



**Stadt Neustadt a. Rbge. / Stadtteil Bordenau
Region Hannover**

**Bebauungsplan Nr. 965 A „Questhorst“
1. Bauabschnitt**

Begründung zum Vorentwurf

Stand: 20.10.2014

Auftragnehmer: Stadtlandschaft

Planungsgruppe für Architektur,
Städtebau und Landschaftsplanung
Lister Meile 21, 30161 Hannover
Tel.: 0511 – 14391 – Fax: 0511-15338
email@stadtlandschaft.de

Inhaltsverzeichnis

I. BEGRÜNDUNG

1. Ausgangssituation	3
1.1 Rechtsgrundlagen.....	3
1.2 Aufstellungsverfahren	3
1.3 Ziele und Zwecke der Planung.....	4
1.4 Geltungsbereich und Bestandssituation.....	4
1.5 Regionalplanung	4
1.6 Flächennutzungsplan.....	4
2. Inhalt der Planung	
2.1 Städtebauliches Konzept	5
2.2 Bauliche Nutzung.....	5
2.3 Verkehrserschließung	6
2.4 Lärmsituation und Schutzmaßnahmen	6
2.5 Landschaftspflege und Grünordnung	7
2.6 Oberflächenentwässerung	8
2.7 Soziale und technische Infrastruktur	8
2.8 Altlasten und Immissionen	9
2.9 Bau- und Bodendenkmale	9
3. Flächenübersicht.....	10
4. Durchführung und Kosten.....	10
5. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung.....	10
II. UMWELTBERICHT (noch nicht in diesen Vorabzug integriert).....	11

Der Bebauungsplan wurde von der Planungsgruppe Stadtlandschaft, Hannover, in Abstimmung mit der „Entwicklungsgemeinschaft Questhorst“ (GbR) und der Verwaltung der Stadt Neustadt a. Rbge. ausgearbeitet.

Ausgangssituation

1.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (zuletzt geändert durch das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts 11.06.2013, BGBl. I, S. 1548),

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.10.1990 (BGBl. I, S. 132), ebenfalls zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),

Niedersächsische Bauordnung (NBauO), Fassung 2012 für die örtlichen Bauvorschriften.

1.2 Aufstellungsverfahren

(vorläufig noch in Kursivschrift abgesetzt)

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am __.__.20__ die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 965 A „Questhorst“ beschlossen. Dessen räumlicher Geltungsbereich ist durch die dick gestrichelte schwarze Linie in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung in der Leine-Zeitung im Zeitraum vom __.__.20__ bis zum __.__.20__ durchgeführt.

In seiner Sitzung am __.__.20__ hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am __.__.20__ in der Leine-Zeitung ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom __.__.20__ bis einschließlich __.__.20__ gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat den Bebauungsplan Nr. 965 A „Questhorst“ nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB einschließlich der Begründung in seiner Sitzung am __.__.20__ gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Mit seiner Bekanntmachung in der Leine-Zeitung am __.__.20__ ist dieser Bebauungsplan rechtskräftig geworden.

1.3 Ziele und Zwecke der Planung

Bordenau ist mit ca. 2.800 Einwohnern der größte Stadtteil der Stadt Neustadt a. Rbge. außerhalb der Kernstadt. Er ist ferner durch die relative Nähe zur Kernstadt gekennzeichnet, aber auch durch die Nähe zu Hannover und die gute Erreichbarkeit des S-Bahnhofes Poggenhagen.

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen für einen nächsten Entwicklungsschritt in Bordenau geschaffen, der mittel- langfristig der Konsolidierung oder ggf. sogar leichten Steigerung der Einwohnerzahl dient und damit u.a. auch die Auslastung der öffentlichen und vereinsmäßigen/dorfgemeinschaftlichen Infrastruktur sicherstellen kann. Die Planung soll ferner der demografischen Entwicklung Rechnung tragen und Generationen übergreifendes Wohnen ermöglichen. Hierzu ist die Bereitstellung neuen Baulandes erforderlich, weil in Bordenau nur noch wenige frei verfügbare Baulücken zur Verfügung stehen.

