

Stadt Neustadt a. Rbge.
Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 608
„In den Riepen“
mit örtlicher Bauvorschrift
- beglaubigte Abschrift -

Ausgearbeitet
Hannover, im April 2002

Konkordiastraße 14A
30449 Hannover
☎ (05 11) 44 82 89
Fax (05 11) 45 34 40
Internet: www.geffers-planung.de
E-Mail: geffers@geffers-planung.de

Diplom-Volkswirt

Eike Geffers

**Beratender Volkswirt
für kommunale und
staatliche Planung**

in Zusammenarbeit mit

Susanne Vogel ■
■ Dipl.-Ing. Architektin
■ Bauleitplanung

Inhaltsverzeichnis

Seite

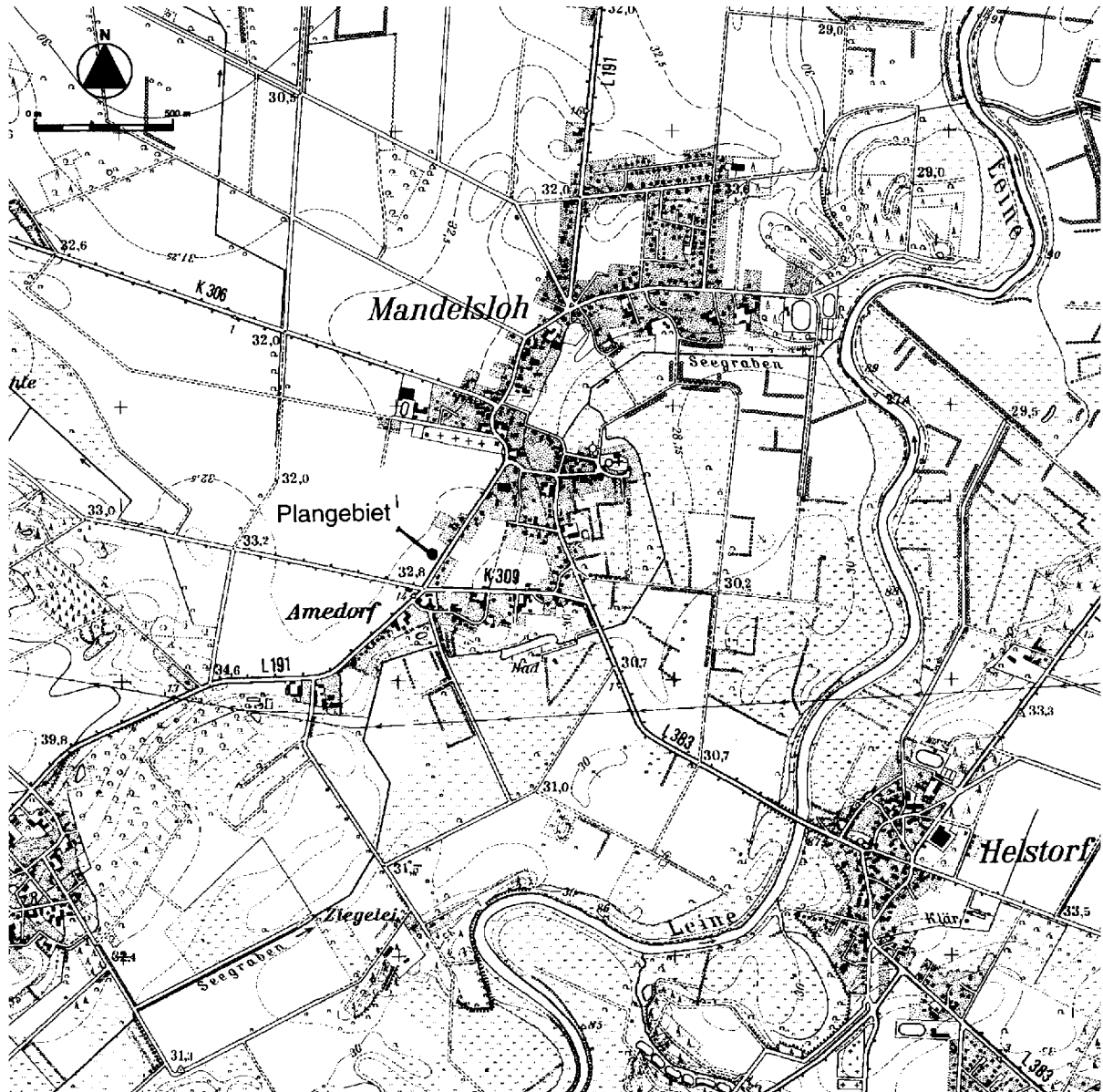
I. Allgemeines	4
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung sowie Notwendigkeit des Bebauungsplans.....	4
2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	5
3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung	5
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	7
1. Geländeverhältnisse und Entwässerung	7
2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten	7
3. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur	8
4. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft.....	8
III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen	11
1. Städtebauliches Konzept.....	11
2. Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA)	11
3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, überbaubare Grundstücksfläche	11
4. Örtliche Bauvorschrift	12
a) Höhen	13
b) Dächer	13
c) Versickerung	13
5. Öffentliche Verkehrsflächen	13
6. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	14
7. Öffentliche Grünfläche.....	15
8. Lärmschutz.....	15
9. Ver- und Entsorgung	15
10. Flächenübersicht	16
IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	18
1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung	18
2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	18
V. Abwägung	18
1. Wohnbedarf der Bevölkerung.....	18
2. Soziale Belange	18
3. Denkmalpflege	18
4. Landwirtschaft	19
5. Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung	19

6. Lärmbekämpfung	21
7. Private Belange	24
8. Zusammenfassung.....	25
Verfahrensvermerke.....	26

I. Allgemeines

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung sowie Notwendigkeit des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt am Westrand der Ortslage von Amedorf auf der Westseite der Amedorfer Straße (L 191). Der Feldwirtschaftsweg „Pungemühle“ begrenzt das Plangebiet im Süden. Im Norden wird das Plangebiet von den Baugrundstücken an der Amedorfer Straße begrenzt und im Westen von dem vorhandenen Pflanzstreifen.



Lage des Plangebiets
Ausschnitt aus der topographischen Karte

Ziel der Planung ist eine Wohnbebauung aus Einfamilienhäusern (Einzel- und Doppelhäuser) auf den bisher als Acker genutzten Flächen.

Die Planung hat den Zweck, den Wohnbedarf in den Stadtteilen Amedorf und Mandelsloh der Stadt Neustadt a. Rbge. zu decken und Flächen für rd. 20 Einfamilienhausgrundstücke bereitzustellen.

Der Bebauungsplan ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Wohnhäuser und für die Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen zu schaffen. Die Flächen im Plangebiet gehören zum Außenbereich. Die geplante bauliche Nutzung kann daher nur durch einen Bebauungsplan ermöglicht werden.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt:

In das Plangebiet wurden die unbebauten Flächen (Flurstück 163/5) einbezogen, auf denen die geplante Bebauung ermöglicht werden soll. Der vorhandene Pflanzstreifen westlich des Plangebiets wird nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen. Die Stadt sieht keine Möglichkeit, den Pflanzstreifen gegen den Willen des Eigentümers zu sichern.

Nachteilige Auswirkungen auf die an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind nicht zu erwarten:

- Südlich des Plangebiets liegt der Feldwirtschaftsweg „Pungemühle“. Auf der Südseite des Wegs steht zur Amedorfer Straße hin eine Feldscheune. An die Scheune grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Durch den Weg gibt es eine Pufferzone zum Rand des Plangebiets. Nachteile für die Bewirtschaftung der Flächen südlich des Weges ergeben sich durch die geplante Wohnbebauung nicht.
- Westlich des Plangebiets gibt es einen Pflanzstreifen der wohl ursprünglich von der Gärtnerei nördlich des Plangebiets (Blumenhaus Janssen) zur Aufzucht von Gehölzen angelegt wurde. Der Pflanzstreifen ist inzwischen ziemlich „verwildert“. Daran angrenzend gibt es landwirtschaftlich genutzte Fläche. Nachteilige Auswirkungen sind hier nicht zu erwarten.
- Im Norden grenzen die vorhandenen Wohnhäuser auf der Westseite der Amedorfer Straße an das Plangebiet. Im Plangebiet schließen sich Wohngrundstücke an. Nachteilige Auswirkungen ergeben sich für die vorhandene Wohnnutzung nicht.
- Im Osten grenzt die Amedorfer Straße (L 191) an das Plangebiet. Auf der Ostseite der Amedorfer Straße stehen Wohnhäuser, so dass auch hier keine nachteiligen Auswirkungen durch die geplante Wohnbebauung zu erwarten sind.

Der Grundsatz der Konfliktbewältigung wird damit bei der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs eingehalten.

