

# **STADT NEUSTADT A. RBGE.**

**Stadtteil Neustadt a. Rbge.**

## **Bebauungsplan Nr. 143 „Hans-Böckler-Straße / Siemensstraße“ Beschleunigte 5. Änderung**

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

### **Begründung**

Planfassung gemäß Satzungsbeschluss  
vom 6. November 2025

**- ABSCHRIFT -**

#### **Beglaubigungsvermerk**

Hiermit wird beglaubigt, dass diese Abschrift mit der Urschrift der Begründung zu der beschleunigten 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 143 „Hans-Böckler-Straße / Siemensstraße“ (Stadtteil Neustadt) der Stadt Neustadt a. Rbge. übereinstimmt.

Neustadt a. Rbge., den .....

.....  
Stadt Neustadt a. Rbge.  
Der Bürgermeister

# STADT NEUSTADT A. RBGE.

Stadtteil Neustadt a. Rbge.



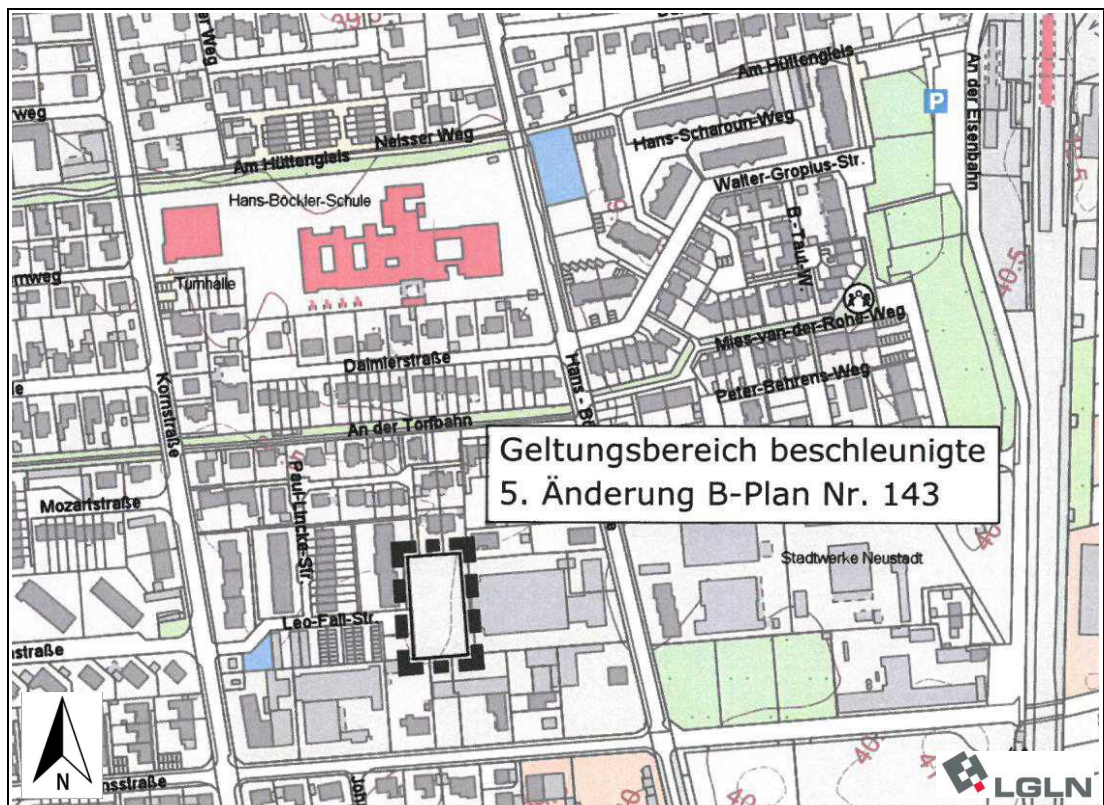
## Bebauungsplan Nr. 143 „Hans-Böckler-Straße / Siemensstraße“ Beschleunigte 5. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

### Begründung

Planfassung gemäß Satzungsbeschluss  
vom 6. November 2025

- ABSCHRIFT -



Kartengrundlage: Amtliche Karte AK5, M 1 : 5.000 © 2020

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Katasteramt Hannover  
bereitgestellt durch das Vermessungsbüro Hermes & Ansorge (ÖbVI), Neustadt a. Rbge

Planverfasser im Auftrag der Stadt Neustadt a. Rbge.:

**plan:b**  
Lösungen für Planungsfragen

Göttinger Chaussee 166 · 30459 Hannover  
Telefon 0511: 52 48 09-10  
info@plan-boettner.de · www.plan-boettner.de

Dipl.-Ing. Georg Böttner

## Inhaltsverzeichnis

1	Aufstellungsbeschluss und Rechtsgrundlagen .....	Seite 2
2	Räumlicher Geltungsbereich .....	3
3	Regionale und kommunale Planungsvorgaben .....	4
4	Städtebauliche Zielsetzungen .....	5
5	Festsetzungen der Bebauungsplanänderung .....	6
5.1	Bauliche Nutzung .....	6
5.2	Erschließung und Verkehrsflächen .....	9
5.3	Immissionsschutz .....	10
5.4	Grünordnung und Naturschutz .....	12
5.5	Sonstige Planinhalte und Hinweise .....	13
6	Auswirkungen der Planung .....	13
6.1	Städtebauliche Struktur und Infrastruktur .....	13
6.2	Geförderter Wohnungsbau .....	13
6.3	Technische Infrastruktur .....	14
6.4	Immissionsschutz .....	15
6.5	Umweltbelange .....	15
6.6	Sonstige Belange .....	18
7	Verfahren und Abwägung .....	19

### Verfahrensvermerke

#### Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung

Verf: Bonk-Maire-Hopmann PartGmbH (Dipl.-Geogr. W. Meyer), Garbsen 2020

#### Anlage 2: Fachauskunft zu Flurstück 182/158

Verf.: Gruppe Freiraumplanung (Dipl.-Ing. S. Herbst), Langenhagen 2020

## 1 Aufstellungsbeschluss und Rechtsgrundlagen

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 02.05.2023 den Aufstellungsbeschluss für die beschleunigte 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 143 „Hans-Böckler-Straße / Siemensstraße“ im Stadtteil Neustadt gefasst. Die Bebauungsplanänderung erfolgt nach Maßgabe der folgenden planungsrechtlichen Gesetzesgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. vom 3. November 2017 (BGBl. I, Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. I, Nr. 257),
- **Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG)** i.d.F. vom 20.05.2020 (BGBl. I, Seite 1041), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes 2. März 2023 (BGBl. I, Nr. 88), und
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. vom 21. November 2017 (BGBl. I, Seite 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I, Nr. 176),

sowie unter Berücksichtigung der einschlägigen fach- und kommunalrechtlichen Gesetze und Regelwerke.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bauleitplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, da hier Maßnahmen der Nachverdichtung vorbereitet werden. Deswegen kommt das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung.

Die im Gesetz genannten Voraussetzungen sind erfüllt:

- Die i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche im Plangebiet unterschreitet den Grenzwert von 20.000 m<sup>2</sup> deutlich.
- Es wird nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung geplant.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.
- Bei der Planung werden die Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes beachtet.

Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Vorlage eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB abgesehen. Von den vereinfachten Verfahrensvorschriften nach § 13 BauGB wird zum Teil Gebrauch gemacht. Auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB wird verzichtet.

## 2 Räumlicher Geltungsbereich

### *Örtliche Ausgangssituation*

Die Stadt Neustadt a. Rbge. mit ihren insgesamt 34 Stadtteilen liegt im Nordwesten der Region Hannover. Die Kernstadt mit ca. 19.500 Einwohnern ist über die Bundesstraße B 6 hervorragend an das Fernstraßennetz angebunden. Daneben gibt es gute S-Bahn- und Regionalbahnverbindungen nach Hannover bzw. Nienburg/Bremen. In der Stadt wird ein umfangreiches Angebot privater und öffentlicher Infrastruktur vorgehalten. Namentlich sind alle Schultypen vorhanden und viele Vereine bereichern das gesellschaftliche Leben. Die gute Verkehrsanbindung, die attraktiven Einkaufsmöglichkeiten und die landschaftlich reizvolle Umgebung machen Neustadt a. Rbge. zu einem beliebten Wohnort.

