Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Helstorf
Bebauungsplan Nr. 710 A „Alte Heerstraße“ 1. Änderung und Ergänzung

URSCHRIFT

Begründung (Stand: 23.09.2003)

Verfahrensstände	
Aufstellungsbeschluss	10.06.2003
Bürgerversammlung (§ 3(1) BauGB)	24.06.2003
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	bis 21.07.2003
Auslegungsbeschluss	10.06.03 i.V.m. 21.07.03
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	08.08.03 bis 08.09.03
Satzungsbeschluss	04.12.2003

Inhalt Seite

1. Erforderlichkeit der Planaufstellung, Planungsziele **2**

2. Lage und Geltungsbereich, Bestand **3**

3. Übergeordnete Planungen, Vorgaben und Untersuchungen **4**
3.1 Raumordnung 4
3.2 Flächennutzungsplan / Bebauungsplan 4
3.3 Sonstige Rahmenbedingungen, Konflikte 5
3.3.1 Boden/Versickerungsfähigkeit 5
3.3.2 Verkehrslärm 5
3.3.3 Nachbarschaft Schulsportanlage 5
3.3.4 Archäologische Denkmalpflege 6

4. Planinhalt **6**
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise 6
4.2 Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen 7
4.3 Verkehr, öffentliche Flächen 7
4.4 Kinderspielplatz 8
4.5 Festsetzungen durch örtliche Bauvorschriften 8
4.5.1 Fassaden 8
4.5.2 Dächer 9
4.5.3 Einfriedungen 9
4.5.4 Ökologische Maßnahmen 10

5. **Eingriff in Natur und Landschaft** **10**
5.1 Umweltbericht 11
5.2 Maßnahmen auf privaten Grundstücken 11
5.3 Maßnahmen auf öffentlichen Flächen 11
5.4 Externe Kompensation 12

6. Flächengliederung **12**

7. Ver- und Entsorgung, Altlasten **13**

8. Durchführung, Bodenordnung und Kosten **14**

9. Verfahren **14**

Anlage 1 Eingriffsregelung (Flächenbilanz)
Anlage 2 und 3 Lageplan zur Kompensationsfläche
Anlage 4 Lageplan zur Busumsteigeanlage

1. Erforderlichkeit der Planaufstellung, Planungsziele

Für den Ortsteil Helstorf ist von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH (NLG) ein Wohngebiet in ruhiger dörflicher Lage und mit guter verkehrlicher Anbindung entwickelt worden, dass jedoch über das Maß der Eigenentwicklung im Ortsteil Helstorf hinausgeht.

Um die städtebauliche Entwicklung in Helstorf mit den Zielen der Raumordnung zu vereinbaren und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, wird das Baugebiet in Bauabschnitten über einen längeren Zeitraum hinweg realisiert. Hierzu ist das Baugebiet in zwei Bebauungspläne (Bebauungsplan Nr. 710 A und Nr. 710 B) aufgeteilt worden. Der Teil A ist bereits erschlossen und teilweise bebaut worden. Für den Teil B ist der Satzungsbeschluss und die Erschließung frühestens im Jahr 2005 geplant.

Der Bebauungsplan Nr. 710 A „Alte Heerstraße" (Ursprungsbebauungsplan) ist seit dem 17.09.2001 rechtsverbindlich. Im Rahmen der Umsetzung des Ursprungsbebauungsplanes hat sich ein veränderter Grundstücksbedarf und eine teilweise Änderung der Erschließungsflächen ergeben, die eine Überarbeitung des Ursprungsbebauungsplanes erforderlich machen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 710 A „Alte Heerstraße" 1. Änderung und Ergänzung besteht aus drei Teilbereichen (Teilbereich A bis C).

Teilbereich A

Im Bereich der Landesstraßen im rechtsverbindlichen Ursprungsbebauungsplan sind örtliche Infrastruktureinrichtungen wie Ladengeschäfte, örtliches Kleingewerbe und Wohnen vorgesehen. Die Wohngebiete schließen sich südlich daran an. In beiden Erschließungsabschnitten sollte eine möglichst große Vielfalt der heute üblichen Wohnformen realisiert werden. Sie reichen vom verdichteten Bauen in Form von ein- oder zweigeschossigen Reihenhäusern über Doppelhäuser bis hin zum freistehenden eingeschossigen Einfamilienhaus. Die Vielschichtigkeit der angebotenen Grundstücke sollte möglichst breiten Bevölkerungsschichten eine Eigentumsbildung ermöglichen.

Auf Grund der schlechten Marktsituation für Reihenhäuser und den damit verbundenen Absatzschwierigkeiten konnte das städtebauliche Ziel nicht verwirklicht werden. Die Stadt Neustadt hat aber das berechtigte Interesse die freien Flächen einer Bebauung zu zuführen. Zur Umsetzung des modifizierten städtebaulichen Zieles sind folgende Änderungen durchgeführt worden:

- Neugestaltung des Bebauungsvorschlages mit Einzel- und Doppelhäusern und Übernahme in den Bebauungsplan Nr. 710 A „Alte Heerstraße" 1. Änderung und Ergänzung,
- Änderung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise.

Teilbereich B

Mit allen am Ort vorhandenen Infrastruktureinrichtungen kommt Helstorf die Funktion eines Kleinzentrums im ländlichen Raum zu, von dem insbesondere die umliegenden Dörfer profitieren. Im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 710 A „Alte Heerstraße" soll die Versorgungsfunktion durch die erweiterte Ausweisung des Mischgebietes im Bereich der Landesstraßen zusätzlich gestärkt werden.
Hier besteht die Möglichkeit einen Lebensmittel – Discounter anzusiedeln, der die verbrauchernahe Versorgung insbesondere der angrenzenden Wohngebiete sichert. Zur Umsetzung des städtebaulichen Zieles sind folgende Änderungen durchgeführt worden:

- Rücknahme der öffentlichen Verkehrsfläche (Wendenanlage),
- Erweiterung der Mischgebietsfläche (MI),
- Änderung von Art und Maß der baulichen Nutzung,
- Erweiterung des Grünsystems um eine private Grünfläche mit Erhaltungsbindung,
- Ergänzung des Bebauungsplanes um den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr.710 A 1 „Alte Heerstraße"

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) ist in Helstorf über zwei Buslinien mit insgesamt 50 Anbindungen präsent. Zur Sicherung des ÖPNV wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 710 A „Alte Heerstraße“ 1. Änderung und Ergänzung in direkter Anbindung an die Landstraße 193 eine Busumsteigeanlage festgesetzt.