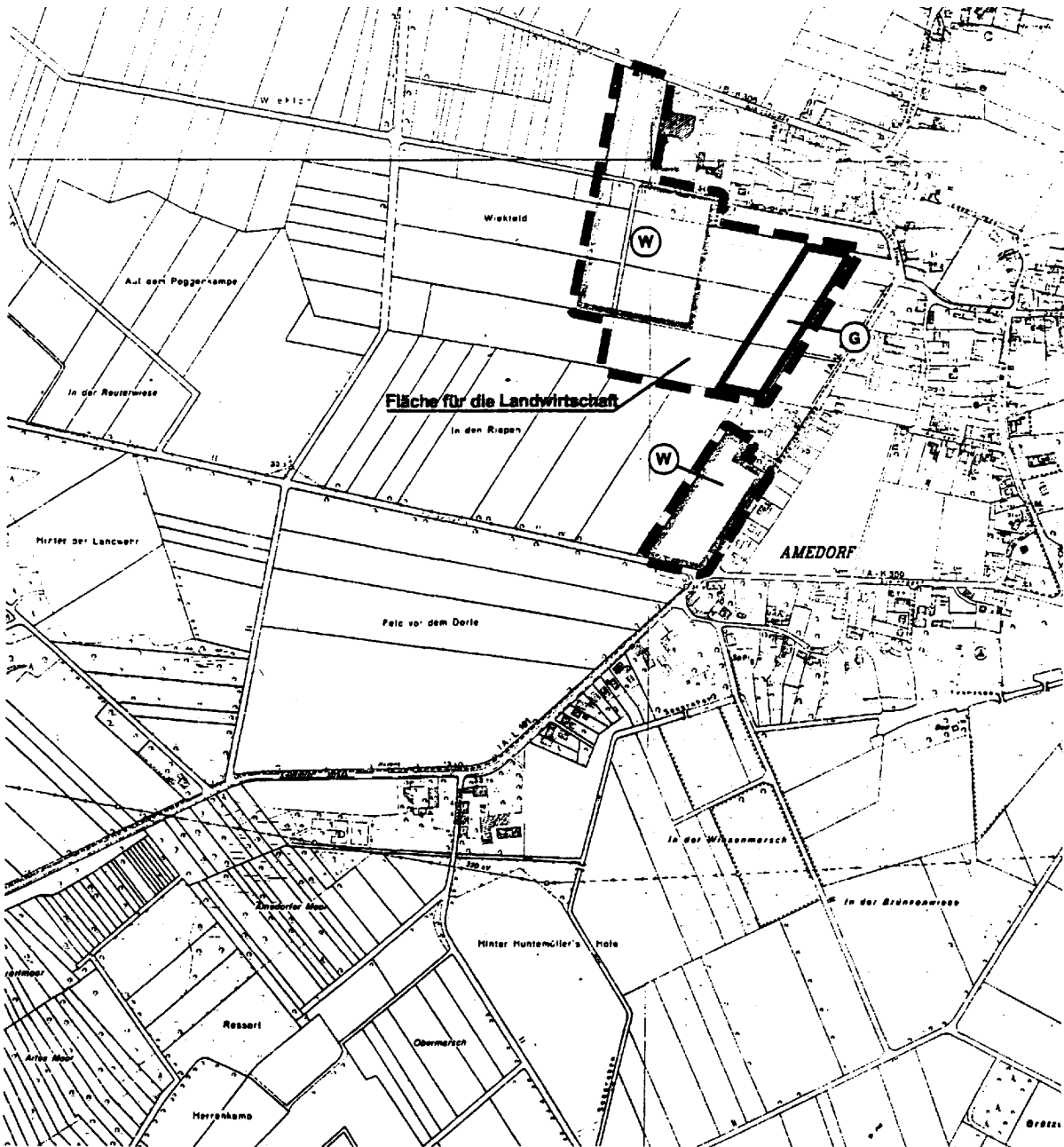
3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. in der Fassung der Neuaufstellung entwickelt. Dieser ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Darüber hinausgehende Ziele der Raumordnung gibt es für die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht.

Nach den Zielen der Raumordnung ist die Siedlungsentwicklung in ländlich strukturierten Siedlungen grundsätzlich auf den nachweislichen örtlichen Bedarf (Eigenentwicklung) zu begrenzen. Ein Teil der Baugrundstücke soll daher der Eigenentwicklung Amedorfs dienen. Die übrigen Baugrundstücke können dem Grundschulstandort Mandelsloh zugerechnet werden. Das ist aufgrund der Lage des Plangebiet unmittelbar an der Stadtteilgrenze zu Mandelsloh und aufgrund seiner Nähe zu den Versorgungseinrichtungen von Mandelsloh zweckmäßig.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. mit der Neuaufrstellung des Flächennutzungsplans 2000 als „Wohnbaufläche“ dargestellt (vgl. den folgenden Planausschnitt). Der Rat der Stadt hat für den Flächennutzungsplan den Feststellungsbeschluss gefasst. Die Genehmigung steht noch aus.



Blatt 5 , Änderung Nr.10 - "Mandelsloh" - M. 1 : 10000



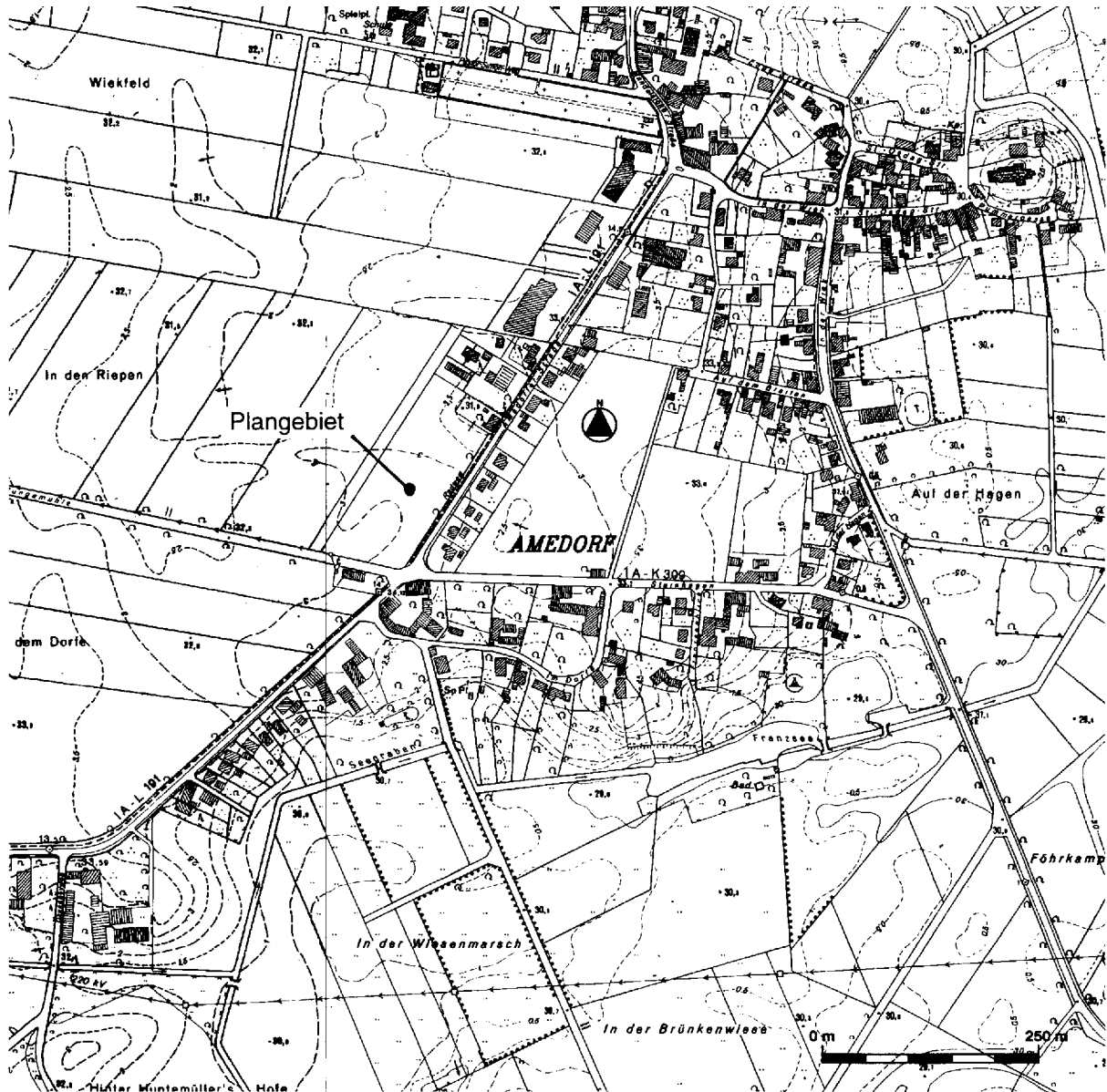
Grenze des Änderungsbereiches

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge.
(Fassung der geplanten Neuaufrstellung) - Maßstab 1 : 10. 000 -

II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

1. Geländeverhältnisse und Entwässerung

Die Höhenverhältnisse im Plangebiet ergeben sich aus dem folgenden Kartenausschnitt. Das Gelände im Plangebiet hat leichtes Gefälle von Südwesten nach Nordosten. Die höchste Stelle liegt im Südwesten ca. 33 m üNN, die tiefste im Nordosten an der Amedorfer Straße ca. 32 m üNN.



Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte, Verkleinerung

2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Für den Bebauungsplan interessiert in erster Linie die Frage, ob sich der Boden für die geplante Bebauung eignet. Nach den Erfahrungen mit der Bebauung östlich und nördlich des Plangebiets geht die Stadt davon aus, dass der Boden eine ausreichende Tragfähigkeit besitzt. Das erübrigt jedoch nicht die Durchführung sorgfältiger Bodenuntersuchungen vor Baubeginn.

Die Bodenverhältnisse sind vom Ingenieurbüro Schütte & Dr. Moll, Isernhagen, im Auftrage der KSG Kreissiedlungsgesellschaft Hannover als Erschließungsträger, untersucht worden.

Die Ergebnisse sind in der „Ingenieurgeologischen Stellungnahme“ vom 26.02.2001 dokumentiert. Danach ist unter einer Mutterbodenschicht wechselnder Stärke vorherrschend Auelehm bis in den Tiefenbereich von 1,0 m bis max. nachgewiesenen 2,5 m unter Gelände vorhanden. Diese Bodenschichten eignen sich für die **Versickerung** schlecht oder gar nicht. Im tieferen Untergrund stehen aber bis zum Ende der Teufe in 5,0 m Tiefe überwiegend Sande an mit kiesigen und örtlich schluffigen Beimengungen. Für diese Schichten gibt der Gutachter eine Durchlässigkeit von $3,5 \times 10^{-5}$ m/s an. Damit eignen sich diese Schichten für die Versickerung. Durch entsprechende Gestaltung der Versickerungsanlagen auf den Baugrundstücken kann das Oberflächenwasser den unteren Bodenschichten zugeführt werden. Eine Versickerung des Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken ist daher im Plangebiet möglich.

Nach den Informationen, die die Stadt besitzt, gibt es im Plangebiet keine Grundstücke, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht (Verdachtsflächen gem. § 2 Abs. 4 Bundes-Bodenschutzgesetz).

3. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur

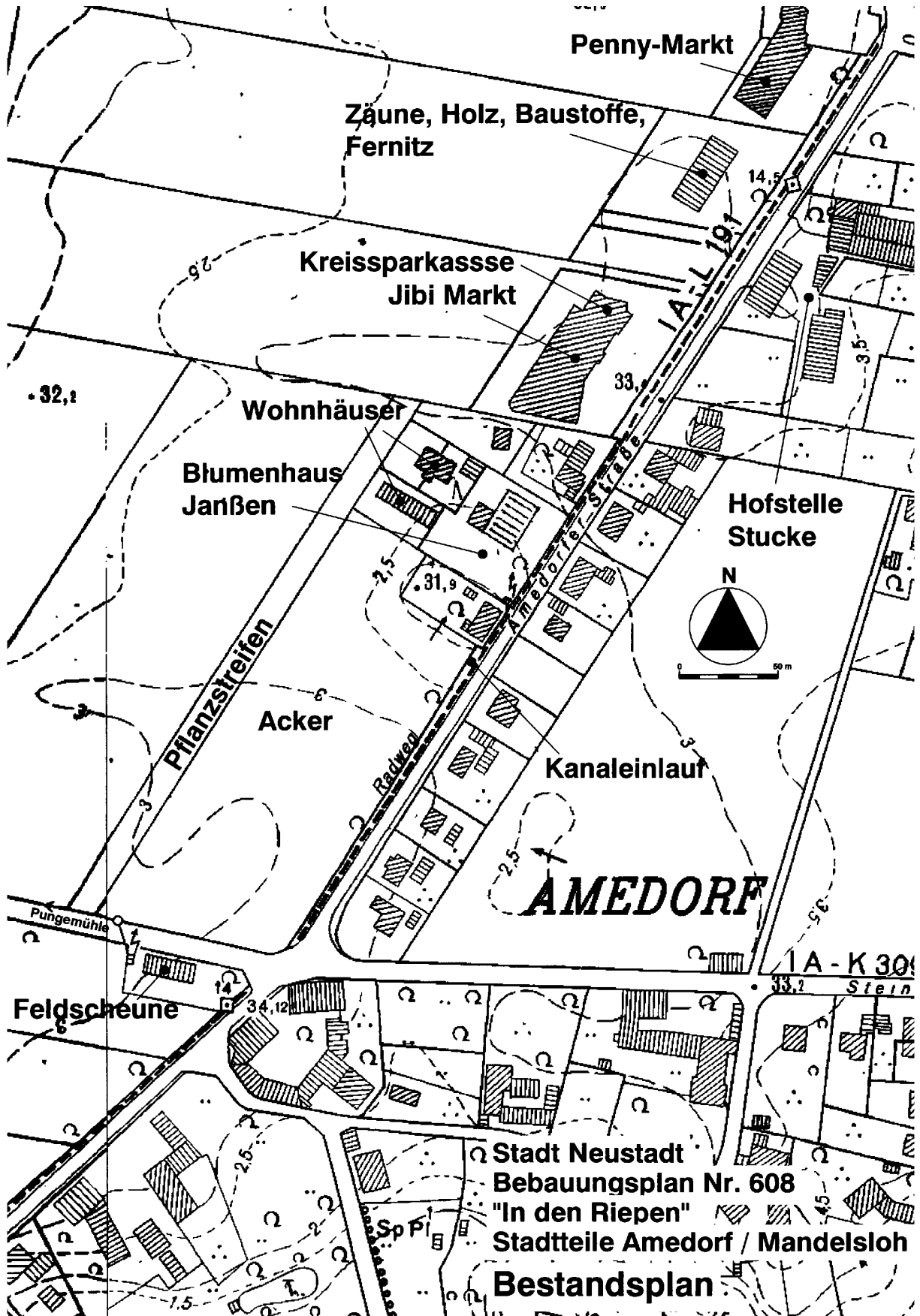
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine **Größe von rd. 2,0 ha**.

Das für die geplante Bebauung vorgesehen Flurstück 163/5 gehört einem Privateigentümer. Die **KSG Kreissiedlungsgesellschaft Hannover mbH** plant, die Fläche in Kürze zu erwerben und die neuen Wohngrundstücke zu vermarkten.

4. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft

Bebaute Flächen im Plangebiet gibt es nicht.

Die Freiflächen im Plangebiet werden als Acker genutzt. Vgl. dazu den **Bestandsplan** auf Seite 9 und das Luftbild auf Seite 10!





III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereichs erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die oben in Abschnitt I.1 dargelegt wurden. Im folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

1. Städtebauliches Konzept

Als Planungsgrundlage für den Bebauungsplan wurde vom Planbearbeiter in Zusammenarbeit mit der KSG Kreissiedlungsgesellschaft Hannover mbH zunächst der auf Seite **Fehler! Textmarke nicht definiert.** beigefügte **Bebauungsvorschlag** entwickelt. Er illustriert die mögliche Nutzung des Plangebiets und erläutert die Festsetzungen.

2. Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA)

Die für die Wohnbebauung vorgesehenen Flächen werden als „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Neben Wohnhäusern sollen auch dem Gebiet dienende Versorgungseinrichtungen allgemein zulässig sein. Nicht störende Gewerbebetriebe sollen wenigstens ausnahmsweise zugelassen werden können. Eine scharfe Funktionstrennung von Wohnen und Arbeiten, wie sie mit der Festsetzung eines „Reinen Wohngebiets“ verbunden wäre, ist für Orte im ländlichen Raum wie Amedorf und Mandelsloh untypisch. Sie entspricht nicht den Zielen der Stadt.

Eine Bedarfsumfrage im Sommer 1996 hat ergeben, dass in Mandelsloh ein großer Bedarf an Seniorenwohnungen besteht. Dieser sollte bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 607 „Nördliches Wiekfeld“ gedeckt werden. Da der Bebauungsplan für nichtig erklärt worden ist, konnten die geplanten Seniorenwohnungen dort nicht realisiert werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 608 „In den Riepen“ sind aufgrund der Festsetzung WA Seniorenwohnungen als „Wohngebäude“ oder als „Anlagen für soziale Zwecke“ allgemein zulässig. Es besteht daher die Möglichkeit, im Plangebiet „Betreute Seniorenwohnungen“ zu realisieren.

3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, überbaubare Grundstücksfläche

Ausgangspunkt für das Maß der baulichen Nutzung ist das Ziel, die Bodenversiegelung durch bauliche Anlagen zu begrenzen. Deshalb wird die *Grundflächenzahl (GRZ)* so weit eingeschränkt, wie das mit der geplanten baulichen Nutzung und dem Ziel kostensparenden Bauens vereinbar ist:

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) wird eine GRZ von 0,25 zugelassen. Das ermöglicht bei den geplanten Grundstücksgrößen Einfamilienhäuser mit einer Grundfläche von rd. 140 bis rd. 200 m². Die notwendige Durchgrünung kann bei dem festgesetzten, niedrigen Maß der baulichen Nutzung auf den Baugrundstücken erfolgen.

Ausgangspunkt für die Festsetzung der *Zahl der Vollgeschosse* ist die geplante Wohnbebauung aus Einfamilienhäusern als freistehende Einzelhäuser oder als Doppelhäuser. Für sie wird ein Vollgeschoss zugelassen.