Nach der Novellierung des Baugesetzbuches soll gemäß § 1 (5) die städtebauliche Entwicklung stärker durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen, wozu insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen. Die Stadt Neustadt a. Rbge. erfasst derzeit schrittweise die Baulücken nach § 30 und 34 BauGB. Für den Stadtteil Bordenau sind diese Erhebungen weitgehend abgeschlossen. Im Resultat ist festzuhalten, dass im Geltungsbereich rechtkräftiger Bebauungspläne (§ 30 BauGB) rechnerisch insgesamt 94 Bauplätze in Bordenau zur Verfügung ständen sowie zusätzlich 17 Bauplätze nach § 34 BauGB. Hier muss allerdings berücksichtigt werden, dass seitens der Eigentümer in den meisten Fällen keine Verkaufsbereitschaft besteht, somit das Potenzial an Baulücken nur rechnerisch, aber nicht faktisch zur Verfügung steht. Demgemäß ist die Entwicklung eines kleineren Baugebietes als erforderlich anzusehen, um eine Konsolidierung der Einwohnerzahl zu erreichen.

1.4 Geltungsbereich und Bestandssituation

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Ortsrandbereich von Bordenau. Es wird nach Norden durch die Straße „Am Dorfteich“ begrenzt, nach Osten durch den Frielinger Graben und im Süden durch den Horster Bruchgraben. Es besteht aus mehreren Flurstücken, befindet sich in der Hand von insgesamt vier Eigentümern und umfasst zusammen eine Fläche von ca. 31.960 m² (ca. 3,2 ha).

1.5 Regionalplanung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm der Region Hannover (RROP 2005) ist die Stadt Neustadt a. Rbge. als Mittelzentrum dargestellt mit „W“ als Standort mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“. Bordenau selbst ist darüber hinaus als ländlich strukturierte Siedlung mit der Ergänzungsfunktion „Wohnen“ dargestellt. Die mit dieser Planung vorbereitete wohnbauliche Entwicklung steht somit im Einklang mit den Zielsetzungen der Regionalplanung.

1.6 Flächennutzungsplan

Gemäß Darstellung des gültigen Flächennutzungsplans (F-Plan) der Stadt Neustadt a. Rbge. liegen am südöstlichen Rand der Ortslage von Bordenau umfangreiche Wohnbauflächen W bis an die Frielinger Straße (K 335) heran, von denen dieser Bebauungsplan einen ersten Entwicklungsabschnitt umfasst. Er steht somit im Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

2. Inhalt der Planung

2.1 Städtebauliches Konzept

Die Planung sieht mehrere Baufenster vor mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO, vorwiegend für die Bebauung mit individuellen Einfamilienhäusern. Die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen mit jeweils 3 m Abstand zu den benachbarten externen und internen Verkehrsflächen bzw. den östlich und südlich angrenzenden öffentlichen Grünflächen. Die gewählte Art der Festsetzung gewährleistet eine ausreichende Flexibilität bei der Stellung der baulichen Anlagen und der Lage von Grundstücksfreibereichen.

2.2 Bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die gemäß § 4 (2) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. So wird sichergestellt, dass das Gebiet entsprechend der unter 1.3 genannten Zielsetzung ausschließlich der wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden kann (s. textl. Festsetzung in der Planzeichnung).

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Es wird eine GRZ von durchgängig 0,3 und eine GFZ von 0,5 bis bereichsweise 0,6 festgesetzt, um auf diese Weise eine am künftigen Ortsrand angemessene, nicht zu hohe städtebauliche Dichte zu gewährleisten. Die zulässige Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten beträgt 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 (§ 19 (4) Nr. 3 BauNVO). Zulässig sind ein Vollgeschoss in den Bereichen der Zulässigkeit von Einfamilienhäusern sowie bereichsweise zwei Vollgeschosse bei offener Bauweise (Gebäudelängen bis max. 50 m).