In der Anlage 4 ist die Vorabplanung der Busumsteigeanlage, die im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden ist, separat dargestellt. Die Ausführungsplanung zur Busumsteigeanlage wird sowohl mit dem Straßenbauamt Hannover als auch mit der Region Hannover abgestimmt.

Teilbereich C

Auf dem Teilbereich C ist eine zum Friedhof gehörige Stellplatzanlage vorgesehen. Der Ursprungsbebauungsplan setzt für diesen Teilbereich öffentliche Parkflächen und öffentliche Grünflächen / Verkehrsgrün fest. Die Stadt Neustadt beabsichtigt jedoch nicht diese Fläche zu erwerben oder zu unterhalten, so dass eine Änderung des Teilbereiches erforderlich ist, um eine eindeutige Zuordnung zum Friedhof sicherzustellen.

Im Teilbereich C verläuft eine Trinkwasserleitung DN 150 des Wasserverbandes Garbsen-Neustadt a. Rbge, die durch ein 3 m breites Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers gesichert wird. Hieraus ergibt sich jedoch keine Beeinträchtigung für die Nutzung des Stellplatzes.

Die verkehrliche Erschließung des gesamten Baugebietes erfolgt über mehrere Einmündungen von der "Alten Heerstraße" aus. Die Straßen im Plangebiet werden teilweise als Ring geführt und sind teilweise als Stichstraßen geplant. In den Wohnbereichen werden grundsätzlich verkehrsberuhigte Bereiche mit Tempo-30 Zonen vorgesehen. Diese städtebauliche Zielvorgaben haben in der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 710 A „Alte Heerstraße“ weiterhin Bestand.

Die öffentlichen Grünflächen des gesamten Baugebietes dienen der Kompensation des Eingriffs in Natur- und Landschaft. Hier soll unabhängig vom Fahrzeugverkehr ein Erschließungssystem für Fußgänger und Radfahrer hergestellt werden. Innerhalb der Grünflächen im Ursprungsbebauungsplan werden an den dafür geeigneten Standorten Kinderspielplätze vorgesehen. Entsprechend der topographischen Gegebenheiten werden innerhalb der öffentlichen Grünflächen soweit erforderliche Regenwasserversickerungs- bzw. Rückhaltebecken hergestellt. Zur Einbindung in die Landschaft wird auf den öffentlichen Flächen eine Durchgrünung des gesamten Gebietes angestrebt und auf einem überwiegenden Anteil der privaten Bauflächen Baumpflanzungen festgesetzt. Diese grünordnerischen Zielvorgaben haben in der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 710 A „Alte Heerstraße“ sowie im Ursprungsbebauungsplan weiterhin Bestand.

Durch die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 710 A „Alte Heerstraße“ ergeben sich jedoch veränderte Flächenzuweisungen und Ausnutzungsziffern, die eine Überprüfung der Eingriffsbilanzierung erforderlich machen. Weitere Ausführungen sind der Begründung unter Punkt 5. zu entnehmen.

2. Lage und Geltungsbereich, Bestand

Seit der Gebietsreform von 1974 ist Helstorf ein Ortsteil von Neustadt am Rübenberge. Helstorf liegt ca. 15 km nordöstlich der Kernstadt und ca. 20 km nördlich der Landeshauptstadt Hannover. Östlich von Helstorf fügt sich die "Wedemark" an das "Neustädter Land". An den überregionalen Verkehr ist Helstorf über die Bahnhaltepunkte in Neustadt und Wedemark angeschlossen. Die nächste Autobahn (A 7), mit dem Anschlusspunkt in Mellendorf, ist 15 km entfernt.

Helstorf ist durch drei deutlich voneinander unterscheidbare Siedlungsbereiche gekennzeichnet. Das Altdorf liegt unmittelbar an der Geestkante der Leineniederung. In den 60iger Jahren, bis hinein in die 80er Jahre, entstand an der Landesstraße in Richtung Wedemark das Siedlungsgebiet "Am Papenberge". Die Siedlung "Am hohen Ufer" befindet sich im südlichen Bereich der "Altenheerstraße" und hat einen unmittelbaren Bezug zum direkt angrenzenden Kasernenstandort.

Das Plangebiet "Alte Heerstraße" liegt zwischen diesen Siedlungsbereichen und verbindet sie miteinander. Es ist an zwei Seiten an die vorhandene Ortslage angebunden und ergänzt bzw. schließt dadurch eine Lücke in der Siedlungsstruktur.

Unmittelbar nördlich der Grundschule haben sich auf einem Flurstück höherwertige Grünstrukturen in Form einer Obstbaumwiese verfestigt.

Die Höhe des Geländes liegt zwischen 35 und 40 m ü. NN. Die Topographie weist im nördlichen Drittel einen Hochpunkt auf. Von hier aus fällt das Gelände deutlich in südliche Richtung ab. In Richtung der Landstraßen ist das Gefälle augenscheinlich geringer.

3. Übergeordnete Planungen, Vorgaben und Untersuchungen

3.1 Raumordnung

Maßgebend bei der Berücksichtigung der Grundsätze und Ziele des Landes und Regionalen Raumordnung bei der Bauleitplanung ist das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP). Das RROP für die Region Hannover liegt in der Fassung von 1996 vor.

Helstorf ist als Ort ohne zentralörtliche Bedeutung dargestellt, der auf grund seiner vorhandenen Infrastruktureinrichtungen Entlastungsfunktionen bei der Wohnraumversorgung übernehmen kann.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind keine raumbedeutsamen Vorhaben in Planung. Unter Beachtung der ortstypischen Gegebenheiten werden die Grundsätze und Ziele der Raumordnung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB ausreichend berücksichtigt.