Neben Einzelhäusern sollen auch Doppelhäuser allgemein zugelassen werden. Die freistehenden Einzel- und Doppelhäuser erfordern die Festsetzung „*offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig*“, d.h. keine Hausgruppen bzw. Reihenhäuser.

Doppelhäuser im planungsrechtlichen Sinne entstehen, wenn für zwei aneinander gebaute Einfamilienhäuser zwei selbständige Flurstücke gebildet werden, deren gemeinsame Grenze dort verläuft, wo die beiden Häuser aneinander gebaut sind. Jedes der beiden Einfamilien-

häuser ist dann ein „Doppelhaus“. Solange die beiden Einfamilienhäuser auf einem Flurstück stehen, handelt es sich bei ihnen im planungsrechtlichen Sinne um ein Einzelhaus.

Im allgemeinen Sprachgebrauch wird das „Doppelhaus“ im planungsrechtlichen Sinne häufig als „Doppelhaushälfte“ bezeichnet und das gesamte Gebäude als Doppelhaus. Das führt zu Missverständnissen. In der Begründung und dem Bebauungsplan wird der Begriff „Doppelhaus“ immer im planungsrechtlichen Sinn verwandt.

Die Festsetzung „offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“ reicht daher nicht aus, um die angestrebte Bebauung zu erreichen: Es sollen lediglich Einfamilienhäuser mit möglicherweise einer Einliegerwohnung zugelassen werden. Um das zu erreichen, wird die *höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden* auf zwei begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

Da ein Doppelhaus aber als ein Wohngebäude zählt, können in einem Gebäude, das aus zwei Doppelhäusern besteht, insgesamt vier Wohnungen entstehen. Durch diese große Anzahl an Wohnungen in einem Gebäudekomplex können Probleme insbesondere bei der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück entstehen. Um das zu vermeiden, wird in einem Doppelhaus nur eine Wohnung zugelassen.

Die *überbaubaren Grundstücksflächen* werden überall durch *Baugrenzen* festgesetzt. Eine Ordnung der Bebauung durch Festsetzung von Baulinien ist nicht notwendig, da städtebauliche Zielvorstellungen für bestimmte Raumwirkungen, die erreicht werden sollen, nicht bestehen. Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, daß folgende Zielvorstellungen verwirklicht werden:

- Zu den Straßen soll grundsätzlich ein Abstand von 5 m für Vorgärten oder als Vorplatz verbleiben.
- Aufgrund der geringen Tiefe der Grundstücke auf der Westseite der Planstraße und um den Wendeplatz wird hier ein Abstand von nur 3 m zur Straße vorgesehen.
- Von dem Pflanzstreifen am Westrand des Plangebiets soll die Bebauung einen Mindestabstand von 3,0 m einhalten, damit sie die Anpflanzungen nicht beeinträchtigt.

Damit die nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch tatsächlich von Bebauung frei bleiben, werden auf ihnen Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO durch eine textliche Festsetzung ausgeschlossen. Im Einzelfall kann es erforderlich werden, Garagen und Nebenanlagen (z. B. Kellerersatzräume) auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Das ist insbesondere bei Eckgrundstücken der Fall, die über eine größere nicht überbaubare Grundstücksfläche verfügen. Deshalb wird für diesen Fall eine Ausnahme zugelassen.

4. Örtliche Bauvorschrift

Durch die Örtliche Bauvorschrift werden besondere Anforderungen an die Gestaltung der geplanten Bebauung gestellt. Es soll erreicht werden, daß die Gebäude im Plangebiet eine gestalterische Qualität bekommen, die sie als Teil des Wohngebiets erscheinen lassen. Das schafft Identität für das Wohngebiet und fördert die Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohngebiet „In den Riepen“. Die Örtliche Bauvorschrift kann nur einen Rahmen setzen, der Raum für individuelle Lösungen läßt.

Charakteristisch für das Erscheinungsbild eines Wohngebiets sind in erster Linie die Dächer. Bei den Außenwänden führt eine einheitliche Gestaltung schnell zu unerwünschter Uniformität. Deshalb werden nur Regelungen für die Dachform und die Dachfarben getroffen, um ein Mindestmaß an Einordnung zu gewährleisten. Weiterhin wird die Höhenlage der Gebäude begrenzt.

a) Höhen

Die Höhenlage der Häuser wird begrenzt, um Unzuträglichkeiten zwischen benachbarten Häusern zu vermeiden. Sie entstehen z. B. wenn einer ohne Keller baut und der Nachbar ein Sockelgeschoß mit 1,40 m über Geländeoberfläche. Deshalb wird die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens auf eine Höhe von 0,60 m über der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche begrenzt.

b) Dächer

Die Gestaltung der Dächer soll sich an den traditionellen Dachformen im ländlichen Raum von Neustadt a. Rbge. orientieren. Das fördert die Einbindung des neuen Wohngebiets in seine Umgebung. Typisch für den Raum sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung zwischen 30 und 50 Grad. Bei einer bestimmten Gebäudetiefe kann sich bei diesen Dachneigungen ergeben, daß das ausgebaute Dachgeschoss „Vollgeschoss“ im Sinne von § 2 Abs. 4 NBauO ist. Ein zusätzliches Vollgeschoss soll durch die örtliche Bauvorschrift aber nicht zugelassen werden. Gebäudetiefe und Dachneigung müssen daher so aufeinander abgestimmt werden, daß das ausgebaute Dachgeschoss kein „Vollgeschöß“ ist.

Garagen, Nebenanlagen bis zu einer Größe von 40 m² Grundfläche und Wintergärten werden von der Regelung der Dachneigung ausgenommen. Für sie können sich geringere Neigungen ergeben, ohne daß das Erscheinungsbild des Hauses beeinträchtigt wird. Und schließlich werden im Interesse eines ökologischen Bauens begrünte Dächer mit einer geringeren Dachneigung zugelassen. Sie mögen zwar nicht so ins Ortsbild passen. Hier wird aber dem ökologischen Belang ein größeres Gewicht eingeräumt.

Damit die Dachflächen zu einem harmonischen Gesamtbild beitragen, wird als Dachdeckungsmaterial Ziegel oder Beton in den Farben rot bis rotbraun vorgeschrieben. Das entspricht der Farbe der für Amedorf typischen Ziegeldächer.

Nicht zulässig sind glänzende und glasierte Dacheindeckungen. Sie werden wegen der dominanten Wirkung und der Fernwirkung in die freie Landschaft ausgeschlossen.

Garagen mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad, Nebenanlagen bis zu einer Größe von 40 m² Grundfläche, Vordächer und Wintergärten werden von der Regelung des Dachdeckungsmaterials ausgenommen. Das gleiche gilt für Dachflächenfenster und Solarelemente. Aus der Sicht der Stadt ist das vertretbar, weil diese Gebäudeteile für das Ortsbild nur untergeordnete Bedeutung haben. Außerdem werden begrünte Dächer aus ökologischen Gründen von der Regelung ausgenommen.

c) Versickerung

Das Oberflächenwasser soll auf den Baugrundstücken versickert werden. Dies wird in der örtlichen Bauvorschrift verbindlich vorgeschrieben. Vgl. dazu unten Abschnitt III.8.

5. Öffentliche Verkehrsflächen

Die **äußere Verkehrserschließung** erfolgt von der Landesstraße 191 (Amedorfer Straße). Von hier aus wird eine Zufahrt ins Plangebiet rd. 35 m südlich des Grundstücks „Amedorfer Straße 17“ festgesetzt. Der Feldwirtschaftsweg „Pungemühle“ steht für die äußere Erschließung des Plangebiets nicht zur Verfügung. Die **innere Verkehrserschließung** des Plangebiets muss daher über eine Stichstraße erfolgen. Von dem geplante Straßenanschluss aus knickt die Planstraße zwei Bautiefen westlich der Amedorfer Straße in südlicher Richtung ab und wird parallel zur Amedorfer Straße geführt. Die Stichstraße in südlicher Richtung ist rd. 140 m lang. Hier wird am Ende ein Wendepplatz festgesetzt, auf dem das zweiachsige Müllfahrzeug ohne Zurückstoßen wenden kann.

Die öffentliche Verkehrsfläche wird in einer Breite von 6 m als „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Bei dieser Straßenbreite ist eine Versickerung des Oberflächenwassers im Straßenseitenraum nicht möglich. Die Straßenentwässerung muss daher über Regenwasserkanäle erfolgen.

Um Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu vermeiden, sollen die Grundstücke im Einmündungsbereich des Wegs „Pungemühle“ in die Amedorfer Straße nicht direkt von der Amedorfer Straße aus erschlossen werden. Dazu wird ein Zufahrtsverbot festgesetzt. Um die Erschließung dieser Grundstücke sicherzustellen, wird vom Wendeplatz aus in östlicher Richtung eine „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche“ festgesetzt. Gleiches gilt für die beiden Grundstücke am Nordrand des Plangebiets, die nicht direkt an der öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

Vom Südende der Stichstraße wird ein Fußweg zum Weg „Pungemühle“ festgesetzt. Damit können die künftigen Bewohner des Plangebiets auf kurzen Wegen die freie Landschaft erreichen.

6. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Am Westrand des Plangebiets ist ein 5 m breiter Pflanzstreifen als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt. Damit soll ein harmonischer Übergang von der Bebauung in die freie Landschaft auch für den Fall erreicht werden, dass die Bepflanzung auf westlich angrenzenden Flurstück 165 entfällt.

Für die Bepflanzung sind standortgerechte, heimische Laubbäume und -sträucher der folgenden Liste zu verwenden:

Fachbezeichnung	Deutscher Name	Fachbezeichnung	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffliher Weißdorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle	<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme
<i>Coryllus avellana</i>	Hasel	<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisb.
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel	<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Prunus padus</i>	Echte Traubenkirsche	<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wild-Birne	<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	<i>Salix aurita</i>	Öhrchenweide
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	<i>Salix cinerea</i>	Grauweide
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde	<i>Salix fragilis</i>	Bruchweide
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme	<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
		<i>Sambucus nigra</i>	Holunder

7. Öffentliche Grünfläche

Zur Sicherstellung der Oberflächenentwässerung der Straßen wird der Bau eines **Regenrückhaltebeckens** erforderlich. Dazu wird an der tiefsten Stelle im Nordosten des Plangebiets eine öffentliche Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt.

Als öffentliche Grünfläche ist auch der geplante **Spielplatz** festgesetzt. Der Standort wurde so gewählt, dass der Spielplatz im Zusammenhang mit dem Regenrückhaltebecken angelegt werden kann., und dass die Geräusche spielender Kinder die geplanten Wohnhäuser möglichst wenig stört. Die Fläche ist 450 m² groß. Sie deckt den Bedarf im Plangebiet. Vgl. dazu unten Abschnitt V.2.

8. Lärmschutz

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der relativ stark befahrenen Amedorfer Straße (L 191): DTV: rd. 2.500 Kfz./24h. Am Rande der Straße gibt es im Plangebiet erheblichen Verkehrslärm. Vgl. dazu im einzelnen unten Abschnitt V.5!

Tagsüber wäre ein optimaler Schallschutz auf den Freiflächen der Baugrundstücke nur durch **aktiven Schallschutz** in Form einer Abschirmung (Wall oder Wand) an der Amedorfer Straße entlang zu erreichen. Dadurch würde das Ortsbild erheblich beeinträchtigt. Die neuen Wohnhäuser in der Ortslage würden hinter einer Wand oder hinter einem Wall verschwinden. Die Stadt hält das nicht für vertretbar. Zum Lärmschutz auf den Freiflächen der Grundstücke vgl. unten Abschnitt V.5.

Deshalb wird „**passiver Lärmschutz**“ auf der Grundlage der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Abschnitt 5 „Schutz gegen Außenlärm; Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen“ (Nds. MBl. Nr. 8/1991, S. 270 ff.) festgesetzt. Danach werden Vorhaben nur zugelassen, wenn sie die Anforderungen erfüllen, die in der DIN für den festgesetzten Lärmpegelbereich vorgeschrieben sind. Durch diese Festsetzung werden alle, die im Plangebiet bauen wollen, deutlich darauf hingewiesen, dass sie mit erheblichem Verkehrslärm rechnen müssen und deshalb rechtzeitig an die notwendigen Schutzvorkehrungen denken sollten.

9. Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung im Plangebiet ist der **Wasserverband Garbsen-Neustadt a. Rbge.** Das Plangebiet wird an das Versorgungsnetz des Verbandes angeschlossen. Der Verband sorgt im Rahmen der Trinkwasserversorgung auch für eine gesicherte Löschwasserversorgung. Der Löschwasserbedarf von 800 l/min über 2 Stunden (vgl. DVGW-Arbeitsblatt W 405, Tabelle S. 6, kleine Gefahr der Brandausbreitung) kann aus den Trinkwasserleitungen gedeckt werden. Aufgrund der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen ist die Erreichbarkeit der Wohnhäuser für die Löschfahrzeuge gewährleistet.

Träger der Elektrizitäts- und der Gasversorgung ist die **Stadtwerke Neustadt a. Rbge. GmbH**. Für die Versorgung des Plangebiets werden die Leitungsnetze erweitert.

Träger des Fernmeldenetzes ist die **Deutsche Telekom AG**. Für die geplante Bebauung kann das Fernmeldenetz ausgebaut werden.

Träger der Abwasserbeseitigung ist die **Stadt Neustadt a. Rbge.**. Das Plangebiet wird an die zentrale Abwasserkanalisation angeschlossen.

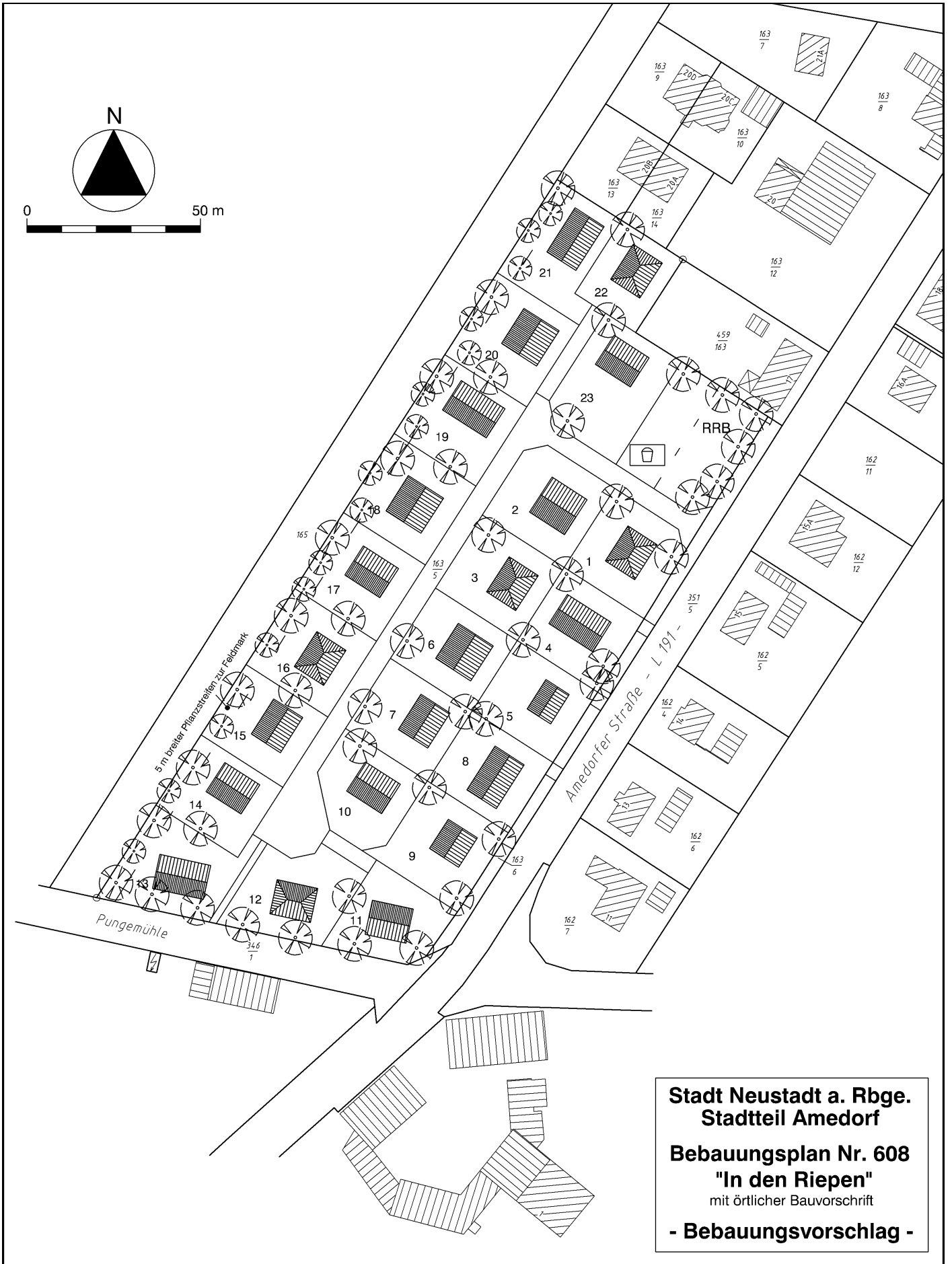
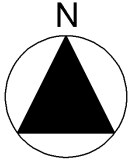
Träger der Abfallbeseitigung ist die **Abfallbeseitigungsgesellschaft des Landkreises Hannover mbH**. Die Verkehrsflächen sind so festgesetzt, daß die Müllfahrzeuge die Baugrundstücke ohne Schwierigkeiten erreichen können. Das gleiche gilt für die Erreichbarkeit der Grundstücke durch die **Deutsche Post AG**.

Das Oberflächenwasser, das auf den Baugrundstücken anfällt, muss versickert werden. Dies wird verbindlich in der örtlichen Bauvorschrift vorgeschrieben. Der Nachweis, dass die Versickerung möglich ist, wurde durch Bodenuntersuchungen erbracht. Vgl. dazu oben Abschnitt II.2.