### *Lage und Zustand des Plangebietes*

Das ca. 0,25 ha große Plangebiet befindet sich südwestlich der Innenstadt in ca. 500 m Entfernung zum Bahnhof Neustadt a. Rbge. Es wird über die Leo-Fall-Straße von Westen aus erschlossen. Der umgebende Stadtbereich ist wesentlich geprägt durch ausgedehnte Wohnsiedlungen der 1980/90er Jahre. Im Norden und Westen grenzen Wohnbaugrundstücke mit Gärten und Verkehrsanlagen an das Plangebiet an. Nur ca. 200 m nördlich des Plangebiets liegt die Hans-Böckler-Schule (Grundschule). Nach Osten und im Südosten schließen sich gewerblich genutzte Grundstücke an. Hier sind ein Heizungsbaubetrieb, ein Elektrofachmarkt, ein Betrieb für Fitness, Funktionstraining und Rehasport sowie weitere Betriebe ansässig.

Das Grundstück selbst präsentiert sich als Brachfläche mit einem Aufwuchs einzelner Bäume. Grundbuchrechtlich handelt es sich bei dem Plangebiet um das Flurstück 182/158 in der Flur 23 der Gemarkung Neustadt a. Rbge. Darüber hinaus wird ein 5 m breiter Streifen auf der Ostseite des Wendehammers der Leo-Fall-Straße (Straßenparzelle 182/20) in das Plangebiet einbezogen. Der räumliche Geltungsbereich wird gemäß § 9 Abs. 7 BauGB in der Planzeichnung (M 1 : 1.000) festgesetzt.



### 3 Regionale und kommunale Planungsvorgaben

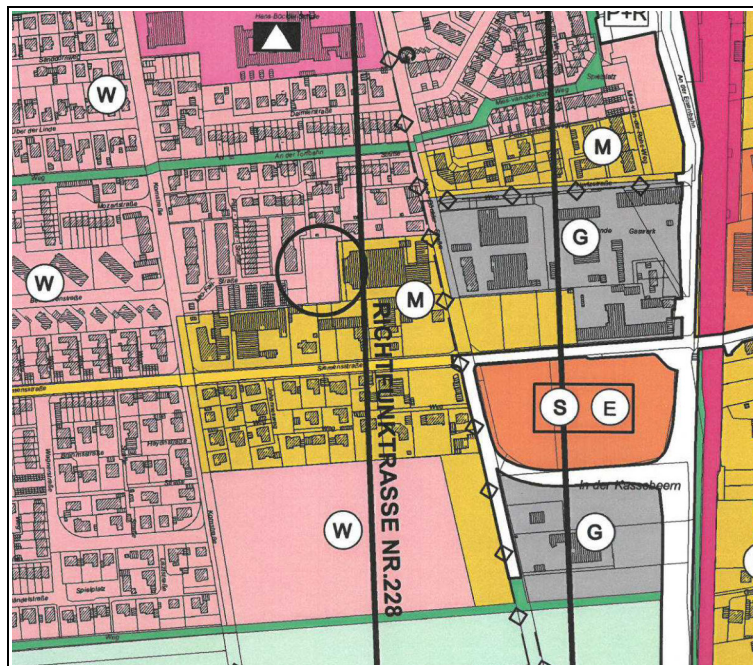
#### *Raumordnung*

Im Regionalen Raumordnungsprogramm der Region Hannover (RROP 2016) ist die Stadt Neustadt a. Rbge. als Mittelzentrum und als Standort für die Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie als Standort für die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung festgelegt. Gemäß der zeichnerischen Darstellung des RROP 2016 liegt das Plangebiet in dem bauleitplanerisch gesicherten Bereich der Kernstadt Neustadt a. Rbge. Sonstige regionalplanerische Festlegungen oder Funktionszuweisungen liegen für das Plangebiet und seine Umgebung nicht vor.

Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung sind mit den Zielen der Raumordnung vereinbar (vgl. § 1 Abs. 4 BauGB).

#### *Vorbereitende Bauleitplanung*

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. wurde Ende der 1990er-Jahre neu aufgestellt (wirksam mit Bekanntmachung vom 20.06.2002). Danach ist der Änderungsbereich ebenso wie die nördlich und westlich angrenzenden Bereiche als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Im Osten und Süden grenzen gemischte Baufläche (M) an. Als nachrichtliche Übernahme ist die in Nord-Südrichtung verlaufenden Richtfunktrasse Nr. 228 dargestellt. Ihre Achse liegt ca. 20 m östlich des Plangebiets.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt

M 1 : 5000, verkleinert

Die Festsetzungen des Bebauungsplan, namentlich die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA), werden gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den o.g. Darstellungen entwickelt. Die Bauhöhenbeschränkungen in dem Schutzstreifen der Richtfunktrasse werden nicht berührt (siehe Kapitel 6.5).

#### *Verbindliche Bauleitplanung*

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 143 „Hans-Böckler-Straße/Siemensstraße“ (Satzungsbeschluss vom 17.10.1991). Er ist – abweichend von den Darstellungen des Flächennutzungsplans – als Teil eines sich weiter nach Osten erstreckenden eingeschränkten Gewerbegebietes G<sub>Ee</sub> festgesetzt. Zulässig ist eine zweigeschossige Bebauung mit den Ausnutzungsziffern für die Grundflächenzahl GRZ=0,6 und Geschossflächenzahl GFZ=1,2. Der zulässige Störgrad ist hier auf den Charakter eines Mischgebiets reduziert („das Wohnen nicht wesentlich störend“). Im Süden grenzt ein ebenfalls eingeschränktes Gewerbegebiet mit den gleichen Angaben für das Maß der baulichen Nutzung an. Darüber hinaus gilt im Planbereich der Bebauungsplan Nr. 167 „Vergnügungsstätten“, der die Zulässigkeit dieser Einrichtungen in Gewerbegebieten regelt. In den Hinweisen zur Planzeichnung wird darauf aufmerksam gemacht, dass dieser Bebauungsplan mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht aufgehoben wird.

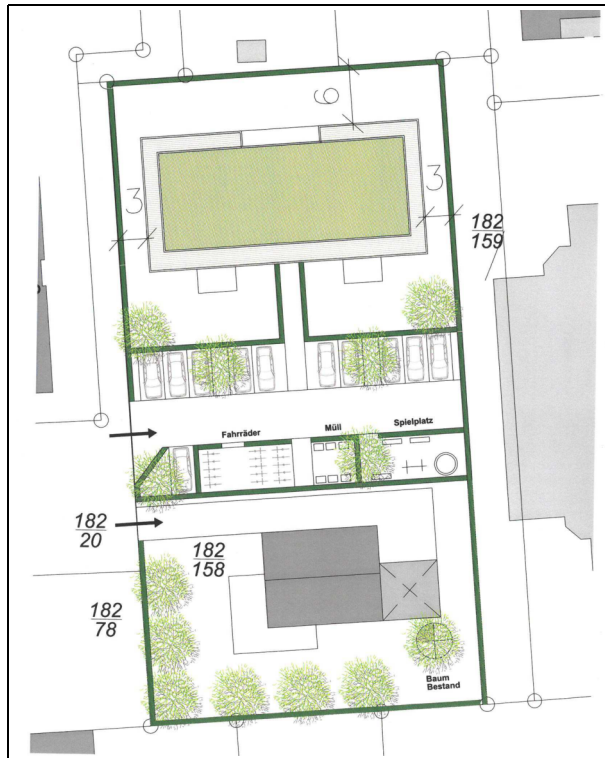
Dagegen handelt es sich im westlichen und nördlichen Anschluss an den Planbereich um allgemeine Wohngebiete WA für eine zweigeschossige Bebauung, in teils offener, teils in geschlossener Bauweise. Hier sind die Ausnutzungsmöglichkeiten mit Grundflächenzahl GRZ=0,4 und Geschossflächenzahl GFZ=0,8 festgesetzt. Unmittelbar westlich des Änderungsbereichs befinden sich Verkehrsanlagen, nämlich der als Teil des verkehrsberuhigten Bereichs festgesetzte Wendehammer der Leo-Fall-Straße und eine Fußwegverbindung nach Norden sowie eine Fläche für Gemeinschaftsstellplätze und -garagen, die als Teil des Allgemeinen Wohngebiets mit der 1. Änderung des o.g. Bebauungsplans festgesetzt wurde,

Die weiteren bisher erfolgten Änderung des Bebauungsplans berühren nicht den aktuellen Änderungsbereich. Auch örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung liegen nicht vor.

## 4 Städtebauliche Zielsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 2 BauGB soll die Innenentwicklung der Städte und Gemeinde im Sinne des Flächen- und Ressourcenschutzes grundsätzlich forciert werden. Dieses Ziel strebt auch die Stadt Neustadt a. Rbge. an und unterstützt deswegen die Initiative des örtlichen Bauvereins, ein unbebautes Grundstück im zentralen Siedlungsbereich der Kernstadt für eine Nachverdichtung mit Wohngebäuden zu erschließen. Damit wird auch das Ziel verfolgt, dringend benötigten geförderten Wohnraum/Sozialwohnungen herzustellen.