Die zeitlich gestreckte Realisierung der einzelnen Teilpläne geschieht in Abstimmung mit der Region Hannover, um den Vorgaben aus den Zielen der Raumordnung gerecht zu werden.

3.2 Flächennutzungsplan / Bebauungsplan

Die Stadt Neustadt am Rübenberge hat aktuell den Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeinde bzw. Stadtgebiet neu aufgestellt. Der Flächennutzungsplan ist seit dem 20.06.2002 wirksam. Die Fläche, die durch den Gesamtbebauungsplan Nr. 710 A "Alte Heerstraße" überplant wurde, ist im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes einbezogen und wie folgt dargestellt:

- im Kreuzungsbereich der Landesstraßen - eine "Gemischte Baufläche" (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO),
- im Bereich der Grundschule - eine Fläche für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB),
- die verbleibenden Flächen als Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO),
- die Fläche im Zwickel der L 193 / Alte Heerstraße als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof.

Mit den aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird sichergestellt, dass der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

An den Geltungsbereich dieser Planung schließt östlich unmittelbar der Bebauungsplan Nr. 706 " Heidbraake" an. In diesem Bebauungsplan wird eine Wohnbebauung planungsrechtlich abgesichert. Konflikte zwischen den Wohnbereichen beider Plangebiete sind nicht zu erwarten. Sämtliche sonstige Bereiche, darunter fällt auch die Grundschule, sind gemäß § 34 BauGB als "Innenbereich" zu bewerten.

Ebenfalls in der Neuaufstellung befindet sich der Bebauungsplan Nr. 711 "Abbenser Straße/Alte Heerstraße", der auf der gegenüberliegenden Seite der Landesstraße überwiegend Wohnbebauung festsetzen soll.

3.3 Sonstige Rahmenbedingungen, Konflikte

3.3.1 Boden / Versickerungsfähigkeit

Hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit des Niederschlagwassers im Untergrund wurde im November 2000 vom Ingenieurbüro IGO, Oldenburg eine detaillierte Baugrunduntersuchung durchgeführt. Zur Erkundung der anstehenden Bodenarten wurden im Untersuchungsraum elf Bohrungen bis auf 5 m Tiefe niedergebracht. Die Bohrungen zeigen unterhalb einer durchschnittlich 0,5 m dicken Mutterbodenauflage verschiedene Sande. In Abhängigkeit der Korngrößen und ihrer Verteilung ist dabei von Wasserdurchlässigkeitswerten von 1×10^{-4} m/s bis 9×10^{-5} m/s auszugehen. Damit ist eine dezentrale /zentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagwassers im Untersuchungsraum durchweg möglich.

Auf Grund der gewonnenen Erkenntnisse soll das auf den privaten Grundstücken im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser dezentral versickert werden. Rechtlich werden die Regelungen dezentraler Versickerung und zur Minimierung der Grundstücksversiegelung, als ökologische Maßnahme im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift festgesetzt.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind Mulden vorgesehen, dort kann das auf den Straßen anfallende Niederschlagswasser versickern. Auf Grund dieser Maßnahmen kann voraussichtlich auf die Herstellung von Regenwasserkanälen verzichtet werden.

3.3.2 Verkehrslärm

Die letzte Verkehrszählung des Straßenbauamtes Hannover stammt aus dem Jahr 1995 In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet wurde keine Zählstelle eingerichtet. Die benachbarten Zählstellen befanden sich auf der L 383 bei Mandelsloh, auf der L 193 Vesbeck und auf der L 183 vor Basse. Die hier gezählten durchschnittlich täglichen Verkehrszahlen (dtv-Werte) lagen zwischen 1500 und 3740 Kfz/24h. Auch aktuell ist davon auszugehen, dass die stärkere Verkehrsbelastung im Umfeld des Plangebietes von der L 383 ausgeht.

Zur Beurteilung der Situation entlang der stärker frequentierten L 383 wurde eine Berechnung des Verkehrslärmes nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" durchgeführt. Für die Berechnung wurde eine Verkehrsbelastung von 4000 Kfz/24h und einen Lkw-Anteil von 5,4% angenommen. Im Ergebnis liegen die Lärmwerte in einer Entfernung von 25 m von der Fahrbahnmitte knapp unter den Orientierungswerten der DIN 18005 (Beiblatt 1) für Mischgebiete. Bei einer Distanz von 50 m zu den Mittelachsen der Landesstraßen liegen die errechneten Lärmwerte bei freier Schallausbreitung bereits unter den Orientierungswerten der DIN für WA-Gebiete. Unter der besonderen Berücksichtigung der Wohnnutzung im Mischgebiet wird daher im Bebauungsplan auf die Notwendigkeit für einen passiven Schallschutz an den Gebäuden hingewiesen.

3.3.3 Nachbarschaft Schulsportanlage

Im Teilbereich A sind in unmittelbarer Nachbarschaft zur Schulsportanlage der Grundschule, die offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, festgesetzt worden.

Da die Schulsportanlage ausschließlich der Grundschule zugeordnet ist und nicht den örtlichen Vereinen zur Verfügung steht, ist nicht mit unzumutbaren Lärmbelästigungen für die Wohnbebauung zu rechnen.

3.3.4 Archäologische Denkmalpflege

In dem in der Planung ausgewiesenen Gebiet ist mit dem Auftreten archäologischer Funde zu rechnen.

Gemäß § 13 NDSchG wird dem Träger der Maßnahme deshalb zur Auflage gemacht, den Beginn der Erdarbeiten mindestens zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige hat an die Bezirksregierung Hannover – Dezernat 406 Denkmalpflege – zu erfolgen, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten 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 auftreten, hat der Oberbodenabtrag mit dem Hydraulikbagger mit Grabschaufel zu erfolgen.

Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere der Absätze 2 und 4, wird deshalb ausdrücklich hingewiesen.

