes inhaltlich abgehandelt, um die Auswirkungen der Planung darzustellen und in die Abwägung zur Planung einzustellen. Hierzu wird eine Bilanz des Eingriffs erstellt und die möglichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter im Sinne der Systematik einer Umweltprüfung werden kurz beschrieben und bewertet.

**4.3.1. Bilanzierung des Eingriffs**

Bei der Bilanzierung des Eingriffs und der Kennzeichnung der Biotoptypen orientiert sich die Stadt Neustadt a. Rbge. an der Arbeitshilfe "Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW" mit Stand vom März 2008. Für den Untersuchungsraum ergibt sich folgende Situation:

| <b>A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums</b> |   |                         |                      |                            |  |                             |                             |                                     |
|--|---|-------------------------|----------------------|----------------------------|--|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|
| 1  | 2   | 3a                      | 3b                   | 3c                         | 4  | 5                           | 6                           | 7                                   |
| Code<br>(lt. Biotoptypenwertliste)               | Biotyp (lt. Biotoptypenwertliste)   | Flächenanteil<br>(in %) | Größe Ausgangsfläche | Fläche                     | Grundwert A bzw. P<br>(lt. Biotoptypenwertliste) | Gesamtkorrekturfaktor       | Gesamtwert<br>(Sp 4 x Sp 5) | Einzelflächenwert<br>(Sp 3c x Sp 6) |
| 1.1  | (WA) versiegelte Fläche, bebaubare Fläche, GRZ 0,4, inkl. Überschreitung 50% (max.Versiegelung) | 60 %                    | 1.992 m <sup>2</sup> | 1.195 m <sup>2</sup>       | 0  | 1                           | 0                           | 0                                   |
| 4.3  | (WA) Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen Gehölzen                    | 40 %                    | 1.992 m <sup>2</sup> | 797 m <sup>2</sup>         | 2  | 1                           | 2                           | 1.594                               |
| 4.7  | Grünanlage kleiner 2 ha strukturarm, mit Baumbestand  | 100 %                   | 370 m <sup>2</sup>   | 370 m <sup>2</sup>         | 4  | 1                           | 4                           | 1.480                               |
| <b>Gesamtfläche</b>                              |   |                         |                      | <b>2.362 m<sup>2</sup></b> |  | <b>Gesamtflächenwert A:</b> |                             | <b>3.074</b>                        |

| <b>B. Zustand des Untersuchungsraums gem. den Festsetzungen des Bebauungsplans</b> |  |                         |                      |                            |  |                             |                             |                                     |
|--|--|-------------------------|----------------------|----------------------------|--|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|
| 1  | 2  | 3a                      | 3b                   | 3c                         | 4  | 5                           | 6                           | 7                                   |
| Code<br>(lt. Biotoptypenwertliste)   | Biotyp (lt. Biotoptypenwertliste)  | Flächenanteil<br>(in %) | Größe Ausgangsfläche | Fläche                     | Grundwert A bzw. P<br>(lt. Biotoptypenwertliste) | Gesamtkorrekturfaktor       | Gesamtwert<br>(Sp 4 x Sp 5) | Einzelflächenwert<br>(Sp 3c x Sp 6) |
| 1.1  | (WA) versiegelte Fläche, bebaubare Fläche, GRZ 0,4 inkl. Überschreitung 50% (max.Versiegelung) | 60 %                    | 2.362 m <sup>2</sup> | 1.417 m <sup>2</sup>       | 0  | 1                           | 0                           | 0                                   |
| 4.3  | (WA) Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen Gehölzen                   | 40 %                    | 2.362 m <sup>2</sup> | 945 m <sup>2</sup>         | 2  | 1                           | 2                           | 1.890                               |
| <b>Gesamtfläche</b>  |  |                         |                      | <b>2.362 m<sup>2</sup></b> |  | <b>Gesamtflächenwert B:</b> |                             | <b>1.890</b>                        |

| <b>C. Gesamtbilanz</b>  |  |  |
|---|--|--|
| Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A = Gesamtbilanz C                                      |  |  |
| <b>Gesamtflächenwert B (8.155 Punkte) - Gesamtflächenwert A (14.489 Punkte) = -1.184 Punkte</b> |  |  |

### Begründung

In der Gesamtbilanz (C) ergibt sich eine negative Differenz des Zustandes des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Gesamtflächenwert B) abzüglich des Ausgangszustandes des Untersuchungsraumes (Gesamtflächenwert A) in der Größenordnung von **1.184 Punkten**.