Nach dem vorgelegten Bauungskonzept sollen hier ein Mehrparteienhaus mit sechs bis acht Eigentumswohnungen im Norden des Grundstücks und ein Einfamilienhaus im Süden errichtet werden. Auf diese Weise wird der Übergang von den gewerblich genutzten Grundstücken im Süden und Osten zu den ausgedehnten Wohnbauflächen im Norden und Westen neu gestaltet. Die Erschließung soll von der Leo-Fall-Straße aus erfolgen. Die auf der nachstehenden Seite abgebildete Skizze zeigt eine denkbare Umsetzung des Konzeptes exemplarisch auf.



Bebauungskonzept, verkleinerte Darstellung

Mit der Bebauungsplanänderung sollen die verbindlichen Festsetzungen zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung getroffen werden. Namentlich ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets vorgesehen. Dazu sind im Rahmen der städtebaulichen Planung eine Reihe von Fachbelangen zu berücksichtigen: Das Vorhaben ist im Hinblick auf die technischen Anforderungen der Verkehrserschließung sowie der Ver- und Entsorgung abzustimmen, immissionsschutzrechtliche Vorgaben müssen im Hinblick auf die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden, die Belange von Natur und Landschaft im innerörtlichen Bereich sind zu würdigen und in die städtebauliche Planung zu integrieren.

## 5 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

### 5.1 Bauliche Nutzung

#### *Art der baulichen Nutzung*

Das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird entsprechend dargelegten Zielsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht auch der tatsächlichen Nutzung der im Norden und Westen an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke.

Aufgrund der Kleinteiligkeit des Plangebietes wird eine Beschränkung der Zulässigkeit von Nutzungen in den Bebauungsplan aufgenommen: Während die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Gegenstand der Planung sind, werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Mit diesem Ausschluss von Beherbergungs- und sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, von Anlagen für Verwaltungen sowie von Gartenbaubetrieben und Tankstellen wird dafür Sorge getragen, dass keine großflächigen oder verkehrsintensiven Nutzungen in das Wohngebiet einziehen.

### *Maß der baulichen Nutzung*

Die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung umfassen die folgenden Festsetzungen gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO:

- Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt.
- Die Grundflächenzahl beträgt  $GRZ=0,4$ .
- Die Geschossflächenzahl wird mit  $GFZ=0,8$  festgesetzt.

Diese Regelungen entsprechen den in dem Ursprungsplan für die westlich und nördlich an den Planbereich angrenzenden Wohngebieten festgesetzten Ausnutzungsmöglichkeiten. Sie ermöglichen eine für die örtliche Situation angemessene bauliche Dichte und schaffen den Übergang zu den dichter bebauten Gewerbegrundstücken im Süden und Osten.

Ergänzend wird im Sinne des Nachbarschutzes eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die differenzierte Regelung zur maximal zulässigen Höhe von Gebäuden enthält. Danach ist für Gebäude mit Flachdächern eine maximale Höhe von 10 m zulässig; für Gebäude mit geneigten Dächern gilt eine Firsthöhe von maximal 13 m sowie eine Traufhöhe von maximal 7 m. Bezugsebene für die Höhenbemessung ist die Oberkante des öffentlichen Fußweges westlich des Plangebiets (Flurstück 182/180).

Weiter ist bei zweigeschossigen Gebäuden auf der Nord- und Westseite die Ausbildung eines Staffelgeschosses als Dachgeschoss zulässig, wobei die Höhe des Hauptbaukörpers bis zur Oberkante des 1. Obergeschosses auf eine Höhe von maximal 7 m begrenzt wird. Das Staffelgeschoss muss auf mindestens  $\frac{2}{3}$  der Gebäudelänge einen Rücksprung in der Tiefe von  $\frac{1}{2} H$  der Traufe des Staffelgeschosses aufweisen.

Mit diesen Regelungen wird dafür Sorge getragen, die Dimension einer möglichen Neubebauung insbesondere in der nördlichen Hälfte des Plangebiets ein vertretbares Maß nicht überschreitet. Einer optisch erdrückenden Wirkung und der Verschattung der angrenzenden Bebauung wird entgegengewirkt.

Unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO lässt die Grundflächenzahl  $GRZ=0,4$  unter Berücksichtigung von Erschließungs- und Nebenanlagen eine Versiegelung von maximal 60 % zu ( $GRZ_2=0,6$ ). Zur Vermeidung weitergehender Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und als Klarstellung für die Umsetzung im Baugenehmigungsverfahren wird ausdrücklich festgesetzt, dass § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO nicht zur Anwendung kommt.

Es wird jedoch eine Ausnahmeregelung festgesetzt, die dem Bauherren eine größere Flexibilität bei der Freiflächen- und Erschließungsplanung eröffnet und zugleich die ökologischen Anforderungen wahrt. Danach darf die zulässige Grundfläche durch die Errichtung von Garagen und Carports um bis zu 75 % überschritten werden ( $GRZ_2=0,7$ ), wenn die Dächer dieser Anlagen vollständig mit einer extensiven Begrünung aus heimischen Pflanzen ausgestattet werden (Substratstärke mind. 3,5 cm) und wenn ihre Fassaden zu mindestens 50 % mit Rank- oder Kletterpflanzen begrünt werden. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Die Begrünungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.



### *Bauweise, Baugrenzen*

Für den Änderungsbereich wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, d.h. die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und ihre Länge darf 50 m nicht überschreiten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Planbereich werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen definiert. Es wird ein Baufeld festgesetzt, das nach Norden einen erweiterten Grenzabstand von 6 m aufweist, um hier ein zu enges Heranrücken der Neubebauung an die vorhandenen Wohnbaugrundstücke zu vermeiden. Insbesondere dient der erweiterte Grenzabstand auch dem Schutz von Wurzelraum, Stamm und Krone der Bäume auf den nördlich angrenzenden Nachbargrundstücken. Im Süden beträgt der Grenzabstand 5 m zu dem gewerblich genutzten Nachbargrundstück. Und nach Osten und Westen wird der bauordnungsrechtlich erforderliche Abstand von je 3 m zu den Nachbargrundstücken festgesetzt.

### *Ausschluss von Nebenanlagen*

Aus städtebaulichen und ökologischen Gründen werden zwei Festsetzungen zum Ausschluss von Nebenanlagen in dem Wohngebiet getroffen.

- Zum einen sind in einem 3 m breiten Streifen an der nördlichen Grenze des Plangebiets sind Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Damit wird der Baum- und Wurzelschutz für den vorhandenen Bewuchs auf den angrenzenden Grundstücken gesichert und der Bebauungsplan nimmt in besondere Weise Rücksicht auf die vorhandene Nachbarschaft. Sofern hier darüber hinaus die Errichtung sonstiger genehmigungsfreier Nebenanlagen vorgesehen ist, wird auf die einschlägigen und allgemein gültigen Regelwerke (z.B. DIN 18920) und auf die vegetationstechnischen Möglichkeiten zur Baumsicherung (z.B. Anlage eines Wurzelvorhanges) verwiesen.
- Zum anderen wird festgelegt, dass innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA die nicht überbauten Flächen als Grünflächen anzulegen sind, soweit sie nicht für eine gemäß § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO zulässige Grundfläche erforderlich sind. Das Anlegen sogenannter Schottergärten ist gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO nicht zulässig. Dabei wird unter Schottergärten hier eine großflächig mit Steinen (gebrochene Steine mit scharfen Kanten, Geröll, Kies, Splitt o.ä.) bedeckte Gartenfläche verstanden, in welcher das Steinmaterial das hauptsächliche Gestaltungsmittel ist und Pflanzen, wenn überhaupt, nur in geringer Zahl vorkommen. Meistens steht dies in Verbindung mit dem Abdecken des Erdreiches durch wasserdurchlässiges Kunststoffvlies, wasserundurchlässige Folien oder andere (teil-)versiegelnde Materialien. Sowohl die Varianten mit als auch jene ohne eine entsprechende Abdeckung des Erdreiches werden hier als Schottergärten definiert. Nicht gemeint sind klassische Stein- und Kiesgärten, bei denen die Vegetation im Vordergrund steht.

In § 9 Abs. 2 NBauO ist bereits geregelt, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Schottergärten sind nach einem Urteil des VG Hannover vom 26.11.2019 bei der Ermittlung der nach § 19 BauNVO zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) zu berücksichtigen, da sie den Boden überdecken und eine bodenrechtliche Relevanz besitzen.