2.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die vorhandene öffentliche Straße „Am Dorfteich“, die ihrerseits wiederum an die Bordenauer Straße und damit mittelbar an das übergeordnete regionale Verkehrsnetz anbindet. Die K 339 / 322 und K 323 fungieren als Spangen zwischen der B 442 im Westen und der B 6 im Osten, die beide zur Kernstadt Neustadt a. Rbge. hinführen. Die interne Erschließung erfolgt über zwei Anschlussstellen an die Straße „Am Dorfteich“ mit einem nord-süd-orientierten Arm im Westen und einem Ring im Osten. Beide ermöglichen ihre Fortführung in einen künftig folgenden weiteren Bauabschnitt. Im Sinne der gebotenen Verkehrssicherheit ist dafür Sorge zu tragen, dass durch Baulichkeiten oder Bepflanzung keine Sicht behindernden Beeinträchtigungen bei Aus- und Zufahrten geschaffen und verkehrsgerechte Sichtfelder freigehalten werden.

Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze erfolgt im Rahmen der jeweils anstehenden Baugenehmigungsverfahren für die einzelnen Bauvorhaben auf der Grundlage der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Gemäß geltender Regelungen in der Stadt Neustadt a. Rbge. ist je drei Wohneinheiten (WE) ein Stellplatz im öffentlichen Straßenraum vorzusehen. Die Stellplätze werden im Bebauungsplan lediglich informativ dargestellt und nicht standortgenau festgesetzt, um die Möglichkeiten der künftigen Straßenausbauplanung nicht unnötig einzuschränken.

2.4 Lärmsituation und Schutzmaßnahmen

Im Vorfeld der Planungen wurde die Lärmsituation im Plangebiet und seiner Umgebung untersucht, um auf diese Weise Kenntnisse über die Belastungen zu erlangen und ebenso Hinweise für die erforderlichen Schutzmaßnahmen zu bekommen. Das Gutachten betrachtet dabei getrennt drei mögliche Emissionsquellen, die ggf. für die beabsichtigte wohnbauliche Entwicklung zu Konflikten führen können, nämlich Emissionen des Luftverkehrs, des Straßenverkehrs und des Sports. Die Beurteilung der Ergebnisse dieser Schalltechnischen Untersuchung erfolgt nach DIN 18005 (Verkehrslärm) sowie 18. BImSchV (Sportlärm). Die Berechnungen und Ergebnisse sind zusammengefasst in:

„Schalltechnisches Gutachten für den Bebauungsplan Nr. 965, 1. und 2. Bauabschnitt in Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau“, im Auftrag der Stadt Neustadt a. Rbge., bearbeitet von: AVIA Consult Bartel & Schmelter GbR Bahnhofstraße 15, 15344 Strausberg Tel.: 03341-422211 zusammen mit KSZ Ingenieurbüro GmbH, Bühringstraße 12, 13086 Berlin, Tel.: 030-44008793.

Das Plangebiet, wie auch die gesamte Ortslage von Bordenau, sind vom Flugbetrieb des Militärflugplatzes Wunstorf und des Verkehrsflughafens Hannover-Langenhagen betroffen. Die größte Belastung durch Fluglärm wird dabei wegen der direkt über Bordenau verlaufenden Flugverfahren und den durch die räumliche Nähe des Militärflugplatzes Wunstorf bedingten geringen Überflughöhen verursacht. Die im RROP festgesetzten Siedlungsbeschränkungsbereiche des Flughafens Hannover-Langenhagen (62 db(A)-Kurve) enden knapp östlich der Ortslage des Nachbarortes Frielingen, aber in Bordenau kann es noch zu Lärmpegeln zwischen 60 und 62 dB(A) kommen.