Aufgrund der Festsetzungen im Rahmen der Planänderung ergibt sich somit ein rechnerisches Defizit, das im Wesentlichen aus der Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen resultiert. Für ein Planungsvorhaben der Innenentwicklung ist überwiegend anzunehmen, dass diese zu einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft führen als eine Entwicklung im Außenbereich. Somit ist dieser Vorteil auch für die vorliegende Planung anzunehmen, wodurch die negative Gesamtbilanz aufgewogen wird. Wie bereits zuvor dargelegt, ist bei Verfahren der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren zudem die Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

Die Möglichkeiten einer Minimierung des Eingriffs, etwa durch Reduzierung der Versiegelung bzw. der Grundflächenzahl, erscheinen im Rahmen der geplanten Nachverdichtung nicht möglich. Zur Durchgrünung des Stadtraumes und für eine begrenzte Kompensation des Eingriffs wird festgesetzt, für den geplanten Neubau einen standortgerechten Laubbaum auf den privaten Grundstücksflächen zu pflanzen.

#### 4.3.2. Mögliche Auswirkungen und Betrachtung der Schutzgüter

##### Mensch (Gesundheit, sowie Bevölkerung insgesamt)

Eine Betroffenheit des Menschen stellt sich in der Regel durch eine Beeinträchtigung seiner Gesundheit und seines Wohlbefindens dar. Das Wohlbefinden des Menschen drückt sich vor allem in der Wohnqualität in den umliegenden Quartieren und in der Freizeit- und Erholungseignung aus. Zum umliegenden Gebäudebestand, der ausschließlich durch Wohnbebauung geprägt ist, kommen gleichwertige Nutzungen hinzu, die zudem Flächen betreffen, die sich bereits im Privatbesitz befinden.

Eine erkennbare Auswirkung in Bezug auf das Schutzgut besteht aufgrund der örtlichen Lärmsituation entlang der Landwehr (K 347). Hier ergibt sich eine erkennbare Betroffenheit, die mit der Entfernung zur Landwehr abnimmt. Die gesunden Lebensverhältnisse werden unter Berücksichtigung der baulichen Erfordernisse, die als Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen werden, erreicht.

Von weiteren erkennbaren Auswirkungen auf das Schutzgut, die über die beschriebene Situation hinausgehen, ist nicht auszugehen.

##### Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt

Die Gartenbereiche der Grundstücke und die Verkehrsgrünflächen sind maßgeblich anthropogen geprägt. Ein Teilgrundstück ist bisher unbebaut und wird als Gartenfläche genutzt. Da die Plangebiet anzutreffenden Biotope strukturarm und von Siedlungsbereichen umgeben sind,

## Begründung

ist keine Beeinträchtigung streng geschützter Tier- und Pflanzenarten und kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG zu erwarten. Es muss grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die Vorhabenträger die artenschutzrechtlichen Vorschriften der §§ 39 und 44 BNatSchG in eigener Verantwortung beachten. Baumfällungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Ziffer 2 des BNatSchG nur in der Zeit zwischen 01. Oktober und 28. (29.) Februar durchzuführen. Vor den Fällungen ist zu klären, ob es in ggf. vorhandenen Baumhöhlen oder -spalten Quartiere von Fledermäusen oder anderen geschützten Arten gibt, die entsprechend zu berücksichtigen sind. Somit stehen der Planung artenschutzrechtliche Belange nicht entgegen.