Das auf den Straßen anfallende Oberflächenwasser wird durch Regenwasserkanäle zu einem Regenrückhaltebecken im Nordosten des Plangebiets geleitet. Von dort aus kann es gedrosselt in den Regenwasserkanal in der Amedorfer Straße eingeleitet werden

10. Flächenübersicht

Allgemeines Wohngebiet	rd. 1,67 ha	(87 %)
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	rd. 0,16 ha	(8 %)
Öffentliche Grünflächen	rd. 0,10 ha	(5 %)
Plangebiet insgesamt	rd. 1,93 ha	(100 %)



Stadt Neustadt a. Rbge.
Stadtteil Amedorf
Bebauungsplan Nr. 608
"In den Riepen"
mit örtlicher Bauvorschrift
- Bebauungsvorschlag -

IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Zur Durchführung des Bebauungsplans müssen die festgesetzten öffentlichen Straßen und Wege und die öffentlichen Grünflächen (Spielplatz, Regenrückhaltebecken) hergestellt werden. Die Stadt beabsichtigt, die **KSG Kreissiedlungsgesellschaft Hannover mbH** als Erschließungsträger mit der Durchführung dieser Maßnahmen zu beauftragen.

Die Erschließungskosten werden zu 100 % vom Erschließungsträger getragen. Näheres regelt ein Erschließungsvertrag, der zwischen Stadt und KSG geschlossen wird.

Durch die Bauleitplanung entstehende Folgekosten werden mittelbar durch einen zwischen Stadt und KSG abzuschließenden Folgekostenvertrag von der KSG getragen.

2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Flächen im Plangebiet, die für eine Bebauung neu parzelliert werden müssen, werden Eigentum der KSG. Sie kann die Flächen ohne Schwierigkeiten nach den Festsetzungen des Bebauungsplans neu aufteilen. Eine Bodenordnung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches ist daher im Plangebiet nicht erforderlich.

V. Abwägung

1. Wohnbedarf der Bevölkerung

Durch den Bebauungsplan werden Grundstücke für den Bau von Wohnhäusern geschaffen. Geplant sind Einfamilienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser. Insgesamt entstehen auf den als „**Allgemeines Wohngebiet**“ (WA) festgesetzten Flächen **ca. 1,67 ha Nettobauland**. Nach dem Bebauungsvorschlag können etwa **23 Wohnhäuser** entstehen. Damit leistet der Bebauungsplan einen Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs in der Stadt. Das ist ein wichtiges Ziel des Bebauungsplans.

2. Soziale Belange

Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung erfordern die Bereitstellung ausreichender öffentlicher Spielflächen. Der Bedarf wird im einzelnen durch das Nieders. Gesetz über Spielplätze vom 06.12.1973 (NdsGVBl. S. 29) geregelt. Danach wird für die Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren eine nutzbare Spielplatzfläche benötigt, deren Größe 2 % der zulässigen Geschossfläche (§ 20 BauNVO) im WA beträgt. Bei der Größe des festgesetzten WA und des dafür festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung (GRZ, Zahl der Vollgeschosse) errechnet sich eine zulässige Geschossfläche von rd. 6.970 m². Das ergibt im Plangebiet einen Bedarf an nutzbarer Spielplatzfläche von rd. 140 m². Daraus ergibt sich im vorliegenden Fall die erforderliche Mindestgröße eines Spielplatzes von 300 m². Dieser Fläche muss rd. die Hälfte (50 %) für Nebenflächen hinzugerechnet werden, so daß sich ein Flächenbedarf von rd. 450 m² ergibt. Zur Deckung dieses Bedarfs wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung **Spielplatz** in der Nordostecke des Plangebiets in der entsprechenden Größe festgesetzt. Der Spielplatz ist von allen Wohngrundstücken im Plangebiet auf einem Weg von nicht mehr als 400 m erreichbar.

3. Denkmalpflege

Die Bezirksregierung Hannover hat im Beteiligungsverfahren darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit archäologischen Funden zu rechnen ist. Der Beginn der Erdarbeiten ist daher

gem. § 13 NDSchG mindestens **zwei Wochen vorher schriftlich** anzeigen. Die Anzeige hat an die Bezirksregierung Hannover – Dezernat 406 (Denkmalpflege), Postfach 203, 30002 Hannover – zu erfolgen, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten und ggf. eine unverzügliche Bergung dabei entdeckter archäologischer Funde durchgeführt werden kann. Die Anzeigepflicht bezieht sich auf den Oberbodenabtrag in den Straßentrassen sowie den Kanalbau. In Bereichen, in denen archäologische Bodendenkmale zu erwarten sind, hat der Oberbodenabtrag mit einem Hydraulikbagger mit Grabenschaufel zu erfolgen.

4. Landwirtschaft

Nordöstlich des Plangebiets gibt es einen landwirtschaftlichen Betrieb mit Schweinehaltung (Hofstelle H. Stucke). Um festzustellen, ob durch die geplante Wohnbebauung Immissionskonflikte mit dieser Nutzung hervorgerufen werden, hat der bisherige Eigentümer des Flurstücks 163/5 bei der Landwirtschaftskammer Hannover eine „Untersuchung der Immissions-situation“ in Auftrag gegeben. Die Untersuchung vom 30.10.2000 kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die Belastungshäufigkeit der zu untersuchenden Fläche (Flurstück 163/5) beträgt unter Annahme des ungünstigsten Falls 6,5 % der Jahresstunden. Die ermittelten Häufigkeiten liegen auf dem untersuchten Flurstück deutlich unter dem zulässigen Grenzwert (für ein „Allgemeines Wohngebiet“) nach der „Geruchsimmissionsrichtlinie“ (GIRL) des Nieders. Umweltministeriums von 10 % der Jahresstunden.“

Damit sind schädliche Umwelteinwirkungen im Plangebiet durch die Schweinehaltung auf der Hofstelle Stucke nicht zu erwarten.

5. Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Bei den folgenden Ausführungen orientiert sich die Stadt an der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“, die die Landesregierung Nordrhein-Westfalen 1996 herausgegeben hat. Sie wird im folgenden kurz als „Arbeitshilfe“ bezeichnet.

Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft im vom Eingriff betroffenen Raum

Der vom Eingriff betroffene Raum (Untersuchungsraum) ist im vorliegenden Fall das Plangebiet des Bebauungsplans. Die Flächen im Plangebiet, auf denen die geplante Bebauung entstehen soll, werden als Acker genutzt. Sie haben nach der „Arbeitshilfe“ (Biotoptypenwertliste 4.2) den Grundwert 2 (vgl. die folgende Tabelle A „Ausgangszustand des Untersuchungsraums“).

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Ausgangssituation)	Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m ²)	Grundwert A (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
1	3.1	Acker	19.268	2	1	2	38.536,00
Gesamtfläche			19.268				
Gesamtflächenwert A: (Summe Sp8)							38.536,00

Aufgrund der geringen Bedeutung der Fläche für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts hält die Stadt die Ausarbeitung eines **Grünordnungsplans** zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht für erforderlich (§ 6 NNatG).

Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichsmaßnahmen

Um Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes so weit wie möglich zu vermeiden, erfolgt die Ausweisung des geplanten Wohngebiets auf Flächen, die nur eine geringe Bedeutung für den Naturschutz haben.

Nach der Bewertung des Ausgangszustandes erfolgt die Bewertung des geplanten Zustandes, der sich aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt (vgl. die folgende Tabelle B).

B. Zustand des Untersuchungsraums gem. den Festsetzungen des Bebauungsplans								
1	2	3	4a	4b	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Ausgangssituation)	Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Flächenanteil (%)	Fläche (m ²)	Grundwert A (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
1	Allgemeines Wohngebiet			16685				
	1.1	Gebäude, versiegelte Fläche	37,5	6.257	0	1	0	0,00
	8.1	Anpflanzungen		1.223	4	1	4	4.892,00
	4.1	Zier- u. Nutzgarten, strukturarm		9.205	2	1	2	18.410,25
2	Verkehrsflächen			1.547				
	1.1	versieg. Fläche (Straße, Fußw.)		1.547	0	1	0	0,00
3	Öffentliche Grünflächen			1036				
	4.4	Kinderspielplatz (Intensivrasen)		300	2	1	2	600,00
	8.1	Gehölze		150	6	1	6	900,00
	7.7	Regenrückhaltebecken		586	4	1	4	2.344,00
Gesamtfläche				19.268				
Gesamtflächenwert B: (Summe Sp8)								27.146,25

Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts entstehen durch die geplante Bodenversiegelung im Plangebiet. Versiegelte Flächen haben den Grundwert 0. Betroffen sind bei der festgesetzten GRZ ca. 0,62 ha durch Gebäude und ca. 0,15 ha durch Straßen. Diese Verschlechterung gegenüber der Ackerfläche (Grundwert 2) bedeutet eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Sie muss ausgeglichen werden. Der Ausgleich wird zum Teil durch eine 5 m breite Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern am Westrand des Plangebiets erreicht. Das ergibt eine ca. 0,12 ha große Anpflanzung.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplan ergibt sich ein Gesamtflächenwert von 27.146 Punkten. Die Gesamtbilanz ergibt sich aus der Differenz der beiden Gesamtflächenwerte:

C. Gesamtbilanz	(Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	-11.389,75
------------------------	---	-------------------

Nach der rechnerischen Gesamtbilanz besteht in dem Plangebiet nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ein Kompensationsdefizit von rd. 11.390 Punkten. Zum Ausgleich muss eine andere Fläche im Stadtgebiet entsprechend aufgewertet werden. Das wird dadurch erreicht, dass die Stadt aus ihrem Kompensationsflächenpool eine Fläche zur Verfügung stellt: Zum Ausgleich wird aus dem Kompensationsflächenpool, Abteilung 104, der Stadt Neustadt a. Rbge., eine rd. 2.400 m² große Fläche zur Schaffung von Waldbiotopen zur Verfügung gestellt. Die Fläche liegt südlich von Neustadt auf der Westseite der B 3 in Höhe der Abfahrt Dammkrug. Der erforderliche Ausgleich wird durch eine vertragliche Vereinbarung mit der KSG verbindlich geregelt.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des **Landschaftsbildes** wird durch die geplante Ortsrandeingrünung vermieden.