Die wesentlichen Geräuschemissionen des Straßenverkehrs resultieren aus der ca. 425 m südlich des B-Plan-Gebiets 965 verlaufenden Kreisstraße K 339 (Frielinger Straße) und der von ihr abzweigenden K 335 (Bordenauer Straße). Die Bordenauer Straße verläuft westlich des B-Plan-Gebietes, den Ort längs halbierend, in einem Abstand von ca. 300 m. Die Emissionsdaten für den Straßenverkehr für die K 335 (Bordenauer Straße) sind in einer Verkehrszählung am 08. und 09.12.1999 ermittelt wurden. Die Verkehrszahlen für die K 339 (Frielinger Straße) sind vom 28.11.2008 und wurden in einer 48-Stunden-Zählung ermittelt.

Für die Untersuchung des Freizeitlärms wurden die Aktivitäten insbesondere des örtlichen Fußballvereins auf den beiden Sportplätzen an der Straße „Am Dorfteich“ in unmittelbarer Nachbarschaft zum B-Plan-Gebiet betrachtet.

Gewerbliche Geräuschquellen im Umfeld des B-Plan-Gebietes sind nicht vorhanden.

Die Ergebnisse der Fluglärmrechnungen wurden flächenhaft in Form von Zonen des äquivalenten Dauerschallpegels (Schallimmissionsplan Flugverkehr tags und nachts) in Abständen von 1 dB dargestellt und für drei ausgewählte repräsentative Immissionspunkte an den Grenzen des B-Plan-Gebietes detailliert beschrieben (s. Anlage 1 im o.g. Gutachten).

Die Berechnungen für die anderen Schallquellen wurden auf der Basis eines digitalen Modells der örtlichen Geländesituation vorgenommen, in dem alle wesentlichen Entfernungen zwischen Quellen und Nachweisorten, Reflexionsflächen, Beugungskanten und anderen Einflussgrößen enthalten sind.

Im Ergebnis wird deutlich, dass das B-Plan-Gebiet von einer relativ hohen Fluglärmbelastung betroffen ist. Der äquivalente Dauerschallpegel erreicht Werte zwischen 58 und 60 dB(A) am Tage und 47 bis 49 dB(A) in der Nacht. Die geringfügige Überschreitung des Pegelwertes von 60 dB(A) ist dabei auf die Überlagerung der Belastung durch den Flugbetrieb des Militärflugplatzes Wunstorf (58 bis 59,5 dB(A)) mit dem Flugbetrieb des Flughafens Hannover-Langenhagen (etwa 62 dB(A)) zurückzuführen.

Die Fluglärmsituation im Untersuchungsgebiet wird jedoch weniger durch den mittleren Fluggeräuschpegel geprägt als vielmehr durch hohe Maximalpegel während einzelner Überflüge. Aus den Berechnungsergebnissen für den Fluglärm lässt sich ein mittlerer Maximalpegel von 91 dB(A) entnehmen. Als Ausgangsgröße für die Dimensionierung des passiven Schallschutzes ergäbe sich hierbei ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 81 dB(A). Auf dieser Basis wären erheblich größere Aufwendungen zum baulichen Schallschutz aufzubringen. Da die standardmäßigen Ausführungsregelungen der DIN 4109 hier nicht mehr greifen, wäre für die neu zu errichtenden Gebäude eine Einzelfalluntersuchung zum erforderlichen baulichen Schallschutz erforderlich. Dabei wäre allerdings zu berücksichtigen, dass Einzelereignisse mit einem Maximalpegel von über 90 dB(A) im Durchschnitt nur etwa einmal wöchentlich auftreten und Maximalpegel zwischen 85 und 90 dB(A) zwischen 5 und 7 Mal täglich zu erwarten sind.

Durch den Straßenverkehr werden sowohl am Tage als auch in der Nacht die Orientierungswerte der DIN 18005 an allen betrachteten Immissionspunkten sehr deutlich unterschritten. Selbst wenn man unterstellt, dass der Verkehr sich in Zukunft auf beiden betrachteten Straßen verdoppeln würde, käme es zu keiner Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005. Durch den Sportplatzbetrieb wird werktags und sonntags außerhalb der Ruhezeiten der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV an keinem der Immissionsorte überschritten. Auch ein Trainings- und Punktspielbetrieb während der ausgewiesenen Ruhezeiten am Tage wäre prinzipiell möglich.