### Boden, Versiegelung

Durch eine zusätzliche Bodenversiegelung und die Auswirkungen auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes insgesamt entsteht ein Eingriff, für den in der Bilanzierung zwischen dem Ausgangszustand des Untersuchungsraumes und den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Wertverlust von 1.184 Punkten numerisch errechnet wurde. Wie bereits dargelegt, steht dagegen eine Vermeidung von Eingriffen im Außenbereich mit möglicherweise höheren Wertverlusten. Der Gesetzgeber verzichtet daher bei Planungen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren auf einen Ausgleich der Eingriffe.

### Landschaft und Landschaftsbild

Grundsätzlich handelt es sich um ein Vorhaben im Siedlungsbestand, der vollständig städtebaulich integriert ist und ausschließlich Privatflächen umfasst, so dass keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten sind.

### Wasser (Schmutz-, Oberflächen- und Grundwasser)

Das Schmutzwasser wird der örtlich vorhandenen Kanalisation zugeführt und in der Kläranlage gereinigt. Aufgrund des erhöhten Versiegelungsgrades gegenüber dem Bestand wird sich der Abfluss an Oberflächenwasser in Maßen erhöhen und die Grundwasserneubildung wird durch die Versiegelung der Flächen erfahrungsgemäß eingeschränkt.

### Luft und Klima

Hier sind keine Auswirkungen erkennbar, da von einer vergleichbaren Nutzung ausgegangen werden kann wie im näheren Umfeld bereits vorhanden. Damit sind keine beachtlichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

### Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Nahbereich befinden sich keine sonstigen Kultur-, oder Sachgüter im Sinne des Gesetzes. Hier sind insgesamt keine negativen Auswirkungen erkennbar.

#### 4.3.3. Klimaschutz

Gemäß den Grundsätzen der Bauleitplanung soll den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung Rechnung getragen werden, um den derzeit verfügbaren Erkenntnissen

## Begründung

über die Folgen des Klimawandels bestmöglich entgegenzuwirken. Hierunter werden zum einen unmittelbar wirksame Klimaschutzmaßnahmen verstanden, zum anderen sollen für den nicht vermeidbaren Teil der Klimaveränderungen Vorsorgemaßnahmen durch eine entsprechende Anpassung erfolgen.

Grundsätzlich dient jede Nachverdichtung von vorhandenen Baugebieten, durch die ein weiterer Flächenverbrauch im Außenbereich minimiert werden kann, dem Klimaschutz. Die städtebauliche Nutzung orientiert sich dabei an der Obergrenze der möglichen Ausnutzung für Allgemeine Wohngebiete und dessen, was sich in das städtebauliche Umfeld einfügt. Die Nachverdichtung gewährleistet zudem eine bessere Ausnutzung der bereits vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktur im vorhandenen Siedlungsbestand.

Im direkten Umfeld der künftigen Bebauung ist durch den höheren Versiegelungsgrad und die Reduzierung der Grünflächen mit einer Änderung der kleinklimatischen Verhältnisse zu rechnen, die im Gesamtkontext der Planung hingenommen werden.

### 4.3.4. Wechselwirkungen und Zusammenfassung der Umweltbelange

Es bestehen zwischen den einzelnen genannten Schutzgütern und Aspekten des Naturhaushaltes, die zuvor betrachtet wurden, naturgemäß Wechselwirkungen. Es sind jedoch keine Wechselwirkungen erkennbar, die besonders hervortreten und damit beachtlich sind.

Mit den angestrebten Änderungen wird kein Vorhaben begründet oder vorbereitet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Zudem bestehen – wie dargelegt – keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b im BauGB genannten Schutzgüter.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind aufgrund der Tatsache, dass es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, der im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, grundsätzlich nicht erforderlich. Dennoch wird zur Durchgrünung des Stadtraumes und für einen begrenzten Ausgleich ein Laubbaum gepflanzt. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes werden durch vermeidende Maßnahmen (Innenentwicklung) und ausgleichende Maßnahmen (Baumpflanzung) ausreichend berücksichtigt.