- Mit der Festsetzung zum Ausschluss von Schottergärten werden im Einzelnen folgende ökologische Ziele verfolgt:
  - Schutz des Grundwassers: Die Versiegelung durch Abdecken des Bodens mit wasserundurchlässigen Materialien führt zur Verringerung der Grundwasserneubildung und zu einer geringeren Filterung der Nähr- und Schadstoffe im Boden nach Niederschlägen.
  - Schutz der natürlichen Bodenfunktionen: Der Boden ist z.B. Durchwurzelungsraum für Pflanzen und damit Grundlage für Biotope und für lebendige Gärten. Er ist Lebensraum für zahlreiche Bodenlebewesen wie Regenwürmer, Mikroorganismen u.a. Intakte Böden sind ein wichtiger Bestandteil des Naturhaushalts, der Stoffe filtern, umwandeln und auch als Puffer gegen Beeinträchtigungen dienen kann. Sie sind über sehr lange Zeiträume entstandene, komplexe Gebilde, die sich nicht einfach wiederherstellen lassen, wenn sie einmal zerstört oder entfernt worden sind.
  - Artenvielfalt erhalten/ fördern: Selbst mit geringem Pflegeaufwand können begrünte Gärten Lebensraum für viele Pflanzen und Tiere sein. Wer z.B. Hecken, Blumenwiesen oder andere Biotope mit vielfältigen heimischen Pflanzenarten anlegt, die an die lokalen Standortbedingungen angepasst sind, kann davon ausgehen, dass sich besonders viele Vogel-, Insekten- und andere Arten in dem Garten einfinden.
  - Kleinklima verbessern: Bei steigenden Temperaturen verdunsten Pflanzen mehr Wasser. Weil für die Verdunstung von Wasser Energie aufgewendet werden muss, kühlen begrünte Flächen im Sommer die Luft. Bäume und Sträucher sorgen zudem für Beschattung und können so im Sommer die Aufenthaltsqualität im Garten zusätzlich erhöhen.

## 5.2 Erschließung und Verkehrsflächen

Im Zuge der Planung sind verschiedene Erschließungsvarianten geprüft worden. Anbindungen über den Fußweg im Norden oder über das östlich angrenzende Gewerbegrundstück wurden verworfen, da sie keine gesicherte Erreichbarkeit für Ver- und Entsorgungs- sowie Rettungsfahrzeuge gewährleisten. Um den Erschließungsverkehr von Gewerbe und Wohnen zu trennen, wird der Planbereich - wie oben erläutert - über die Leo-Fall-Straße erschlossen. Diese ist öffentlich gewidmet und ausreichend dimensioniert. Sie stellt über die Kornstraße und die Landwehr (K 347) den straßentechnischen Anschluss an die Innenstadt und an das Fernstraßennetz her.

Für das Plangrundstück selbst (Flurstück 188/158) werden keine Verkehrsflächen festgesetzt, da die Zufahrt oder ggf. auch mehrere Zufahrten über den Wendehammer der Leo-Fall-Straße vorgesehen sind. Dieser ist im Ursprungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, auf deren Ostseite sich ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt befindet. Um die geordnete Erschließung der Plangrundstücke zu sichern, wird eine Teilfläche des Flurstücks 182/20 in den Geltungsbereich einbezogen und die o.g. Festsetzung aufgehoben.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist auf den Baugrundstücken geplant. Anzahl und Lage der Stellplätze werden endgültig in der Baugenehmigungsplanung festgelegt. Nach den bauordnungsrechtlichen Vorgaben sind 1,25 Stellplätze je Wohneinheit in Mehrparteienhäusern und 2 Stellplätze für Einfamilienhäuser nachzuweisen. Bei der Anlage dieser Stellplätze ist die grünplanerische Vorgabe zur Bepflanzung zu berücksichtigen (siehe Kapitel 5.4).

### 5.3 Immissionsschutz

Grundsätzlich sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der städtebaulichen Planung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Im vorliegenden Fall sind aufgrund der Lage des Plangebiets im Übergang eines gewerblichen genutzten Areals zu Wohngebieten vor allem die Geräuschimmissionen des Gewerbelärm relevant. Zur Beurteilung der Geräuschsituation wurde ein Schallgutachten erstellt<sup>1</sup>.

#### *Grundlagen und Geräuschbeurteilung*

Der Änderungsbereich ist im Osten, Süden und Südwesten von eingeschränkten Gewerbegebietsflächen umgeben, die sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 143 befinden. Für Teilflächen dieser Gewerbegebietsflächen sind flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt. Zur Ermittlung der zulässigen bzw. zu erwartenden Geräuschimmissionsbelastung im Plangebiet werden die jeweils festgesetzten bzw. die für die jeweilige Gebietsausweisung typischen flächenbezogenen Schallleistungspegel in Ansatz gebracht, nämlich Pegel von  $L_w = 60 \text{ dB(A)}$  für den Tagwert (06.00 – 22.00 Uhr) und  $L_w = 45 \text{ dB(A)}$  für den Nachtwert (06.00 – 22.00 Uhr) in Bezug auf die Gewerbegebiete im Osten und im Südwesten sowie mit analogen Werten von  $55 \text{ dB(A)}/40 \text{ dB(A)}$  für die Gewerbeflächen im Süden/Südosten.

Im Rahmen der beabsichtigten städtebaulichen Planung sind bei der Beurteilung der schalltechnischen Situation die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1, und die TA Lärm zu beachten. In Beiblatt 1 zu der DIN 18005 werden als Anhaltswerte für die städtebauliche Planung u.a. die folgenden Orientierungswerte genannt:

bei allgemeinen Wohngebieten (WA) u.a. tags  $55 \text{ dB(A)}$  nachts  $45$  bzw.  $40 \text{ dB(A)}$ ,  
wobei der niedrigere Wert für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gilt.

Für Gewerbelärmeinflüsse sind im konkreten Einzelgenehmigungsverfahren die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 der TA Lärm zu beachten; diese betragen u.a.:

in allgemeinen Wohngebieten (WA) u.a. tags  $55 \text{ dB(A)}$  nachts  $40 \text{ dB(A)}$

Einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als  $30 \text{ dB(A)}$  und in der Nacht um nicht mehr als  $20 \text{ dB(A)}$  überschreiten.

In dem Schallgutachten wird die Betrachtung auf den sogenannten „abstrakten Planfall“ abgestellt. Auf eine detaillierte Erfassung des 'konkreten Planfalls' mit Berücksichtigung der genehmigten und tatsächlich ausgeübten Nutzungen kann angesichts der schalltechnischen Vorgaben aus den o.g. Bebauungsplanfestsetzungen verzichtet werden. Eine überschlägige Einschätzung der Geräuschsituation hat zudem ergeben, dass immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht zu erwarten sind oder sich unter Berücksichtigung der nachstehend erläuterten Maßnahmen zum passiven Schallschutz bewältigen lassen. Dies gilt ausdrücklich auch im Hinblick auf die sogenannten Maximalpegel (kein Nachtbetrieb, räumliche Abschirmung etc.).

Nach den Berechnungen für den 'abstrakten Planfall' werden bei freier Schallausbreitung die für Allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Orientierungswerte in rd. der Hälfte des Plangebiets überschritten. Dabei beträgt die Überschreitung der Bezugspegel an der südöstlichen

<sup>1</sup> Verf.: Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH (Dipl.-Geogr. W. Meyer), Garbsen 2020

Grenze des Änderungsbereichs bis zu 5 dB. Unter Beachtung des beispielhaft untersuchten Bebauungsentwurfs ergibt sich eine Überschreitung für die Ostfassade sowie für Teile der Südfassade der geplanten Bebauung. Darüber hinaus ist die Nordfassade des Doppelhauses teilweise von einer Überschreitung der Bezugspegel betroffen.

### *Abwägung und Festsetzungen*

Bei der Beurteilung der sogenannten Anlagengeräusche (gewerbliche Nutzung) Geräuschsituation sind nach den Kriterien der TA Lärm „strengere“ Maßstäbe zu beachten, da die Einhaltung der o.g. Immissionsrichtwerte grundsätzlich keiner „Abwägung“ zugänglich ist. Dies gilt im vorliegenden Fall umso mehr, da es sich bei der geplanten Wohnbebauung um eine – bezogen auf das bestehende Gewerbegebiet – „heranrückende Bebauung“ handelt.