Aus den oben beschriebenen Ergebnissen wird deutlich, dass das B-Plangebiet vorrangig von Flugverkehrslärmbelastungen betroffen ist. Hierbei werden die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen deshalb Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Für den Schallschutz gegenüber den Fluggeräuschen kommen nur passive Schallschutzmaßnahmen in Frage.

Zur Ermittlung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz sind nach DIN 4109 die zu erwartenden Beurteilungspegel für den Tag mit einem pauschalen Pegelzuschlag von 3 dB zu versehen. Aus dem sich hiermit ergebenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ lassen sich die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 und auf dieser Basis die erforderlichen resultierenden und am Bau zu erbringenden bewerteten Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ der jeweiligen Außenbauteile ableiten. Im vorliegenden Fall ergibt sich als maßgeblicher Außenlärmpegel ein Wert von 63 dB(A) und somit eine Einstufung in den Lärmpegelbereich III der DIN 4109.

Ausgehend davon wird für die WA-Gebiete in diesem B-Plan Folgendes festgesetzt:

- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) müssen die Außenbauteile (Wände und Dächer einschließlich der Fenster, Rollladenkästen, Lüfter und gegebenenfalls anderer Außenbauteile) von Wohn- und Büroräumen ein bestimmtes erforderliches und am Bau zu erbringendes bewertetes resultierendes Luftschalldämm-Maß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen, und zwar: min. 35 dB für Wohnräume und min. 30 dB für Büroräume.

2.5 Landschaftspflege und Grünordnung

Bordenau zeichnet sich maßgeblich auch durch landschaftliche Qualitäten aus. Charakteristisch ist seine Lage östlich der sich hier mäandertförmig hinschlängelnden Leine. Die Leine fließt hier ungefähr auf einem Niveau von 37 - 38 m über NN, die Uferböschungen liegen mit 39 m und 40 m nur unwesentlich darüber. Östlich der Leine steigt das Gelände gleichmäßig auf 44 m, noch weiter östlich an der K 339 auf 49 m über NN an.

Der Stadtteil Bordenau der Stadt Neustadt a. Rbge. ist durch seine Lage am östlichen Talrand der Leine geprägt. Der Fluss reicht stellenweise bis unmittelbar an die dörfliche Bebauung bzw. Erschließung heran, wodurch einmalige Blicke in die Flussniederung ermöglicht werden. Der Talraum der Leine selbst ist im RROP 2005 als Vorranggebiet für Natur-

und Landschaft dargestellt, überlagert mit Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung. Diese Darstellung reicht bis unmittelbar an den westlichen Teil des Plangebietes dieses Bebauungsplans heran.

In der Stadt Neustadt a. Rbge. gibt es keine Baumschutzsatzung. Der vorgefundene Baumbestand, insbesondere die solitäre Eiche wird als zu erhaltend festgesetzt, da es sich dabei um städtebaulich prägende und somit um genau an dieser Stelle zu erhaltende Strukturen handelt.

Zur Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich siehe Umweltbericht, Kapitel 4.

2.6 Oberflächenentwässerung

Grundsätzlich ist die Stadt Neustadt a. Rbge. bestrebt, die natürlichen Ressourcen zu schützen und daher das in Siedlungsgebieten anfallende Regenwasser durch Versickerung wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Die Versickerungseigenschaften des Bodens im Plangebiet können als günstig angesehen werden, so dass der o.g. Zielsetzung entsprochen werden kann. Das auf den befestigten öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird in den Straßenräumen zunächst in ein Ringsystem eingeleitet und von dort zu einem in der südlich angrenzenden Grünfläche platzierten Regenrückhaltebecken geleitet, von dem aus die gedrosselte Abgabe in den Horster Bruchgraben erfolgen kann. Diese Einleitung erfordert gemäß Niedersächsischem Wassergesetz (NWG) eine wasserrechtliche Genehmigung.