4. Planinhalt

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Hinsichtlich der geplanten und zu erwartenden Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 710 A „Alte Heerstraße“ 1. Änderung und Ergänzung wird der Teilbereich A als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO und der nördliche Teilbereich B als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

In den Bereichen mit der Festsetzung WA sind zulässig: Wohngebäude, Läden, Gaststätten, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Darüber hinaus sind nach § 13 BauNVO Gebäude für freie Berufe wie Ärzte, Architekten, Rechtsanwälte, Ingenieurbüros, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater und dergleichen zulässig. Zur Sicherung der Wohnqualität und zur Vermeidung von Konflikten sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht zulässig, bzw. werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Dabei geht es um Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die sich städtebaulich nur schwer in ein ansonsten geschlossenes Wohngebiet einfügen würden.

Im Kreuzungsbereich der Landesstraßen werden die Bauflächen als "Mischgebiet" festgesetzt. Allgemein dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Nach den Vorgaben der BauNVO sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Aus dem Katalog der BauNVO herausgenommen und somit nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten, die in diesem dörflichen Umfeld als nicht städtebaulich adäquat gelten können bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft bereits vorhanden sind.

Das Gesamtbebauungskonzept geht von einer Weiterentwicklung der ländlich geprägten, lockeren Bebauung aus, die im Bereich der Grundschule und im Übergang zum Mischgebiet verdichtet wird. Grundsätzlich lassen sich im Geltungsbereich der Planung vielfältige Wohn- und Nutzungsformen realisieren. Im Teilbereich A können Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser

errichtet werden. Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bei offener eingeschossiger Bauweise wird dem Charakter von Einfamilienhausgebieten entsprochen.

Im Bereich des Mischgebietes ist die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und die höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,2 festgesetzt worden, damit dem Ansiedlungswunsch des Lebensmittel – Discounters und anderen Läden, die eine große Anzahl an Stellplätzen benötigen, entsprochen werden kann.

Weil die Kubatur der Gebäude den Charakter der Siedlung maßgeblich bestimmt, wird die maximale Höhe des Sockelgeschosses sowie die maximale Höhe der Traufkante und des Firstes der Hauptbaukörper festgeschrieben. Die relativ ebenerdige Bebauung soll den Eindruck zusätzlicher Geschosse vermeiden, ungünstig proportionierten Fassaden entgegenwirken und zur "Wohnlichkeit" des Straßenraumes beitragen. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der ausgebauten, dem Grundstück zugehörigen erschließenden Straße. Maßgebend ist der höchste Punkt der Straßenbegrenzungslinie des entsprechenden Baugrundstückes.

Die Anzahl der Wohneinheiten innerhalb von Einzelhäusern und Doppelhaushälften wird auf zwei beschränkt. So ist es möglich, im Wohngebäude eine Einliegerwohnung anzuordnen. Gleichzeitig werden Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen vermieden, die nach der aktuellen Rechtsauffassung als Einzelhäuser zu bewerten sind.

4.2 Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen

Um die Freiheiten der Bauwilligen hinsichtlich der Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück nicht unnötig einzuschränken, werden in allen Bereichen lediglich Baugrenzen festgelegt. Die Abstände der Baugrenzen zu den öffentlichen Flächen betragen in der Regel 3 m. Mit diesen Festsetzungen werden ausreichende Abstände zwischen Gebäuden und Verkehrsfläche bzw. zwischen den Wohnhäusern beiderseits der Straßen/Grünzüge eingehalten. Die übliche Bautiefe beträgt oftmals mehr als ca. 15 m und ermöglicht einen ausreichenden Spielraum für die Gebäudestellung auf dem Grundstück.

4.3 Verkehr, öffentliche Flächen

Die Hauptverkehrserschließung des gesamten Baugebietes erfolgt über die "Alte Heerstraße". Die Baugrundstücke im Teilbereich A werden über private Stichstraßen erschlossen. Der Teilbereich B ist über eine Stichstraße mit Wendeanlage von der „Alten Heerstraße“ aus erreichbar. Die Grundstücksgrenzen zur Landestraße L 193 werden als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um den Einmündungsbereich der „Abbenser Straße“ von zusätzlichen Verkehr freizuhalten.

Entlang der L 193 ist gemäß § 24 NStrG eine 20 m breite Bauverbotszone, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand, einzuhalten. Das Straßenbauamt hat jedoch erklärt einer Verringerung der Bauverbotszone auf 10 m Entfernung entlang der L 193, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand, zuzustimmen. Somit kann an der L 193 eine Bebauung errichtet werden, die als städtebaulich wichtig angesehen wird, weil diese zur Markierung des Ortseinganges dient und damit auch positive Wirkung zur Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit hat.

Innerhalb der geltenden Bauverbotszone von 10 m sind Hochbauten jeder Art und sonstige bauliche Anlagen (auch Garagen, Stellflächen etc.) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größerem Umfangs unzulässig.

Der Bedarf an privaten Stellplätzen ist auf den eigenen Grundstücken sicherzustellen. Je Wohneinheit sind in der Regel zwei Einstellplätze auf den Privatgrundstücken vorzusehen.

Entlang der Ostseite der L 193 ist ein Fußweg mit innerortstypischen Ausbau geplant, der eine sichere fußläufige Verbindung zur geplante Haltestelle des ÖPNV darstellt. Im gleichen

Zuge ist auch eine Querungshilfe über die Landesstraße vorgesehen. Die Planungen zur Busumsteigeanlage und zur Querungshilfe sind nicht Inhalt des Bebauungsplanes.

Im Rahmen der Vorplanung zur Busumsteigeanlage ist bereits berücksichtigt worden, dass mindestens eine Fahrspur neben der Querungshilfe eine Fahrbahnbreite von 4,25 m hat. Aus Platzmangel ist es jedoch nicht möglich beide Fahrspuren mit einer Breite von 4,25 m auszubilden. Nach telefonischer Rücksprache mit der zuständigen Infrastrukturdienststelle der Bundeswehr ist die Ausbildung von einer Fahrspur mit einer Breite von 4,25 m ausreichend, um die Durchfahrt für Kettenfahrzeuge sicherstellen zu können.

Die "Alte Heerstraße" erschließt ausschließlich die Siedlungsbereiche Hohes Ufer und das geplante Baugebiet "Alte Heerstraße". Daher ist ein Ausbau der Landesstraße mit einer Linksabbiegehilfe oder -spur auf Grund des zu erwartenden niedrigen Verkehrsaufkommens nicht vorgesehen.