Bei der planerischen Entscheidung ist aber zu berücksichtigen, dass der maßgebliche Immissionsort gemäß TA Lärm „0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109“ liegt. Insofern ergeben sich durch Gebäudeausrichtung und Grundrissgestaltung gewisse Planungsspielräume. Erst dann sind passive Maßnahmen zu betrachten. Dies vorausgeschickt, übernimmt die Bebauungsplanänderung die in dem Schallgutachten dargelegten Empfehlungen zum Schutz der geplanten Wohnnutzung und setzt diese als Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB fest, nämlich im Einzelnen wie folgt:

- Die Fenster von schutzbedürftigen Räumen sind vom Gewerbegebiet abgewandt anzuordnen oder als nicht öffnende Fenster auszuführen und die betroffenen Räume sind mit geeigneten Lüftungseinrichtungen auszustatten. So wird erreicht, dass als maßgeblichen Immissionsorte nur Messorte entstehen, die nicht auf der schallkritischen Seite liegen.
- Da konkrete Information zu baulichen Details der künftig zu errichtenden Gebäude zum derzeitigen Stand nicht vorliegen, wird im Rahmen des Bebauungsplans auf die Lärmpegelbereiche der DIN 4109 abgestellt, die die Vorgaben für die Bemessung der erforderlichen Schalldämmung der Umfassungsbauteile (z.B. Wände, Fenster, Dachkonstruktionen) von schutzbedürftigen Räumen definiert. Die Anforderungen der hier betroffenen und in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche I bis III werden in der Regel bei Berücksichtigung der Vorgaben der EnEV ohne besonderen Mehrwand erfüllt.
- Zur Belüftung von Schlafräumen, Kinderzimmern und Einraumwohnungen auf den betroffenen Gebäudeseiten sind zusätzlich Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern für den notwendigen Luftwechsel sorgen. Hiermit wird insbesondere der Luftwechsel auch in den Räumen ermöglicht, die keine oder nur nicht öffnende Fenster erhalten. Daneben wird auch die Vorgabe der DIN 18005 erfüllt, nach der ab einer Außenlärmbelastung über 45 dB(A) nachts die gewünschte Raumlüftung über eine vom Öffnen der Fenster unabhängige Lüftung zu gewährleisten ist.
- Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone etc.) sind an den vom Gewerbegebiet abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen oder durch geeignete bauliche Maßnahmen abzusichern. Mit dieser Vorgabe wird eine unzulässige Überschreitung der Lärmeinwirkung in den Freibereichen vermieden.

Ausnahmsweise kann von den o.g. Festsetzungen abgewichen werden, wenn der Schutz durch die Eigenabschirmung der Baukörper oder durch andere geeignete Maßnahmen gewährleistet werden kann.

Neben den Geräuschimmissionen aus dem Gewerbelärm sind sonstige schädliche Umwelteinwirkungen im vorliegenden Planfall nicht relevant. Namentlich sind aufgrund der geringen Verkehrsmengen in der Leo-Fall-Straße und aufgrund der großen Entfernung stärker verkehrsbelasteter Straße keine verkehrslärmbedingten Immissionen zu erwarten.

#### 5.4 Grünordnung und Naturschutz

Wie in Kapitel 1 erläutert wurde, wird im Rahmen des beschleunigten Verfahrens zur Innenbereichsplanung gemäß § 13a auf die Umweltprüfung verzichtet. Auch ein Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung ist nicht erforderlich. Gleichwohl sind die Belange von Natur und Landschaft und insbesondere die des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG in der Planung zu berücksichtigen.

Im Rahmen einer landschaftsplanerischen Bestandsaufnahme zu Biotoptypen und Gehölzbestand<sup>1</sup> wurden die Grundflächen im Plangebiet überwiegend als Ruderalflur angesprochen sowie ein Feuchtgebüsch und zwei Einzelbäume erfasst (siehe Kapitel 6.4). Planbedingt können diese Gehölze abgesehen von einer Stieleiche (*Quercus robur*) im Südosten nicht erhalten werden. Auch wenn diese erst eine geringe Wuchshöhe erreicht hat, wird sie im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zeichnerisch festgesetzt. Sie ist dauerhaft zu erhalten. Während der Bauphase muss der Schutz von Wurzelraum, Stamm und Krone der Bäume durch geeignete Maßnahmen gemäß DIN 18920 / RAS-LP 4 sichergestellt werden. Bei Abgang oder wenn von dem Baum eine nicht zu beseitigende Gefahr für Personen und Sachen ausgeht oder wenn eine nach den bauplanungsrechtlichen Vorschriften dieses Bebauungsplanes zulässige Nutzung sonst nicht verwirklicht werden kann, ist die Eiche durch Nachpflanzung eines Baumes gleicher Art (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 16-18 cm) auf dem gleichen Grundstück zu ersetzen.

Weiter wird aus siedlungsgestalterischen und -ökologischen Gründen eine gewisse Durchgrünung des Gebietes angestrebt. In diesem Sinne ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße in dem Allgemeinen Wohngebiet mindestens ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Daneben ist auf oder unmittelbar an Stellplatzanlagen je angefangene 5 Stellplätze mindestens ein weiterer Laubbaum anzupflanzen. Hier muss im Stammbereich der Bäume eine mind. 6 m<sup>2</sup> große Fläche freigehalten und vor Überfahrung, Bodenverdichtung etc. geschützt werden.

Für die Anpflanzungen sind 3 x verpflanzte Hochstämme aus der nachstehenden Artenliste mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu verwenden, nämlich Baumhasel (*Corylus colurna*), Blumenesche (*Fraxinus ornus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Feldahorn (*Acer campestre*), Gemeine Hopfenbuche (*Ostrya carpinifolia*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Lobelulme (*Ulmus 'Lobel'*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Speierling (*Sorbus domestica*) und Sandbirke (*Betula pendula*) oder Obstgehölze, vorzugsweise regionaler Herkunft, z.B. Boskop, Butterbirne, Knorpelkirsche, Hauszwetschge etc.

Die Gehölze sind nach den Regelungen der ZTV-Baumpflege der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Ausgabe 2017 bzw. zukünftig nachfolgende Ausgaben zu pflegen.

<sup>1</sup> Verf.: Gruppe Freiraumplanung (Dipl.-Ing. Siegrid Herbst), Langenhagen 2020



Im Übrigen wird mit einem Hinweis in der Bebauungsplanänderung auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes aufmerksam gemacht. Diese hat der Vorhabenträger in eigener Verantwortung zu beachten (siehe Kapitel 6.4).

## **5.5 Sonstige Planinhalte und Hinweise**

Weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB sowie Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanänderung. Die ca. 20 m östlich des Geltungsbereiches verlaufende Richtfunktrasse Nr. 228 wird als nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB dargestellt.

Die Hinweise zum Bebauungsplan stellen auf die jüngste Fassung der Baunutzungsverordnung ab (BauNVO vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I, Nr. 176). Weiter wird auf die fachrechtlichen Bestimmungen zum Artenschutz (§ 44 BNatSchG) und die einschlägigen Vorgaben zum Boden- und Baumschutz sowie die Lage des Plangebiets in dem Bauschutzbereich des militärischen Flughafens Wunstorf hingewiesen (siehe Kapitel 6.4 und 6.5). Schließlich wird darauf aufmerksam gemacht, dass die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, technische Regelwerke etc.) im Rathaus der Stadt Neustadt a. Rbge. eingesehen werden können.

# **6 Auswirkungen der Planung**

## **6.1 Siedlungsstruktur, Bevölkerung und Infrastruktur**

Der Ortsgrundriss und die bauliche Struktur des Siedlungsbereiches in Neustadt a. Rbge. werden durch die Planung nicht verändert. Insbesondere bleibt das Gerüst öffentlicher Straßen erhalten. Vielmehr handelt es sich um das Schließen einer im öffentlichen Raum kaum wahrnehmbaren Baulücke am Übergang eines gewerblich geprägten Areals im Süden und Osten zu ausgedehnten Wohnbauflächen im Norden und Westen. Mit der Ausweisung des Planbereichs für eine wohnbauliche Nutzung wird ein Beitrag zur Innenentwicklung des Ortes geleistet und das derzeit brach liegende Grundstück für eine städtebaulich abgemessene Nutzung erschlossen.

In dem Planbereich sollen zwei Baugrundstücke mit einem Mehrparteien- und einem Einfamilienhaus erschlossen werden. In der Summe entstehen voraussichtlich ca. acht Wohneinheiten. Nennenswerte Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung sind mithin nicht zu erwarten. Auch die Nachfrage im Hinblick auf die örtliche Infrastruktur wird nur in nicht erheblichem Umfang wachsen. Sie kann mit den vorhandenen öffentlichen Einrichtungen im Umfeld und in der Innenstadt gedeckt werden.