Zusammenfassend ergibt sich nach Durchführung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes.

6. Lärmbekämpfung

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm. Das festgesetzte WA beinhaltet schutzbedürftige Nutzungen, die vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche bewahrt werden müssen.

Verkehrslärm wird im Plangebiet hauptsächlich durch die direkt an das Plangebiet angrenzende Landesstraße 191 (Amedorfer Straße) verursacht. Für die Beurteilung der Lärmbelastung müssen die Orientierungswerte (**OW**) des Beiblatts 1 zur DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte (**IGW**) gem. Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV herangezogen werden. Ein optimaler Schallschutz ist erreicht, wenn die OW eingehalten werden. Die IGW sollten nicht überschritten werden. Sie liegen um 4 dB(A) über den OW. Für die geplante Bebauung ist eine Einhaltung der OW anzustreben.

Die OW und IGW für das festgesetzte „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ergeben sich aus der folgenden Tabelle:

Baugebiet	tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr)		Nachts (22.00 - 6.00 Uhr)	
	OW	IGW	OW	IGW
WA	55	59	45	49

Der Beurteilungspegel für den Verkehrslärm, der mit den OW und IGW zu vergleichen ist, hängt im wesentlichen von der maßgebenden Verkehrsstärke M in Kfz/h auf einer Straße und dem maßgebenden Lkw-Anteil (Lkw mit einem zulässigen Gesamtgewicht über 2,8 t) ab.

Die maßgebende Verkehrsstärke wird aus dem DTV (durchschnittlicher täglicher Verkehr, Kfz/24h) errechnet. Für die L 191 gibt es das Ergebnis aus der Verkehrsmengenkarte 1995. Darin sind entlang der L 191 zwei Zählstellen angegeben. Die eine liegt rd. 1,5 km nördlich des Plangebiets, am Ortsausgang von Mandelsloh, mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von 2.322 Kfz/24h. Die andere liegt rd. 7 km südlich des Plangebiet, am südlichen Ortsausgang von Mariensee (südlich der Einmündung der Kreisstraße von Basse) mit einem DTV von 4.959 Kfz/24h. Da aufgrund der Verkehrsströme davon auszugehen ist, dass der DTV innerhalb der Ortslagen von Mandelsloh und Amedorf nicht von 2.322 Kfz/24h auf 4.959 Kfz/24h zunimmt, wird für den Abschnitt im Bereich des Plangebiet von einer Belastung von 2.500 Kfz/24h ausgegangen.

Für die Lärmbeurteilung muss die künftige Belastung prognostiziert werden. Spezielle Aussagen gibt es dafür nicht. Deshalb wird der Beurteilung eine pauschale Zunahme um 20 % zugrunde gelegt. Die maßgebende Verkehrsstärke (Kfz/h) wird getrennt für die Tages- und Nachtzeit als Anteil am DTV errechnet. Der Anteil, der dabei zugrunde zu legen ist, wurde der RLS-90, Tabelle 3, entnommen.

Der maßgebende Lkw-Anteil beträgt nach der RLS-90 auf einer Landesstraße tagsüber 20 % und nachts 10 %. Dieser wird der Lärmberechnung zugrunde gelegt.

Straßenabschnitt	DTV Prognose (Kfz/24h)	Maßgebende Verkehrsstärke (Kfz/h) tagsüber/nachts	Maßgebender Lkw-Anteil tagsüber/nachts	Emissionspegel dB(A) tagsüber/nachts
L 191	2.500	0,06/0,008 DTV	20 % / 10 %	64/54

Die angegebenen Emissionspegel (Lm,E gem. RLS-90, Formel 6, S. 13) ergeben sich an einer "langen, geraden Straße" bei freier Schallausbreitung im Abstand von 25 m von der Mitte der nächstgelegenen Fahrbahn. Um aus ihnen den Beurteilungspegel zu errechnen, müssen nur noch eine abweichende Entfernung des Immissionsortes von der Straße sowie die Boden- und Meteorologiedämpfung berücksichtigt werden (vgl. RLS-90, Formeln 2 und 5, S. 12/13).

Die ermittelten Beurteilungspegel zeigen, daß die OW für das WA bei freier Schallausbreitung tagsüber im Abstand von 53 m von der Mitte der nächstgelegenen Fahrbahn eingehalten werden und nachts in einem Abstand von 46 m. Die IGW werden tagsüber in einem Abstand von 30 m und nachts in einem Abstand von 26 m eingehalten. Vgl. den Kartenausschnitt auf Seite 22.

Am Ostrand des geplanten WA an der Amedorfer Straße wird der OW am Rande der Baugrundstücke tagsüber um 12 dB(A) und am Rande der überbaubaren Grundstücksfläche nachts um 9 dB(A) überschritten. Der IGW wird tagsüber am Rande der Baugrundstücke um 8 dB(A) und am Rande der überbaubaren Grundstücksfläche nachts um 5 dB(A) überschritten.

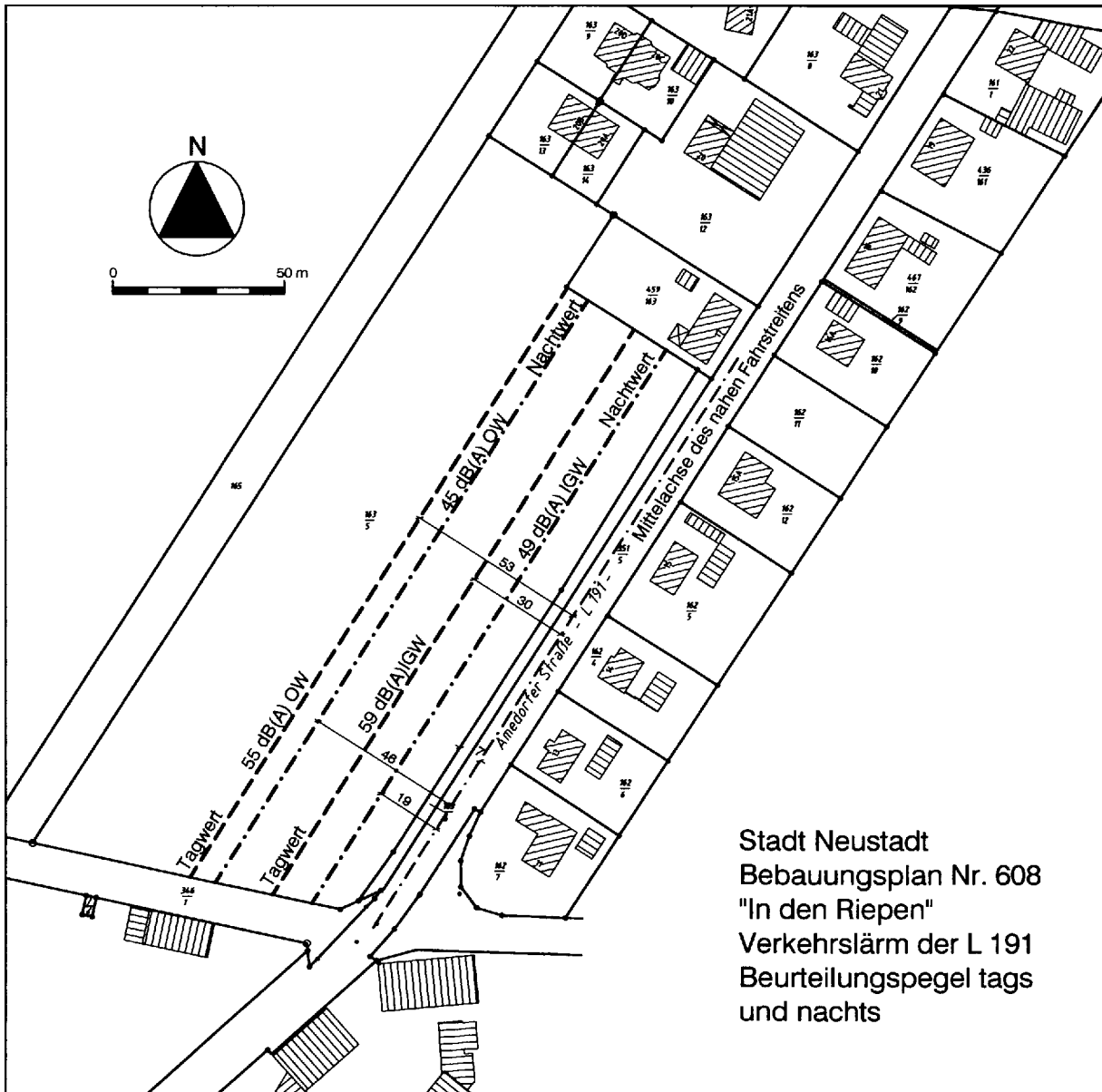
Aus diesen Werten ergibt sich folgende Situation:

- Im geplanten Wohngebiet werden zwischen Amedorfer Straße und der Planstraße die OW für ein WA tagsüber und nachts größtenteils nicht eingehalten. Die IGW werden nur in der ersten Bautiefe an der Amedorfer Straße nicht eingehalten.
- Im Bereich der ersten Bautiefe an der Amedorfer Straße werden tagsüber und nachts die IGW für eine gemischte Bebauung (MI, MD) weitgehend eingehalten.