4.4 Kinderspielplatz

Im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes sind zwei Kinderspielplätze vorgesehen. Die Anlage von Kinderspielplätzen gehört zu den unabdingbaren Anforderungen an Baugebiete, in denen die Wohnnutzung allgemein zulässig ist. Die Größe, Lage und Erreichbarkeit richtet sich nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz (NSpPG §§ 3-5).

Im Rahmen des Ursprungsbebauungsplanes ist ein detaillierter Spielplatznachweis erbracht worden. Die dort festgesetzten Bruttospielplatzflächen überschreiten die Vorgaben des NSpPG. Im Bebauungsplan Nr. 710 A „Alte Heerstraße“ 1. Änderung und Ergänzung sind nur die Teilbereiche A und B von der Berechnung der Spielplatzgröße betroffen. Da hier nur geringfügige Abweichungen der zulässigen Geschossfläche vorliegen, ist eine zusätzliche Ausweisung von Spielplatzflächen nicht erforderlich. Das Gestaltungsprinzip der Spielplatzflächen wird entsprechend des Ursprungsbebauungsplanes weitergeführt.

4.5 Festsetzungen durch örtliche Bauvorschriften

Zur behutsamen und geordneten Entwicklung des dörflichen Erscheinungsbildes sind im Ursprungsbebauungsplan örtliche Bauvorschriften, auf der Grundlage der §§ 56 und 98 NBauO, erlassen worden. Die Festsetzungen gelten ebenso innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 710 A „Alte Heerstraße“ 1. Änderung und Ergänzung und stellen eine rechtsverbindliche Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzungen dar.

Ausgenommen von den Regelungen der örtlichen Bauvorschrift sind Wintergärten und Carports, die als adäquat-ländliches Gestaltungsmittel allgemein zulässig sind. Auf Anregung der Stadtwerke Neustadt werden notwendige technische Versorgungsanlagen, wie z. B. Trafostationen, ebenfalls von den örtlichen Bauvorschriften ausgenommen.

4.5.1 Fassaden

In Helstorf sind weite Bereiche des Altdorfes durch den roten Ziegelstein der landwirtschaftlichen Bausubstanz vor 1995 geprägt. Dieses althergebrachte homogene Erscheinungsbild der Fassaden ist in den vorhandenen Neubaugebieten durch die Vielfalt der verwendeten Materialien und Farben nicht mehr erkennbar.

Durch die Festlegung der Materialien und Farben im Baugebiet soll, in Anlehnung an die Bautradition, auf ein stärker abgerundetes Erscheinungsbild der einzelnen Baukörper, wie auch der gesamten Siedlung, hingewirkt werden. Ziegelmauerwerk ist in "roten" bis "rotbraunen" Tönungen und Putzfassaden sind in "hellen", leicht abgetönten Farbgebungen (nicht Reinweiß) vorgesehen. Die zuvor bestimmten Farbtöne sind entsprechend des RAL-Farbregisters zu verwenden. Holz ist als Gestaltungsmittel zugelassen und kann mit den

vorgenanten Materialien kombiniert werden. Natursteinmauerwerk sollte nur an untergeordneten Bauteilen (z. B. Sockel) Verwendung finden.

Für die Fassaden sollten folgende Farben verwendet werden:
Farbtöne "rot" bis "rotbraun" (Sichtmauerwerk)
RAL - 2001, 2002, 3000 - 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 8004, 8012

"Helle" Farbtöne (Putzfassaden)
RAL - 1000, 1001, 1013 - 1015, 7032, 7035, 7038, 9001, 9002, 9018

Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Farben zulässig sowie Fassadenbegrünungen.

4.5.2 Dächer

Die Außenwirkung des Baugebietes wird im wesentlichen durch die Höhenentwicklung der Gebäude und der Dächer bestimmt. Form und Farbe der Dächer prägen die Ortssilhouette, das städtebauliche Erscheinungsbild aus der Ferne.

Entsprechend der umgebenden Bebauung werden als Dachform der Hauptbaukörper im allgemeinen Wohngebiet (WA) nur symmetrische Satteldächer zugelassen. Die Dachneigungen der Hauptbaukörper werden auf 35° bis 48° beschränkt. Für begrünte Dächer ist abweichend davon eine Mindestdachneigung von 20° zulässig.

Die Dachneigung der Hauptbaukörper im Mischgebiet ist mit mindestens 20 ° vorgeschrieben, damit Baukörper für eine gewerbliche Nutzung, die in der Regel flachere Dachneigungen aufweisen, möglich sind.

In ihrer Wirkung bestimmendes Merkmal soll die Dachfläche sein. Daher werden Dachaufbauten, wie Gauben und Zwerchgiebel, in ihrer Gesamtlänge pro Dachfläche auf maximal 3/5 der Breite der Trauflinie des Daches begrenzt.

Zur Einbindung von Garagen mit drei oder mehr Einstellplätzen sollen die Dachneigungen ebenfalls mit mindestens 15 ° geneigt sein. Darüber hinaus wird grundsätzlich empfohlen, Garagendächer extensiv zu begrünen. Die Vergrößerung der Verdunstungsoberfläche derart gestalteter, flacher Baukörper trägt wesentlich zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

In Anlehnung an die in Helstorf nahezu vollständig erhaltenen, regionaltypisch roten Dacheindeckungen sind für die Neubauten nur Dachsteine in matter, "roter" Farbgebung zulässig.

Die Dachfarbe "rot" bis "rotbraun" entspricht:
RAL - 2001, 2002, 3000 - 3003, 3009, 3011, 3013, 3016,8004,8012

4.5.3 Einfriedungen

Mit der Gestaltung des Übergangs von öffentlicher zu privater Fläche wird der Siedlungscharakter nachhaltig beeinflusst. Durch die Höhenbegrenzung der Einfriedungen auf 0,8 m soll der optische Eindruck des Straßenraumes nicht zu stark eingeengt werden. Die offene Gestaltung, mit Sichtbezügen zu den Gebäuden, trägt wesentlich zur "Wohnlichkeit" des Straßenraumes bei. Daher ist es auch möglich, gänzlich auf eine Einfriedung zu den öffentlichen Verkehrsflächen zu verzichten.