## **6.2 Geförderter Wohnungsbau**

Nach einer aktuellen Beschlussfassung der Stadt Neustadt a. Rbge. sind in allen Bebauungsplänen Flächen für den sozialen Wohnungsbau auszuweisen. Als Zielvorgaben werden 20 % der geplanten Wohnungen für den sozialen und weitere 20 % für den geförderten Wohnungsbau formuliert. Die Region Hannover hat in ihrem Wohnraumversorgungskonzept<sup>1</sup> für die

<sup>1</sup> Verf.: empirica ag, Berlin/Bonn 2019

Stadt Neustadt einen bereinigten Bedarf von rd. 160 zusätzlichen belegungs- und mietpreisgebundenen Wohnungen im Zeitraum bis 2025 ermittelt.

Vor diesem Hintergrund verpflichtet sich die Bau-, Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH des Bauvereins Neustadt a. Rbge. in einem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Neustadt, der vor dem Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan abgeschlossen wird, im Zuge der geplanten Baumaßnahmen im Plangebiet mindestens drei Wohneinheiten nach den aktuellen Anforderungen des Wohnungsbauförderungsgesetzes zu errichten und ihre Sozialbindung grundbuchlich eintragen zu lassen. Das Mietervorschlagsrecht für diese Wohnungen liegt bei der Stadt Neustadt a. Rbge.

### 6.3 Technische Infrastruktur

#### *Verkehr*

Das Plangebiet wird über eine Gemeindestraße erschlossen (Leo-Fall-Straße). Mit der Anbindung an die Kornstraße und von dort an die Landwehr (Regionsstraße K 347) bzw. die Siemensstraße zur Bundesstraße B 442 erfolgt der Anschluss an das regionale Verkehrsnetz. Angesichts der geringen Größe des Plangebiets und der geringen zu erwartenden Verkehrsmengen sind negative Auswirkungen auf den örtlichen und überörtlichen Verkehr nicht zu erwarten. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind gewährleistet.

Wie eingangs dargelegt, befindet sich das Plangebiet in fußläufiger Entfernung zum Bahnhof und zum ZOB Neustadt a. Rbge.; über die S-Bahn- und Regionalbahnverbindungen bestehen sehr gute Anbindungen nach Hannover bzw. Nienburg/Bremen.

#### *Ver- und Entsorgung*

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gesichert, und zwar im Einzelnen durch die Stadtwerke Neustadt a. Rbge. GmbH (Strom), die Leinenetz GmbH, die Westfalica GmbH Bad Oeynhausen (Gas) sowie die Deutsche Telekom AG. Die Leitungen liegen ausreichend dimensioniert in der Leo-Fall-Straße. Die Grundstücke können problemlos an die Leitungsnetze angeschlossen werden. Dies gilt auch für den Anschluss an die ebenfalls in der Leo-Fall-Straße liegende Regen- und Schmutzwasserkanalisation, die der Abwasserbehandlungsbetrieb ABN gegen die Erhebung eines Kanalbeitrags übernimmt. Da die Bebauungsplanänderung eine geringere Ausnutzung und Flächenversiegelung vorsieht als der Ursprungsplan, erfolgt die Entsorgung wie im Bestand. Die Anschlüsse einer etwaiger Hinterliegerbebauung – diese ist zwar derzeit nicht geplant, auf der Grundlage der Bebauungsplanänderung aber auch nicht ausgeschlossen – sind ggf. durch Baulasten oder Dienstbarkeiten zu sichern.

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung hat die Stadt Neustadt a. Rbge. den Grundschutz zu gewährleisten. Die erforderliche Löschwassermenge nach Arbeitsblatt W 405 kann aus dem Trinkwassernetz bezogen werden. Die Leinenetz GmbH hat im Rahmen der Behördenbeteiligung ausgeführt, dass eine Gesamtlöschwassermenge von 96 m³/h über vorhandene Hydranten in einem Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden kann. Die Erschließung für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ist über die Leo-Fall-Straße gesichert. Im Übrigen sind die Belange des Brandschutzes, insbesondere die Anforderungen bezüglich der Zugänglichkeit der Gebäude zur Sicherstellung der Rettungswege, im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu berücksichtigen.

Die Abfallbeseitigung übernimmt der Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover (aha). Da die Entsorgung erfolgt wie im Bestand über die Wendeanlage der Leo-Fall-Straße, an die die Plangrundstücke angrenzen. Nach jüngster Beschlussfassung werden Neubaugrundstücke künftig grundsätzlich an die Behälterabfuhr angeschlossen. Die Abfallbehältnisse sind in kürzester Entfernung zum Fahrbahnrand zur Abholung bereitzustellen. Sollten die Abstellplätze für die Behälterabfuhr in einer Entfernung von mehr als 15 m zum Fahrbahnrand angelegt werden, kann der kostenpflichtige Holservice von aha in Anspruch genommen werden.

#### **6.4 Immissionsschutz**

Aufgrund der geplanten (Wohn-)Nutzung im Plangebiet sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen für schutzwürdige Nutzungen in der Umgebung zu erwarten. Auch der zusätzliche Erschließungsverkehr führt angesichts der geringen Größe des Plangebietes nicht zu relevanten Belastungen in den angrenzenden Wohngebieten.

Umgekehrt ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet von Geräuschemissionen berührt ist bzw. dass die Planung an bestehende Geräuschquellen heranrückt. Während die Immissionssituation hinsichtlich einwirkender Verkehrsgeräusche unproblematisch ist, sind hier die Geräuscheinwirkungen der südlich und östlich benachbarten Gewerbegebiete als sogenannter Anlagenlärm zu beachten. Wie bereits dargelegt wurde, stellen die Berechnungen des vorliegenden Schallgutachtens<sup>1</sup> unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauungsplanfestsetzungen auf den sogenannten 'abstrakten Planfall' ab. Nach den Ergebnissen werden die maßgeblichen Orientierungswerte in rund der Hälfte des Plangebiets überschritten, und zwar im südöstlichen Bereich um bis zu 5 dB. Zwar sind bei der Beurteilung von Anlagengeräuschen nach der TA Lärm strengere Maßstäbe anzulegen als bezüglich des Verkehrslärms. Doch können die einschlägigen Anforderungen durch die in Kapitel 5.3 erläuterten Vorkehrungen eingehalten werden. Insgesamt lassen sich unter Beachtung der dort genannten Vorgaben, die im Baugenehmigungsverfahren umzusetzen sind, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewährleisten.

Weiter ist zu beachten, dass das Plangebiet in dem Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Wunstorf liegt. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden nicht anerkannt werden.

#### **6.5 Umweltbelange**

##### *Natur und Landschaft*

Auch wenn – wie eingangs dargelegt (siehe Kapitel 1) – im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB auf eine umfassende Umweltprüfung i.S.d. § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden kann, sind die Belange von Natur und Landschaft in die Planung einzustellen. Dazu wurde die in der Anlage zur Begründung dokumentierte Bestandserfassung und Fachauskunft eines Landschaftsplanungsbüros eingeholt<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Verf.: Bonk-Maire- Hoppmann PartGmbH (Dipl.-Geogr. W. Meyer), Garbsen 2020

<sup>2</sup> Verf.: Gruppe Freiraumplanung (Dipl.-Ing. Siegrid Herbst), Langenhagen 2020

Bei dem größten Teil des Areals handelt es sich danach um eine halbruderale Staudenflur mittlerer Standorte (Biotoptyp UHM). Weitere Biotoptypen sind u.a. ein größeres Feuchtgebüsch nährstoffreicher Standorte (BFR) und kleinflächige Brennesselfluren (UHB). Diese Biotoptypen haben eine mittlere bis hohe Wertigkeit (siehe unten). Die kennzeichnenden Arten werden in dem Fachbeitrag benannt, gefährdete Arten der Roten Liste wurden nicht festgestellt. Daneben wurden zwei Einzelbäume, eine zweistämmige Vogel-Kirsche (*Prunus avium*) und eine Stiel-Eiche (*Quercus robur*) erfasst. Am östlichen Rand des Grundstücks befinden sich wassergebundene Parkplätze (OVP) und ein asphaltierter Weg (OVW). Bei dem in der fachplanerischen Studie nicht erfassten, partiell in den Geltungsbereich einbezogenen Wendehammer der Leo-Fall-Straße handelt es sich um eine befestigte Straßenfläche (OVS).

Laut Bodenkarte von Niedersachsen handelt es sich um sandige/schluffige Gley-Braunerden. Der Boden-, Wasser- und Klimahaushalt des Gebiets im Innenbereich der Kernstadt sind durch anthropogene Nutzungen überformt und haben nur geringe Bedeutung. Aufgrund seiner Lage „in zweiter Reihe“ entfaltet das Plangebiet keine Auswirkung im Hinblick auf das Landschafts- und Stadtbild.