2.7 Soziale und technische Infrastruktur

In Bordenau gibt es zwei erkennbare Zentren mit unterschiedlichen Funktionen: das „Alte Dorf“ mit der Kirche und den Bereich „Dorfteich“ mit Kindergarten, Grundschule, Dorfgemeinschaftshaus und Vereinsheimen. Südöstlich der Grundschule und der Sportanlagen und südlich der Straße „Am Dorfteich“ liegt das neue B-Plan-Gebiet. Die angrenzende Wohnbebauung besteht zum größten Teil aus neuen ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern.

Einkaufsmöglichkeiten für die Grundversorgung befinden sich an der Bordenauer Straße in der Nähe des Plangebiets (Kiosk) sowie am nördlichen Ortsrand Bordenaus (Vollsortimenter). Eine Bushaltestelle befindet sich in Nähe des Plangebiets ebenfalls an der Bordenauer Straße (Kreuzung „Am Dorfteich“). Damit ist auch eine günstige Anbindung an die Kernstadt Neustadt a. Rbge. und somit an die überörtlichen Verkehrsmittel der S-Bahn sowie des Regional- und Fernverkehrs gewährleistet. Mit dem Dorfteich und der ihn umgebenden Sport- und Grünanlage liegt ein Naherholungsbereich in Nähe des Plangebietes. Ferner liegt das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zur östlich angrenzenden Feldmark mit ihren ausgeprägten Naherholungsqualitäten.

Unmittelbar westlich und nordwestlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Grüngürtel, in dem alle Einrichtungen der dörflichen Infrastruktur liegen: Grundschule, Dorfgemeinschaftshaus, Schützenhaus und Sportplatz, ergänzt um Kleingärten.

Die Ver- und Entsorgung des Bereichs wird durch die in nachfolgender Tabelle aufgeführten Träger gesichert:

Elektrizität und Erdgas	E.ON Avacon
Trinkwasserversorgung	Wasserverband Garbsen-Neustadt
Schmutzwasserentsorgung	Stadtentwässerung Stadt Neustadt a. Rbge. / Trennsystem

Oberflächenwasserentsorgung	<p>Das auf privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem jeweiligen Grundstück durch geeignete Rückhaltungsmöglichkeiten zur Nutzung zu speichern bzw. zu versickern</p> <p>Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird durch ein Kanalsystem zunächst in ein Rückhaltebecken eingeleitet und von dort gedrosselt in den Horster Bruchgraben abgegeben</p>
Löschwasserversorgung	<p>Für das Plangebiet ist gemäß DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 405 als erforderliche Löschwassermenge 48 m³/h über die Dauer von zwei Stunden bereitzustellen. Die Bereitstellung erfolgt über Entnahmestellen in Nähe des Plangebietes. Mit dem zuständigen Wasserverbands Garbsen-Neustadt ist zu klären, ob die geforderte Löschwassermenge von 800 l/min aus dem vorhandenen Trinkwassernetz bereitgestellt werden kann.</p>
Abfallentsorgung	<p>Aha - Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover</p> <p>Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage an öffentlichen Straßen und Wegen für Entsorgungsfahrzeuge gut erreichbar. Im Falle der Entsorgung des Grundstücks über Abfall- und Wertstoffsäcke sind diese am Abholtag von den Nutzern an einer der befahrbaren Straßen bereitzulegen. Auch die optional von 'aha' angebotenen Tonnen für Wertstoffe („O-Tonne“) oder Altpapier müssten - falls gewünscht - grundsätzlich vom Nutzer selbst an der Straße bereitgestellt werden.</p> <p>Sollte dagegen eine Entsorgung der Restabfälle über einen festen Container gewünscht werden, so sollte dieser in einem Abstand von nicht mehr als 15 m von der Straße untergebracht werden. In diesem Falle würde der Behälter von 'aha'-Mitarbeitern selbstständig - ohne weiteres Zutun des Nutzers - vom und zum Leerungsfahrzeug transportiert.</p>
Telekommunikation	<p>Die telekommunikationstechnische Versorgung des Planbereichs erfolgt durch das vorhandene Netz der Deutschen Telekom AG.</p> <p>Durch die mit dieser Planung vorbereitete Möglichkeit zur wohnbaulichen Nutzung des bereits heute vorhandenen Baugebiets entstehen keine Veränderungen des Bedarfs an Folge- und Versorgungseinrichtungen. Diesbezügliche Maßnahmen oder Planungen sind daher nicht erforderlich.</p>