Die Art der Einfriedung soll in Material und Gestaltung dem ländlichen Charakter des Baugebietes entsprechen. Mit einer Abgrenzung durch standortheimische Hecken aus Laubgehölzen kann ein Beitrag zur Durchgrünung des Wohngebietes geleistet werden. Senkrecht gegliederte Holzzäune, so genannte Staketenzäune, prägen die norddeutschen Dörfer und

können, als adäquates Gestaltungsmittel, mit Mauern aus Natursteinen bzw. roten Ziegelsteinen in Form von untergeordneten Bauteilen kombiniert werden.

4.5.4 Ökologische Maßnahmen

Das Bodengutachten bestätigt die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes. Daher wird auf allen privaten Grundstücken eine dezentrale Versickerung des Oberflächenwassers festgeschrieben.
Aus ökologischer Sicht ist die Versiegelung auf den Grundstücken so gering wie möglich zu halten. Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 14 Abs. 4 NBauO private Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässig zu befestigen sind, sofern die Versickerung des Niederschlagswassers nicht auf andere Weise ermöglicht wird.

5. Eingriff in Natur und Landschaft

Gemäß § 1 a BauGB (Baugesetzbuch) in Verbindung mit § 21 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu entscheiden, wenn - wie im vorliegenden Fall - aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden. Als Grundlage für die Bewertung des Eingriffs und die Festlegung von Ausgleichsmaßnehmen wurde Eingriffsbilanzierung erarbeitet. Gegenstand ist die fachorientierte Untersuchung des Planungsraumes, die Bestandserfassung und Bewertung der vorhandenen Situation und schließlich eine Bilanzierung auf der Grundlage der Planung.

Die Vermeidung von Eingriffen ist oberstes Gebot der Eingriffsregelung. Erst wenn die Prüfung des vorgesehenen Eingriffs ergibt, dass Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, sind Maßnahmen zur Verminderung oder zum Ausgleich seiner Folgen zu treffen. Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung wurden die zu erwartenden Beeinträchtigungen der unterschiedlichen Schutzgüter den betroffenen Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung bzw. zum Ausgleich gegenübergestellt. Die zum Ausgleich erforderlichen Maßnahmen werden als textliche und zeichnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Kompensationsdefizite werden durch Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung durchgeführt. Die Maßnahmen werden durch Vertrag zwischen der Stadt Neustadt a.R., der Forstinteressenten Helstorf und der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH(NLG) im Grundbuch rechtlich gesichert.

Durch die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 710 A „Alte Heerstraße“ im Ortsteil Helstorf der Stadt Neustadt werden Nutzungen, die bereits nach dem rechtskräftigen Ausgangs-Bebauungsplan zulässig sind, in drei Teilbereichen (A,B,C) neu geordnet. Da der Bereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 710 A „Alte Heerstraße“ auf dem rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan basiert, sind die hierin getroffenen Festsetzungen und Bilanzierungen auch für die Planänderung maßgeblich. Rechtlich hat der Änderungs-Bebauungsplan den Ursprungsbebauungsplan als Bestand zu betrachten, da in diesem die Belange von Natur und Landschaft bereits abschließend behandelt worden sind.

Für die Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft wurde im Ausgangs-Bebauungsplan eine ökologische Flächenbilanz nach der „Arbeitshilfe für die Bauleitplanung“ mit dem Titel „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ der Landesregierung Nordrhein-Westfalen erstellt.

Um eine vergleichbare Aussage zwischen alter und neuer Planung zu erzielen, wird für die Neuberechnung des Eingriffs / Ausgleichs das gleiche Bilanzierungsverfahren angewendet. Auch die Wertfaktoren der jeweiligen Biotoptypen werden übernommen, so dass eine unmittelbare Vergleichbarkeit gewährleistet bleibt. Änderungen an der ökologischen Flächenbilanz, d.h. neue Kompensationsüberschüsse oder -defizite, können sich nur in dem Rahmen ergeben, in dem die neuen Flächen- und Textfestsetzungen von den alten abweichen. Inso-

fern beschränkt sich die neuerlich durchzuführende Eingriffsbetrachtung auf den direkten Flächen- bzw. Festsetzungsvergleich zwischen alter und neuer Bauleitplanung auf den Änderungsflächen und die Bewertung ggfs. auftretender Abweichungen. Die grundsätzlichen Belange von Natur und Landschaft, die bereits im Ausgangs-Bebauungsplan behandelt worden waren, bleiben hiervon unberührt. Auch das bisherige grünordnerische Kompensationskonzept bleibt nach Lage und Umfang im Wesentlichen erhalten.

In der Anlage 1 ist die Flächenbilanz zur Eingriffsregelung der Änderungsbereiche (Teilbereich A bis C) tabellarisch aufgeführt. Demnach ergibt sich im **Änderungsbereich A** ein **Kompensationsüberschuss** von **1.768 Wertpunkten**, der in erster Linie durch die reduzierte bauliche Ausnutzung bedingt ist.

Im **Änderungsbereich B** kommt es zu einem **Kompensationsdefizit** von **5.326 Wertpunkten**. Dies liegt vor allem an der erhöhten baulichen Ausnutzung sowie der Hinzunahme von bisher unbebauten Acker- und Brachflächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die **Änderungsfläche C** wird nicht neu bilanziert, da sich hier **keine Veränderungen** gegenüber dem Ausgangs-Bebauungsplan ergeben. Die Änderungen sind hier lediglich textlicher bzw. plangraphischer Art und verursachen keine veränderte Nutzung.

Im **Ergebnis** ist festzustellen, dass sich der **Kompensationsbedarf** durch die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 710 A „Alte Heerstraße" insgesamt um (5.326 – 1.768 =) **3.558 Wertpunkte** erhöht. Dieser Bedarf kann durch die Erweiterung der bereits vorgesehenen, externen Kompensationsmaßnahme, nämlich die Umwandlung eines Nadelforstes in einen Bestand aus standortheimischen Laubgehölzen, abgedeckt werden.

5.1 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist nach § 2a BauGB in Verbindung mit § 3 b des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung zu prüfen, ob für das jeweilige Planvorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist.