## 4.4. Private und Sonstige Belange

### 4.4.1. Nachbarschutz

Die nachbarschützenden Belange sind durch die Einhaltung ausreichender Grenzabstände und die Begrenzung der Geschossigkeit ausreichend berücksichtigt worden. Im Rahmen der Nutzungsvielfalt für Allgemeine Wohngebiete (WA) werden die gesunden Arbeits- und Wohnverhältnisse hinreichend geschützt.

## Begründung

### 4.4.2. Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden, so sind diese gemäß § 14 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) der Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Das Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind für vier Werktage in unverändertem Zustand zu belassen und vor Fremdeinwirkung zu schützen. Im Rechtsplan wird darauf hingewiesen.

### 4.4.3. Altlasten, Kampfmittel und Immissionen

#### Altlasten

Hinsichtlich einer Belastung durch Altlasten und liegen für den Geltungsbereich der Planänderung keine Erkenntnisse vor.

#### Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover – umgehend zu benachrichtigen.

Das Landesamt für Geoinformation, Landentwicklung in Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst weist darauf hin, dass für die Fläche der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel besteht. Daher wird empfohlen, eine Luftbildauswertung durchzuführen. Diese ist vom Verursacher zu veranlassen.

#### Militärischer Flugplatz Wunstorf

Der Standort des Bauvorhabens befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Wunstorf. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden nicht anerkannt. Sollte es bei späteren Bauvorhaben zum Einsatz von Kränen kommen, sind diese gesondert zur Prüfung und Bewertung beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 1d, Flughafenstr. 1, 51147 Köln (EMail: LufABw1d@bundeswehr.org) einzureichen. Aufgrund der Nähe zum Flugplatz kann es zu Einschränkungen in der Kranhöhe kommen. Der Militärflughafen Wunstorf-Großenheidorn hat eine strategische Bedeutung für die Transportflugzeuge der Bundeswehr und ist für diese Nutzung zu sichern. Bei baulichen Maßnahmen sind die rechtlichen Vorschriften zum Schallschutz zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Bei Änderung der Bauhöhe ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr erneut zu beteiligen.

Begründung

**5. Planungshinweise und Verfahrensvermerke**

**5.1. Bauleitplanverfahren**

**5.2. Flächenbilanz**

In der nachfolgenden Flächenbilanz werden die Flächenabgaben aus dem vorliegenden Bebauungsplan dargestellt:

| Fläche                      | in Quadratmeter | Anteil in % |
|-----------------------------|-----------------|-------------|
| Geltungsbereich             | 2360 qm         | 100,0 %     |
| Allgemeines Wohngebiet (WA) | 2360 qm         | 100,0 %     |

| weitere Flächenangabe                      |        |  |
|--|--------|--|
| überbaubare Grundstücksbereiche (WA * 0,4) | 945 qm |  |

(alle Angaben auf 5 qm gerundet)

**5.3. Bodenordnung, Durchführung, Kosten und Hinweise**

Die überplanten Grundstücksbereiche sind größtenteils bereits im Eigentum der privaten Vorhabenträger. Die nördliche Teilfläche aus dem Flurstück 187/1, die sich aktuell im öffentlichen Eigentum befindet, wird vereinbarungsgemäß an die privaten Vorhabenträger veräußert, um die Erschließung über die Schulze-Delitzsch-Str. zu ermöglichen. Weitere bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Durchführung von Bauvorhaben ist möglich, sobald die Rechtsgrundlage gegeben und die Erschließung gesichert ist.

Erschließungskosten oder sonstige Kosten für die Stadt Neustadt a. Rbge. fallen nicht an.

**5.3.1. Allgemeiner Hinweis**

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

Begründung

5.3.2. Bearbeitung des Verfahrens

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung wurden ausgearbeitet von

**.. plan Hc ..**

**Stadt- und Regionalplanung**

Architekt · Stadtplaner

Dipl.-Ing. Ivar Henckel

Schmiedeweg 2

31542 Bad Nenndorf

S.