Damit kann im größten Teil des Plangebiets ein optimaler Lärmschutz gewährleistet werden. Abstriche müssen lediglich unmittelbar an der Amedorfer Straße gemacht werden. Hier wird auf jeden Fall Lärmschutz erforderlich wird. Dabei sind die unterschiedlichen Schutzbereiche tagsüber und nachts zu berücksichtigen: Tagsüber sollen auch lärmgeschützte Bereiche im Freien zur Verfügung stehen (Terrasse, Garten). Sie lassen sich nur durch Abschirmungen schützen („aktiver Schallschutz“). Nachts muss in den Gebäuden der notwendige Schutz erreicht werden. Er lässt sich durch Maßnahmen am Gebäude erreichen: Lärmschutzfenster, lärmgedämmte Lüftungen („passiver Schallschutz“).

Tagsüber wäre ein optimaler Schallschutz auf den Freiflächen der Baugrundstücke nur durch **aktiven Schallschutz** in Form einer Abschirmung (Wall oder Wand) an der Amedorfer Straße entlang zu erreichen. Dadurch würde das Ortsbild erheblich beeinträchtigt. Die neuen Wohnhäuser in der Ortslage würden hinter einer Wand oder hinter einem Wall verschwinden. Die Stadt hält das nicht für vertretbar. Dem Interesse an der Erhaltung des gewachsenen Orts-

bildes wird ein größeres Gewicht beigemessen als dem Interesse an einem optimalen Schallschutz.



Aber auch ohne **aktiven Schallschutz** sind bei der ermittelten Emissionspegeln auf den Grundstücken im Plangebiet lärmgeschützte Bereiche im Freien, in denen die OW eingehalten werden, grundsätzlich möglich. Denn vor der von der Schallquelle abgewandten Seite eines Gebäudes kann mit einem um 10 dB(A) niedrigeren Beurteilungspegel gerechnet werden als an der lauten Seite (DIN 18005, Abschnitt 5.5.1). Da die Orientierungswerte tagsüber auf der straßenabgewandten Seite der Gebäude der ersten Bautiefe um weniger als 10 dB(A) überschritten werden, ist es möglich, hier lärmgeschützte Bereiche zu schaffen. Dabei ist es günstig, dass die stark befahrenen Straßen nicht an der Wohnseite der Häuser (Süden, Südwesten, Westen) liegen, sondern an der Ostseite.

Während der Nachtzeit muss der notwendige Schallschutz in den Gebäuden erreicht werden. Dafür kommt nur Schallschutz an den Gebäuden in Betracht („passiver Schallschutz“). Dieser Schallschutz ist in der **DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“**, Abschnitt 5 „Schutz gegen Außenlärm; Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen“ (Nds. MBl. Nr. 8/1991, S. 259) geregelt. In der DIN werden die Anforderungen auf der Grundlage von **Lärmpegelbereichen** für verschiedene schutzbedürftige Raumarten festgelegt (Tabelle 8 der

DIN). Es erscheint zweckmäßig diese Anforderungen für Vorhaben im Plangebiet verbindlich vorzuschreiben, damit innerhalb der Gebäude ein ausreichender Lärmschutz erreicht wird.

Die Lärmpegelbereiche werden für Verkehrslärm nach dem Beurteilungspegel für den Tag festgelegt, wobei zu den errechneten Werten noch 3 dB(A) zu addieren sind (Abschnitt 5.5.2 der DIN). Ein Immissionsort, für den ein Beurteilungspegel von 63 dB(A) am Tage ermittelt wird, würde also bereits im Lärmpegelbereich IV (66 bis 70 dB(A)) liegen. Wenn bereits am Tage die notwendige Ruhe innerhalb der Gebäude erreicht wird, ist die Situation nachts noch günstiger, da der Verkehrslärm nachts erheblich geringer ist.

Der Planbearbeiter hat ermittelt, in welchem Abstand von der Straße die Grenzen der Lärmpegelbereiche liegen:

- Lärmpegelbereich IV (66 bis 70 dB(A)): bis in eine Tiefe von ca. 9 m von der Grenze des Plangebiets.
- Lärmpegelbereich III (61 bis 65 dB(A)): von ca. 9 m bis ca. 27 m von der Grenze des Plangebiets.

Auf der Grundlage der ermittelten Abstände der Grenzen der Lärmpegelbereiche von der L 191 sind die Lärmpegelbereiche und die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Aus der Sicht der Stadt wird damit im Plangebiet ein angemessener Schutz vor Lärmbelastungen durch Verkehrsgeräusche gewährleistet.

Der Lärmpegelbereich II (56 bis 60 dB(A)) umfasst den Bereich ab etwa 27 m bis ca. 66 m von der Ostgrenze des Plangebiets. Hier sind Festsetzungen für passiven Schallschutz an den Gebäuden nicht mehr erforderlich. Der erforderliche Schallschutz in den Gebäuden wird hier schon allein aufgrund der Anforderungen, die sich aus der Energieeinsparverordnung ergeben, erreicht.

Da in diesem Lärmpegelbereich jedoch zum Teil die schalltechnischen Orientierungswerte für ein WA noch überschritten werden, wird in den textlichen Festsetzungen auf den Lärmpegelbereich II hingewiesen. Damit soll den Bauherrn deutlich gemacht werden, dass sie auch hier die baulichen Anlagen auf den Grundstücken so anordnen sollten, dass lärmgeschützte Bereiche im Freien entstehen.

Neben dem Verkehrslärm der L 191 gibt es noch den Lärm der durch Panzer der Bundeswehr verursacht wird. Die Panzer kommen aus der Kaserne in Luttmersen. Sie fahren von dort über Helstorf und die K 309 auf die L 191 Richtung Neustadt a. Rbge.. Von dem Lärm, der durch die Panzer verursacht wird, sind nur die Grundstücke in der Südostecke des Plangebiets betroffen. Aufgrund der Vorbelastung durch die L 191 kann davon ausgegangen werden, dass durch den Panzerverkehr keine wesentliche Erhöhung der Lärmbelastung im Plangebiet verursacht wird.

7. Private Belange

Private Belange werden durch die geplante Bebauung im Plangebiet gefördert. Durch die Aufwertung der Ackerfläche zu Bauland wird das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit sehr stark gefördert.

Für die Eigentümer der angrenzenden bebauten Grundstücke außerhalb des Plangebiets entsteht eine Beeinträchtigung dadurch, dass sie ihre bevorzugte Lage am Ortsrand verlieren. Eine solche Beeinträchtigung ist nicht zu vermeiden. Sie ergibt sich bei jeder baulichen Entwicklung im Ort.

Andere private Belange werden nicht erkennbar beeinträchtigt.

8. Zusammenfassung

Der Bebauungsplan schafft Baugrundstücke für rd. 20 Wohneinheiten. Er leistet damit einen **Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung in den Stadtteilen Amedorf und Mandelsloh der Stadt Neustadt a. Rbge.. Das ist das wesentliche Ziel des Bebauungsplans.**

Die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile wird gefördert.

Ein geordnete Erschließung des Plangebiets ist gewährleistet. Die davon berührten Belange werden beachtet.

Die Belange des Immissionsschutzes und die Belange der Landschaftspflege und des Naturschutzes werden gewahrt.

Private Belange werden kaum beeinträchtigt aber auch in erheblichem Maße gefördert.

Insgesamt fördert der Bebauungsplan den gewichtigen öffentlichen Belang der Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung und weitere wichtige öffentliche Belange ohne andere öffentliche und private Belange erheblich zu beeinträchtigen.

Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 608 „In den Riepen“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Diplom-Volkswirt EIKE GEFFERS, Beratender Volkswirt für kommunale und staatliche Planung, Hannover.

Hannover, im Oktober 2001

gez. Geffers

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge hat in seiner Sitzung am 06.06.2002 den Bebauungsplan Nr. 608 „In den Riepen“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung und diese Begründung beschlossen. Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden nicht vorgebracht.

Neustadt a. Rbge., den 17.06.2002

gez. Kirchmann

gez. Häsel

Bürgermeister

Stadtdirektor

Siegel

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 608 „In den Riepen“ mit örtlicher Bauvorschrift** der Stadt Neustadt a. Rbge. mit der Urschrift wird beglaubigt.

Neustadt a. Rbge., den _____

Der Stadtdirektor