Die Bebauungsplangebiete (Teilbereiche A bis C) liegen unter dem Schwellenwert zur UVP-Pflicht gemäß dem neuen UVP- Gesetz. Hier wird in Anhang 1 als unterer Schwellenwert für sonstige Städtebauprojekte eine zulässige Grundfläche i.S.v. § 19 (2) BauNVO von 2 ha angegeben. Diese wird im Bebauungsplan Nr. 710 A „Alte Heerstraße" 1. Änderung und Ergänzung deutlich unterschritten. Es handelt sich hierbei um eine geringfügige Änderung bzw. Erweiterung, so dass die UVP-Pflicht nicht ausgelöst wird.

5.2 Maßnahmen auf privaten Grundstücken

In den Gärten der Einzelhausgrundstücke sollen je angefangener 500 m² Grundstücksgröße standortheimische Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume in alten Sorten gepflanzt werden, um eine weit gehende Durchgrünung des Gebietes zu gewährleisten. Die Doppelhausgrundstücke tragen zur Durchgrünung bei, indem entlang mindestens einer Grundstücksgrenze ein Heckenstreifen in 3 m Breite anzulegen ist.

Sämtliche Bepflanzungen im privaten Bereich sowie die zu erhaltende Obstwiese tragen dazu bei, die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Überbauung und Versiegelung zu minimieren. Beispiele für geeignete Gehölzarten können der Pflanzenliste entnommen werden.

5.3 Maßnahmen auf öffentlichen Flächen

Die umfangreichen öffentlichen Grünflächen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommen den Anwohnern zur wohnungsnahen Erholung zu Gute. Die Grünzüge sind

durch Wege erschlossen und verbunden. Sie übernehmen durch die separat geführten Fußwege auch Erschließungsfunktion. Trotz des daraus resultierenden Nutzungsdruckes wird eine deutliche Begrünung der Anlagen mit Feldgehölzen und Einzelbäumen angestrebt. Parallel dazu dienen die Grünzüge auch der Regenwasserbewirtschaftung. Ein System von Mulden nimmt einen Teil des Oberflächenwassers auf und leitet es in die dafür vorgesehenen Becken.

5.4 Externe Kompensation

Neben den Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs, die innerhalb der Plangrenzen (Teilbereiche A bis C) erfolgen, ist auf außerhalb liegenden Flächen eine weitere Biotopaufwertung zu realisieren. Geplant ist ein naturnaher Waldumbau eines Nadelforstes in einen Bestand aus standortheimischen Laubgehölzen. Die Kompensationsfläche mit dem Entwicklungsziel „ökologische Waldsanierung“ liegt in der Gemarkung Helstorf, Flur 2, Flurstück 292 und umfasst eine Fläche von 1.775 m² (vgl. Anlage 3 und 4). Eine gleichartige Maßnahme wurde bereits für die Kompensation im Ursprungsbebauungsplan vorgesehen.

Die Maßnahme wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Neustadt a.R., dem Grundstückseigentümer der Forstinteressenten Helstorf und der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH gesichert. Zusätzlich zum städtebaulichen Vertrag werden die Kompensationsmaßnahmen noch über eine dingliche Sicherung im Grundbuch zu gunsten der Unteren Naturschutzbehörde abgesichert.

6. Flächengliederung

Flächenangaben in m²	**Bebauungsplan Nr. 710 A „Alte Heerstraße“ Ursprungsbebauungsplan**	**Bebauungsplan Nr. 710 A „Alte Heerstraße“ 1. Änderung und Ergänzung**
Teilbereich A		
Allgemeines Wohngebiet (WA)	6.410	6.460
Öffentliche Grünfläche	50	
gesamt	**6.460**	**6.460**
Teilfläche B		
Mischgebiet (MI)	4.990	8.560
Allgemeines Wohngebiet (WA)	1.560	
Straßenverkehrsfläche	2.560	6.140
Öffentliche Parkflächen	200	
Verkehrsberuhigter Bereich	270	
Busumsteigeanlage		1.570
Öffentliche Grünflächen / Wegeverbindung	960	830
Private Grünfläche		640
Erweiterungsfläche	7.200	
gesamt	**17.740**	**17.740**
Teilbereich C		
Öffentliche Parkfläche	1.210	
Öffentliche Grünfläche / Verkehrsgrün	540	
Private Grünfläche / Friedhof /		1.750
gesamt	**1.750**	**1.750**

7. Ver- und Entsorgung, Altlasten

Die künftige Ver- und Entsorgung wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Die Infrastruktur hierfür ist ausreichend vorhanden und kann gegebenenfalls problemlos erweitert werden.

- Die **Trink - und Löschwasserversorgung** erfolgt durch den Anschluss an das örtliche Leitungsnetz und wird durch den Wasserverband Garbsen – Neustadt a. Rbge. sichergestellt. Erforderliche Trinkwasserrohrnetzerweiterungen werden im Zuge der weiteren Erschleißung durchgeführt. Die Löschwasserbereitstellung wird gemäß W 405 mit 1.600 l/min. geplant.

  Im Teilbereich C verläuft eine Trinkwasserleitung DN 150 des Wasserverbandes Garbsen- Neustadt a. Rbge, die durch ein 3 m breites Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers gesichert wird. Hieraus ergibt sich jedoch keine Beeinträchtigung für die Nutzung des Stellplatzes. Bei Bepflanzungen im Bereich der Trinkwasserleitungen ist ein Sicherheitsabstand bzw. eine Leistungssicherung gemäß DVGW GW 125 zu berücksichtigen

  Der Versorgungsdruck im geplanten Baigebiet beträgt ca. 2,7 bar. Es wird empfohlen, in den Obergeschossen der Häuser keine hydraulisch gesteuerten Elektrodurchlauferhitzer einzubauen bzw. so genannte Dachzentralen einzurichten.

- Die Ableitung des **Schmutzwassers** erfolgt über das örtliche Kanalnetz.