Planverfasser  
**gez. I. Henckel**

**5.4. Verfahrensvermerk**

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 110 „Am Kuhlager/Kleiner Tösel“, beschleunigte 9. Änderung, vom **16.04.2019** bis einschließlich **20.05.2019** öffentlich ausgelegen.

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am **29.08.2019** als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den **17.09.2019**

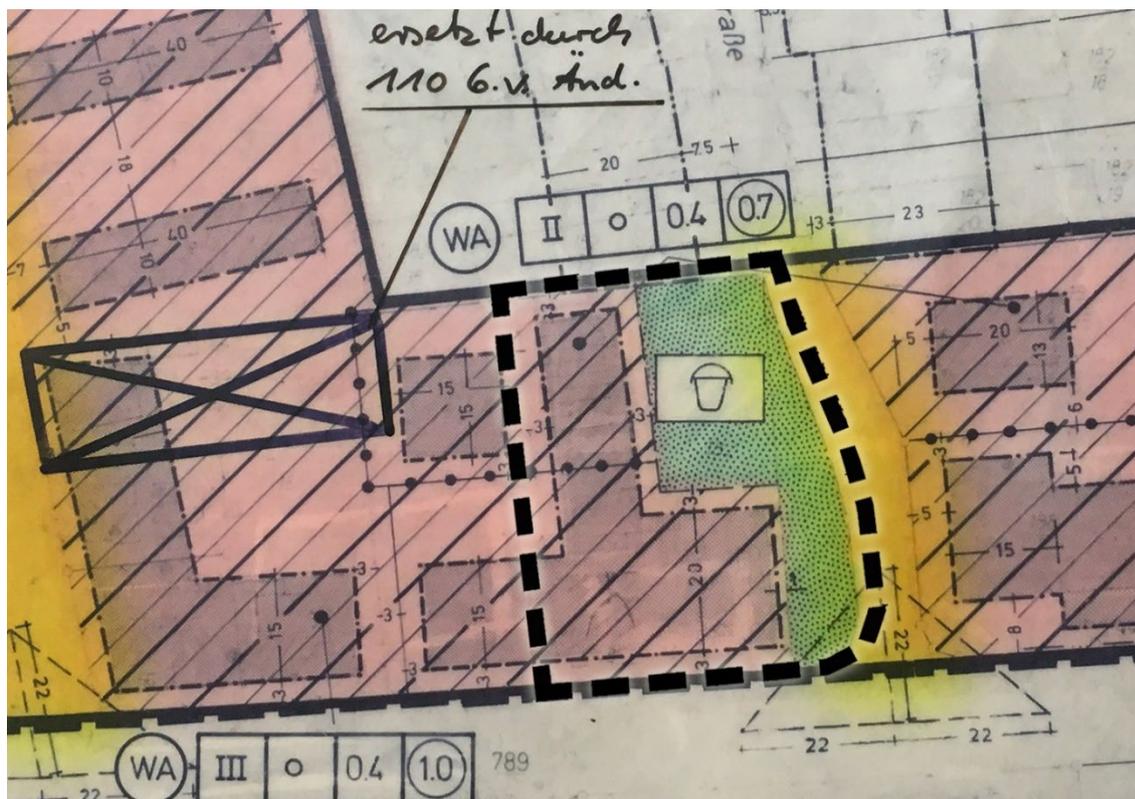
Stadt Neustadt a. Rbge.  
Der Bürgermeister  
**gez. Sternbeck**

L.S.