Geschützte Gebiete oder Objekte nach BNatSchG sind im Plangebiet nicht betroffen. Hinweise auf das Vorkommen seltener Pflanzen- oder Tierarten liegen nicht vor. Weder der Landschaftsrahmenplan für die Region Hannover noch der Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. enthalten Aussagen, die der vorliegenden Planung entgegen stehen.

Durch die Bauleitplanung werden zwar Veränderungen für die Belange von Natur und Landschaft in erheblichem Umfang verursacht. Namentlich gehen die natürlichen Boden- und Wasserfunktionen durch die geplante Bebauung und Oberflächenversiegelung verloren und durch die Umwandlung einer Grünlandbrache zu Hausgärten kommt es zu weiteren Biotopwertverlusten. Die Beeinträchtigungen überschreiten jedoch nicht das Maß bereits zulässiger Vorhaben nach geltendem Planrecht und können durch die Begrenzung der zulässigen Bebauung/Versiegelung (hier GRZ=0,4) und durch den partiellen Erhalt der vorhandenen Gehölze minimiert werden. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass zur Minderung von Eingriffen die einschlägigen Vorgaben zum Schutz der Gehölze zu beachten sind (DIN 18920 / Richtlinie R SBB). Dies gilt ausdrücklich auch für den Schutz von Wurzelraum, Stamm und Krone der Bäume auf den Nachbargrundstücken. Für diese Bestände ist während der Baumaßnahmen ein Bereich von 5 m, ausgehend von der Grundstücksgrenze, von einer Inanspruchnahme durch Befahren, der Lagerung von Boden- bzw. Baumaterialien und Abgrabungen auszunehmen und sie sind durch einen stabilen Schutzzaun zu sichern. Wegen der Bedeutung von Boden- und Baumschutz wird in den Hinweisen auf die einschlägigen Vorschriften aufmerksam gemacht.

Auch zum Schutz des Bodens wird auf die diesbezüglichen Regelwerke verwiesen. Namentlich sind bei der Durchführung von Erd- und Baumaßnahmen die einschlägigen Normen zum Bodenschutz als Stand der Technik grundsätzlich zu beachten (z.B. § 202 BauGB, DIN 19639 u.a.). In diesem Sinne sind beispielsweise folgende Vorgaben zu berücksichtigen:

- Beschränkung der Bautätigkeit ist auf das unbedingt erforderliche Maß
- Vermeidung schädlicher Bodenverdichtungen von durchwurzelbaren Böden
- Rekultivierung der durch Bautätigkeit in Anspruch genommene Flächen
- Verbot des Einbringens von Abfällen, Fremd- und Störstoffe (z.B. Bauschutt) bzw. Beseitigung dieser Materialien
- Vermeidung von Bodenschadverdichtungen.

### Eingriffsbeurteilung

Zur Beurteilung der Eingriffsfolgen wendet die Stadt Neustadt a. Rbge. die „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“<sup>1</sup> an. Nach diesem rechnerischen Bewertungsverfahren, das die Werte von Natur und Landschaft summarisch abbildet, ist in der Gegenüberstellung von Bestand und Planung mit folgenden Flächenwerten zu rechnen. Dabei werden die in der landschaftsplanerischen Expertise aufgeführten Biotoptypen im Hinblick auf das hier angewendete Bewertungsmodell nach ihren Wertigkeiten zusammengefasst.

Bestand	Größe	Biotoptyp	Grundwert	Flächenwert
	189 m <sup>2</sup>	1.1 Versiegelte Fläche: Weg / Straße	0	0
	79 m <sup>2</sup>	1.3 Teilversiegelte Fläche: Parkplatz	1	79
	74 m <sup>2</sup>	2.1 Bankette, Rasen	1	74
	1.860 m <sup>2</sup>	5.1 Grünlandbrache; Gehölzanteil < 50%	4	7.440
	16	7.1 Hecke mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen < 50 %	3	48
	173 m <sup>2</sup>	7.2 Gehölzstrukturen mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen > 50 %	5	865
Summe	2.429 m <sup>2</sup>			<b>8.506</b>

Planung	Größe	Biotoptyp	Grundwert	Flächenwert
	1.487 m <sup>2</sup>	1.1. Versiegelte Flächen (60% WA), zzgl. Wendehammer Leo-Fall-Straße	0	0
	942 m <sup>2</sup>	4.3 Zier- und Nutzgarten (40 % WA)	2	1.884
Summe	2.429 m <sup>2</sup>			<b>1.884</b>

Aufgrund der Planung ist eine Minderung der ökologischen Wertigkeit des Gebietes zu erwarten. Dieser Wertverlust kann nur zum Teil durch die aus siedlungsgestalterischen und -ökologischen Gründen festgesetzte Erhaltung und Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern reduziert werden. Insgesamt beträgt der Verlust 6.622 Flächenwertpunkte. Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, ist ein Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich. Es wird vielmehr der angestrebten baulichen Nachverdichtung der Vorrang vor naturschutzfachlichen Erwägungen eingeräumt.

### Artenschutzrechtliche Einschätzung

Im Rahmen der Begehung wurde der Gehölzbestand auf Höhlen oder Spalten untersucht, die ein Quartierspotenzial bspw. für Fledermausarten oder Brutvögeln bieten könnten. Es wurden keine Höhlen festgestellt. Es gibt mithin keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tierarten.

Gleichwohl sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes zum Artenschutz von dem Vorhabenträger zu beachten. Zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zum Besonderen Artenschutz sind insbesondere folgende Vorgaben zu beachten. Namentlich ist die Baufeldräumung und die Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. nur im Zeitraum vom

<sup>1</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen, Recklinghausen 2008



01.10 bis 28./29.02. durchzuführen. Ist eine Baufeldräumung innerhalb der Vogelbrutzeit erforderlich, so ist vorab eine Überprüfung des Plangebiets auf Vogelbruten durch eine fachlich qualifizierte Person durchzuführen. Die Bauzeitenregelung ist Sache der Durchführung der Planung. Sie kann im Baugenehmigungsverfahren anhand der tatsächlichen Umstände zum Zeitpunkt des Genehmigungsverfahrens abschließend festgelegt werden. Diese wird daher nicht im Bebauungsplan festgesetzt (vgl. Urteil des OVG NRW, Az.: 10 D 21/12. NE vom 21.04.2015). Auf diese artenschutzrechtlichen Bestimmungen wird mit einem Hinweis im Bebauungsplan ausdrücklich aufmerksam gemacht.

### *Klimaschutz*

Im Rahmen der Bauleitplanung sind auch die Ziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) von 2019 zu beachten, mit den angestrebt wird, in Deutschland die Treibhausgasneutralität bis 2050 zu erreichen. Gemäß § 1a (5) BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Im Plangebiet ist bislang eine Grünlandbrache mit einigen Gehölzen anzutreffen. Diese bindet in ihrer Biomasse CO<sub>2</sub>. Es ist nicht zu erwarten, dass die bei Umsetzung der Planung entstehenden Treibhausgasemissionen ein für ein Allgemeines Wohngebiet übliches Ausmaß überschreiten werden. Die Auswirkungen auf das Weltklima sind daher gering. Das Plangebiet weist keine standortbedingte erhöhte Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf. Es ist zudem kein Bestandteil einer bestehenden zusammenhängenden Frischluftschneise. Konkret tragen der Erhalt und die Anpflanzung von Bäumen sowie der Ausschluss von Schottergärten zur Verbesserung des Kleinklimas im Plangebiet bei. Bäume und generell begrünte Freiflächen wirken bei sommerlichen Hitzewellen kühlend auf die Umgebung.

Die Planung bewirkt eine Innenverdichtung, durch die innerstädtischer Wohnraum mit kurzen Anfahrtswegen zum Stadtzentrum, zum Bahnhof und anderer relevanter Infrastruktur geschaffen wird. Damit werden neu entstehende Treibhausgasemissionen aus dem Verkehrssektor begrenzt.

## **6.6 Sonstige Belange**

### *Denkmalschutz*

Baudenkmale gibt es im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung nicht. Auch über archäologische Fundstellen im näheren und weiterem Umfeld des Plangebietes ist nichts bekannt. Insoweit sind denkmalrechtliche Regelungen nicht berührt.

### *Altlasten und Kampfmittelbelastung*

Für das Plangebiet selbst liegen keine Informationen über Altlasten vor. Die benachbarten Gewerbegrundstücke werden im Kartendienst der Region Hannover als Altlastenflächen geführt. Über etwaige Bodenbelastungen ist nichts bekannt.