  Das **Oberflächenwasser** der öffentlichen und privaten Flächen wird zur Versickerung gebracht. Die Oberflächenentwässerung ist wasserwirtschaftlich nachgewiesen worden und wird entsprechend hergestellt. Eine punktuelle Versickerung mit besonderen Anlagen oder Einrichtungen bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß §§ 3, 4 und 10 NWG, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

- Die Stadtwerke Neustadt versorgen das Gebiet mit **Strom und Gas.** Mit Erschließung des Baugebietes ist eine Versorgungsleitung Elt 4,0 KV und Gas MD errichtet worden. Diese Leitungen wurden in Flächen verlegt, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Verkehrsflächen oder Grünflächen mit Fußweg ausgewiesen sind.

  Mit der Änderung des Bebauungsplanes liegen die Leitungen in Flächen, die innerhalb der Baugrenzen liegen. Sollte eine Umlegung der Leitung erforderlich werden, entstehen Kosten, die dem Verursacher im Rahmen der Folgekostenregelung des Konzessionsvertrages geltend gemacht werden.

- Die **Abfallentsorgung** wird durch die Abfallentsorgungsgesellschaft Hannover mbH durchgeführt. Die Standplätze für Abfallbehälter sind in kürzester Entfernung zum Fahrbahnrand oder zum nächstmöglichen Haltepunkt des Entsorgungsfahrzeuges einzurichten. Die Entfernung darf 15 m nicht überschreiten. Bei Transportwegen über 15 m zum Haltepunkt des Entsorgungsfahrzeuges müssen Abfallbehälter entweder selber zur Leerung bereitgestellt werden oder der gebührenpflichtige Hol- und Bringservice des Zweckverbandes in Anspruch genommen werden.

  Sollte die Entsorgung mittels Abfall- und Wertstoffsäcken erfolgen, sind die Säcke in kürzester Entfernung zum Fahrbahnrand einer öffentlichen oder dem öffentlichen Verkehr dienenden privaten Straße bereit zu stellen. Es darf nur ein Bereitstellungsplatz ausgewählt werden, den das Sammelfahrzeug unmittelbar anfahren kann.

  Bei der Straßenraumgestaltung ist zu dem darauf zu achten, dass trotz der Einrichtung verkehrsberuhigter Zonen ausreichend Raum für die Befahrbarkeit durch die Entsorgungsfahrzeuge erhalten bleibt. Dies trifft insbesondere auf die Anordnung von Bäumen

(dauerhafter Höhenfreiraum für Entsorgungsfahrzeuge min. 4,00 m), Leuchten, Parkplätze, Pflanzbeeten, Pollern, Einengungen und Versätzen zu.

- Träger des **Telekommunikationsnetzes** ist die Deutsche Telekom AG, Technikerniederlassung. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Technikerniederlassung Magdeburg, Sägemühlenstraße 6, in 29221 Celle, Ressort BBN 28, so früh wie möglich vor Beginn, schriftlich angezeigt werden.

Altlasten oder sonstige Kontaminationen des Bodens oder Grundwassers, sind nicht bekannt. Gegenteilige Hinweise zu möglichen Altlasten, die im Zuge der vorhabenbedingten Arbeiten bekannt werden, sind umgehend den zuständigen Behörden zu melden.

8. Durchführung, Bodenordnung und Kosten

Das Baugebiet „Alte Heerstraße“ besteht aus den Bebauungsplänen Nr. 710 A und Nr. 710 B „Alte Heerstraße“ sowie aus der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 710 A „Alte Heerstraße“.

Die Niedersächsischen Landgesellschaft mbH (NLG) fungiert für das gesamte Baugebiet als Erschließungsträger. Sie erwirbt die notwendigen Flächen, erschließt sie und bietet die baureifen, parzellierten Grundstücke zum Kauf an. Ein Umlegungsverfahren ist daher nicht notwendig.

Näheres regelt ein Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Neustadt a.R. und der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH. Dieser bestehende Erschließungsvertrag wird an die geänderten Anforderungen, die durch die Änderung des Ursprungsbebauungsplanes entstehen, angepasst.

Für die innere Erschließung dieses Baugebietes entstehen der Stadt keine Kosten, jedoch für die Herstellung des Gehweges im Verlauf der L 193 ist mit einem städtischen Kostenanteil in Höhe von ca. 3.700,- € zu rechnen. Bei der Busumsteigeanlage und der Querungshilfe über die L 193 handelt es sich um eine Maßnahme die gemäß Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (GVFG) voraussichtlich förderungsfähig ist. Hierfür wurde von der Verwaltung ein Antrag auf Förderung gestellt. Förderfähig sind 75% der zuwendungsfähigen Kosten. Die verbleibenden Kosten sind von der Region Hannover bzw. der Stadt zu übernehmen. Der städtische Anteil für die Busumsteigeanlage beläuft sich auf ca. 69.000,- €.

Außerhalb des Erschließungsbereiches werden notwendige Maßnahmen zum Ausbau der sozialen Infrastruktur anteilig über einen Infrastrukturkostenbeitrag finanziert, der durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Erschließungsträger an die Stadt abgeführt wird.

9. Verfahren

- Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Neustadt hat in seiner Sitzung am 10.06.2003 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 710 A "Alte Heerstraße" 1. Änderung und Ergänzung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 14.06.2003.

- **Bearbeiter**

Entwurf es Bebauungsplanes nebst Begründung wurden ausgearbeitet von der

Hannover im Juli 2003 NILEG-Dienstleistungen GmbH

i.A. i.V.

- **Auslegung**

Die Begründung (Entwurf) hat zusammen mit dem Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.08.03 bis einschließlich 08.09.03 öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge.,.....07. Jan. 2004

- **Satzung**

Der Rat der Stadt Neustadt hat den Bebauungsplan Nr. 710 A "Alte Heerstraße" 1. Änderung und Ergänzung als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung am 04.12.2003 beschlossen.

Neustadt a. Rbge., ...07. Jan. 2004

Bürgermeisterin

STADT NEUSTADT AM RÜBENBERGE

Stadtdirektor

- **Allgemeiner Hinweis**

Die vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplans, hat aber keinen Satzungscharakter. Festsetzungen, die als Satzung beschlossen werden, enthält nur der Plan in Form von Text und Zeichnung.