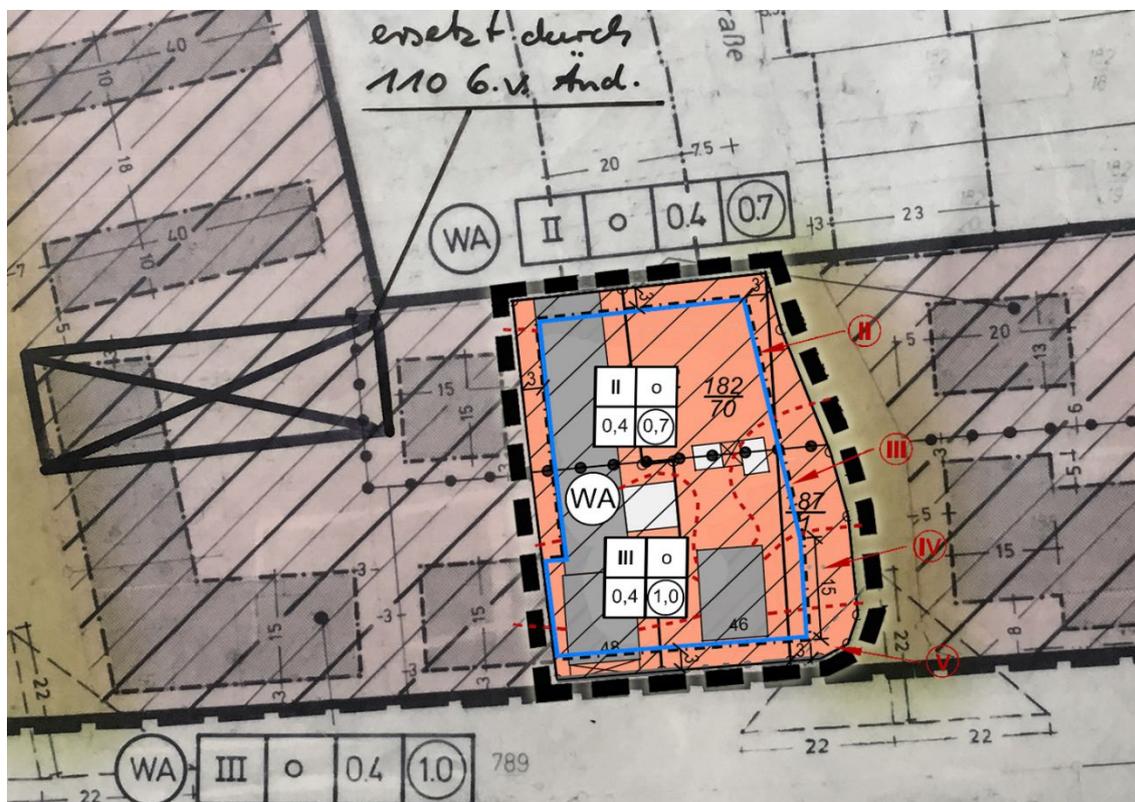
# Anlage 1

**Ursprungsbebauungsplan** (Quelle: Stadt Neustadt a. Rbge.)

Planzeichnung Bauungsplan Nr. 110 „Am Kuhlager/Kleiner Tösel“ 2. Änderung (Ausschnitt)



Ursprungsbebauungsplan im Original Maßstab 1/1000, genordet (Geltungsbereich der Änderung markiert)



Überlagerung von Ursprungsbebauungsplan (2. Änderung) und Planzeichnung (beschl. 9. Änderung)

Anlage 2

Bestandsplan/Luftbild (Quelle: Stadt Neustadt a. Rbge.)

|  |   |  |
|--|---|--|
|  <p><b>NEUSTADT</b><br/>AM RÜBENBERGE</p> | <p><b>Stadt Neustadt a. Rbge.</b></p> <p>Nienburger Str. 31<br/>31535 Neustadt a. Rbge.</p> | <p><b>Geltungsbereich</b><br/><b>BPlan-Nr. 110, 9. beschl. Änd.</b></p> <p>Maßstab 1:1.000 (im Original)</p>  |
|--|---|--|



Erstellt am: 21.12.2017 / nremmers

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der  
Nds. Vermessungs- u. Katasterverwaltung, © 2017



Anlage 3

**Karte 2 - Lärmpegelbereiche Verkehrslärm**

Schalltechnische Beurteilung, Planungsbüro Lauterbach (unmaßstäblich verkleinert)