2.8 Altlasten und Immissionen

Eine Auswertung der alliierten Luftbilder wurden von der Stadt Neustadt a. Rbge. bislang noch nicht beauftragt. Sie wäre durch die Zentrale Polizeidirektion, Kampfmittelbeseitigungsdienst durchzuführen. Es ist zu prüfen, ob die Aufnahmen Bombardierungen innerhalb des Planbereichs zeigen und so eventuell Bedenken gegen die vorgesehene Nutzung in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) bestehen. Sollten ungeachtet etwaiger Untersuchungen bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.

Die landwirtschaftliche Nutzung (Ackerbau, Grünlandbewirtschaftung), die bislang auch Teile des Plangebietes prägt, wird auch künftig in seiner Nachbarschaft eine Rolle spielen. Daraus resultierende Belastungen z.B. durch Fahrzeuge, Staubentwicklung etc. sind in der Ortsrandlage als gegeben hinzunehmen. Emittierende landwirtschaftliche und / oder gewerbliche Betriebe sind in der Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden.

2.9 Bau- und Bodendenkmale

Die Denkmalliste für die Stadt Neustadt a. Rbge. weist in unmittelbarer räumlicher Nähe des Plangebiets keine Baudenkmale aus. Aus dem Plangebiet sind ferner bisher keine archäo-

logischen Fundstellen bekannt. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde), sind diese gemäß § 14 (1) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Neustadt a. Rbge.) bzw. dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.

3. Flächenübersicht

Plangebiet	31.960,00 m²	100,0 %
Allgemeine Wohngebiete (WA)	22.765,00 m ²	71,2 %
Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	5.595,00 m ²	17,5 %
Öffentliche Grünflächen	3.600,00 m ²	11,3 %
Summe Teilflächen = Plangebiet	31.960,00 m²	100,0 %

4. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Ergänzend werden gemäß § 84 NBauO (2012) Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Gestaltungsvorschriften werden aus den ortstypischen Bauformen, Materialien und Farbwirkungen entwickelt. Diese werden insbesondere bestimmt durch die Farbgebung dominierender Dachflächen im Zusammenspiel mit dem Grün standortheimischer Laubbäume. Im Einzelnen werden die Gestaltungsvorschriften wie folgt begründet: Mit den Festsetzungen zu Dachfarben (Farbton: Rot) wird in angemessener Weise an die regional- bzw. ortstypischen Bauformen angeknüpft und ein gestalterischer Rahmen gesetzt, der eine allzu große gestalterische Vielfalt vermeiden und ein harmonisches Orts-, Straßenbild und Landschaftsbild sichern hilft.

5. Durchführung und Kosten

Die Planungen werden durch die „Entwicklungsgemeinschaft Questhorst“ (GbR) initiiert und in Abstimmung mit der Stadt Neustadt a. Rbge. durchgeführt. Bodenordnerische Maßnahmen werden durch diesen Bebauungsplan nicht erforderlich. Folgende Verträge sind zwischen der Entwicklungsgemeinschaft Questhorst und der Stadt Neustadt a. Rbge. zu schließen:

Erschließungsvertrag, Kompensationsvertrag für naturschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen, Grundstücks-Übertragungsvertrag für die öffentlichen Erschließungsbereiche im Baugebiet sowie Infrastruktur-Folgekostenvertrag für die anteilige Übernahme der Ausbaukosten der zuführenden Straße „Am Dorfteich“ nach Realisierung des Baugebietes.

Verfasser:

Neustadt a. Rbge., den _____.20__

Dr.-Ing. Harald Meyer

Architekt und Stadtplaner

gez.

gez. Sternbeck / Bürgermeister