Auf Antrag des Eigentümers wurden die vorhandenen Luftbilder vom Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN Hameln-Hannover bereits im Januar 2021 vollständig ausgewertet. Seit diesem Datum liegen keine neuen Erkenntnisse über etwaige Kampfmittelbelastungen vor. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass für das Plangebiet kein Kampfmittelver-

dacht besteht und es diesbezüglich keinen weiteren Handlungsbedarf gibt. Diese Aussagen beziehen sich allerdings ausdrücklich nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Minen o.Ä.) gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

#### *Luffahrtsicherheit*

Auf die Lage des Plangebiets im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Wunstorf war im Zusammenhang mit dem Immissionsschutz bereits in Kapitel 6.4 hingewiesen worden. Hier ist bei künftigen Bauvorhaben der Einsatz von Kränen nach luftrechtlichen Vorschriften genehmigungspflichtig. Die Genehmigung ist vom Bauherrn rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 3 Wochen vorher) bei der militärischen Luffahrtbehörde zu beantragen.

#### *Richtfunktrasse*

Ca. 20 m östlich des Plangebiets verläuft die Richtfunktrasse Nr. 228. In einem 200 m breiten Schutzstreifen besteht eine Bauhöhenbeschränkung, die bei der gemäß Bebauungsplanänderung zulässigen zweigeschossigen Bebauung jedoch nicht erreicht wird, so dass eine Beeinträchtigung des Richtfunkverkehrs ausgeschlossen werden kann.

#### *Nachbarrechtliche Aspekte*

Mit sonstigen negativen Auswirkungen auf öffentliche oder private Belange ist nicht zu rechnen. Beeinträchtigungen nachbarschützender Regelungen sind nicht absehbar bzw. können im Vollzug der bau- und planungsrechtlichen Vorgaben, beispielsweise durch die Einhaltung der Grenzabstände nach NBauO, vermieden werden. Im Übrigen bleiben bestehende Bau- und sonstige Nachbarschaftsrechte unberührt von den Regelungen des Bebauungsplans.

#### *Bodenordnung, Durchführung, Kosten*

Das Grundstück im Planbereich befindet sich im privaten Eigentum und soll nach Erlangung der Baurecht vermarktet bzw. vermietet werden. Weitere bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Genehmigung und Durchführung von Bauvorhaben im Planbereich ist möglich, sobald die Rechtsgrundlage gegeben und die Erschließung gesichert ist. Erschließungskosten oder sonstige Kosten für die Stadt Neustadt a. Rbge. fallen nicht an.

#### *Planungsrechtlicher Hinweis*

Die vorliegende Begründung ist Bestandteil der Bebauungsplanänderung, hat aber keinen Satzungscharakter. Alle verbindlichen Inhalte, die als Satzung beschlossen werden, enthält nur der Rechtsplan in Form von zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

## **7 Verfahren und Abwägung**

#### *Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung*

Von der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 und 4, jeweils Abs. 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB abgesehen. Zu der Information der Öffentlichkeit über allgemeine Ziele und Zwecke gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB liegen keine Äußerungen vor.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden vier – zum Teil inhaltsgleiche – Stellungnahmen von privater Seite vorgelegt. Die vorgetragenen Anregungen und Bedenken werden verworfen, und zwar im Einzelnen wie folgt:

- Die angeführten Vorbehalte bezüglich der Gebäudeanordnung, der Grundstücksausnutzung und der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen werden zurückgewiesen. Trotz der geplanten Nachverdichtung wird der Nachbarschutz in angemessener Weise berücksichtigt (siehe Kapitel 5.1).
- Die Anregungen zum Schutz der Gehölzbestände auf der nördlichen Gebietsgrenze werden durch das Abrücken der Baugrenze um 6 m und den Ausschluss von Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auf eine Tiefe von 3 m berücksichtigt. Es wird auf die einschlägigen Regelwerke zum Baumschutz verwiesen (siehe Kapitel 5.1).
- Dem Vorschlag, das Plangebiet über die Hans-Böckler-Straße und das dort anliegende Gewerbegebiet zu erschließen, wird mit Verweis auf den Grundsatz der Trennung von Gewerbe- und Wohnverkehr nicht gefolgt (siehe Kapitel 5.2). Die zudem vorgeschlagene Sicherung einer Ringstraße auf dem o.g. Gewerbegrundstück ist nicht Gegenstand des Planverfahrens.
- Die schalltechnischen Anforderungen bezüglich des einwirkenden Gewerbelärms wurden gutachterlich untersucht und werden mit den Festsetzungen des Bebauungsplans und unter Beachtung der Festsetzungen des Ursprungsplans berücksichtigt (siehe Kapitel 5.3).
- Entgegen der Anregung, das Niederschlagswasser im Plangebiet zu versickern, erfolgt die Entsorgung bei planbedingt reduzierter Grundstücksausnutzung und Flächenversiegelung wie im Bestand über den Anschluss an die in der Leo-Fall-Straße liegende Regen- und Schmutzwasserkanalisation (siehe Kapitel 6.3).
- Die beabsichtigte Sozialbindung von mindestens drei Wohneinheiten wird durch vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Neustadt a. Rbge. und dem Bauverein Neustadt e.V. gesichert (siehe Kapitel 6.2).
- Dem Vorwurf einer intransparenten Prozessgestaltung und der einseitigen Befangenheit der plangebenden Gremien wird mit Verweis auf das nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführte Verfahren und die ebenfalls erwirkte kommunalrechtliche Prüfung entgegengetreten.

Aus der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB liegen zahlreiche Stellungnahmen vor, in denen zum großen Teil keine Bedenken oder Anregungen zur Planung vorgetragen werden. Daneben sind einige abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen, die wie folgt behandelt und berücksichtigt werden:

- Der Hinweis des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr auf die Lage des Plangebiets im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Wunstorf und auf das Erfordernis einer luftfahrttechnischen Genehmigung für den Einsatz von Kränen wird in die Begründung aufgenommen (siehe Kapitel 6.6).
- Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (LGLN Hameln-Hannover) führt fehlende Luftbilddauswertungen an. Diese wird mit Verweis auf bereits durchgeführte Untersuchungen aus dem Jahr 2021 zurückgewiesen (siehe Kapitel 6.6).

- Der Hinweis des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie auf eine etwaige Erd-fallgefährdung der Kategorie 1 ist hinsichtlich der geplanten Bebauung unkritisch.
- Die Leinenetz GmbH bestätigt, dass die erforderliche Löschwassermenge aus dem Trink-wassernetz bezogen werden kann (siehe Kapitel 6.3).
- Der Hinweis der Region Hannover zum Brandschutz, insbesondere bezüglich der Sicher-stellung der Rettungswege, wurde geprüft und wird beachtet (siehe Kapitel 6.3).
- Die Ausführungen der Region Hannover zum Bodenschutz und die diesbezüglichen Anfor-derungen werden ergänzend in die Begründung aufgenommen (siehe Kapitel 6.5).
- Die Anregungen des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Hannover, den konkreten Plan-fall mit genehmigten und tatsächlich ausgeübten Nutzung zur Grundlage der schalltech-nischen Beurteilung zu machen, wird verworfen. Nach gutachterlicher Einschätzungen stellt die Berücksichtigung der rechtsverbindlichen Festsetzungen des Ursprungsplans eine hin-reichende Grundlage dar (siehe Kapitel 5.3 und 6.4).
- Die zunächst vorgetragenen Bedenken des Zweckverbandes Abfallwirtschaft der Region Hannover (aha) gegen die Konzeption der Abfallentsorgung werden zurückgewiesen, da aha diese Vorbehalte mit Mail vom 29.11.2023 zurückgenommen hat. Mit dem vorhande-nen Wendehammer am östlichen Ende der Leo-Fall-Straße stehen ausreichend Flächen zur Verfügung (siehe Kapitel 6.3).

### Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 02.05.2023 den Aufstellungsbeschluss für die beschleunigte 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 143 „Hans-Böckler-Straße / Siemensstraße“ im Stadtteil Neustadt gefasst.

Die Information der Öffentlichkeit über allgemeine Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 31.05. bis einschließlich 08.06.2023 durchgeführt. Der Entwurf der Begründung hat auf Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Neustadt a. Rbge. vom 02.05.2023 in der Zeit vom 09.06. bis einschließlich 10.07.2023 zusammen mit dem Entwurf der Bebauungsplanände-rung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat die Begründung in seiner Sitzung am 06.11.2025 zu-sammen mit der Bebauungsplanänderung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 08.Dez.2025

(Siegel)

gez. *Dominic Herbst*

.....  
Neustadt a. Rbge.  
Bürgermeister

Die Begründung zum Entwurf des o.g. Bebauungsplans wurde im Auftrag der Stadt Neustadt a. Rbge. gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ausgearbeitet.

Hannover, den 25.11.2025

gez. *Georg Böttner*

.....  
Büro **plan:b**  
Planverfasser