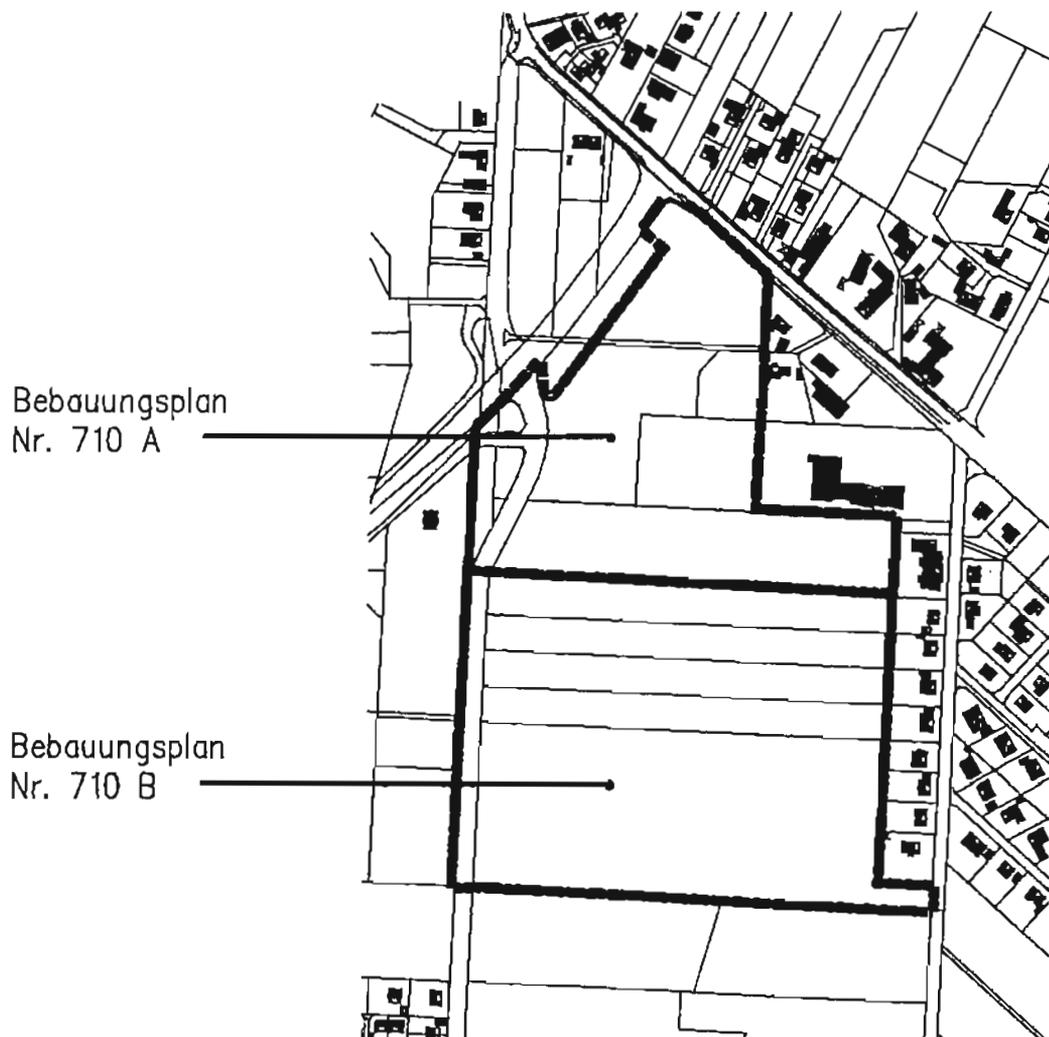


STADT NEUSTADT
BEBAUUNGSPLAN Nr. 710 A und B
"Alte Heerstraße" in Helstorf

BEGRÜNDUNG

- Urschrift -



Lageplan: Maßstab ca.1/5.000

Begründung

Stadt Neustadt a. R., Ortschaft Helstorf, Bebauungsplan Nr. 710 A und B "Alte Heerstraße"

Verfahrensstände

Aufstellungsbeschluss	24.07.2000
Frühzeitige Beteiligung der Bürger (§ 3 (1) BauGB)	07.08.- 21.08.2000
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	Aug. – Sept. 2000
Auslegungsbeschluss	22.01.2001
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	07.05. bis 08.06.2001
Satzungsbeschluss für Teil A	09.08.2001

Inhalt

1	Einleitung	2
2	Lage und Geltungsbereich, Bestand	2
3	Erforderlichkeit der Planaufstellung, Planungsziele.....	3
4	Übergeordnete Planungen, Vorgaben und Untersuchungen	4
4.1	Raumordnung und Landesplanung	4
4.2	Flächennutzungsplan / Bebauungsplan.....	4
4.3	Sonstige Rahmenbedingungen, Konflikte	5
4.3.1	Naturschutz.....	5
4.3.2	Boden/Versickerungsfähigkeit.....	5
4.3.3	Verkehrslärm.....	5
4.3.4	Landwirtschaft.....	6
5	Planinhalt	6
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	6
5.2	Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen.....	7
5.3	Verkehr, öffentliche Flächen	7
5.4	Kinderspielplatz.....	8
5.5	Festsetzungen durch örtliche Bauvorschriften.....	9
5.5.1	Fassaden	9
5.5.2	Dächer	10
5.5.3	Einfriedungen.....	10
5.5.4	Ökologische Maßnahmen	11
6	Eingriff in Natur und Landschaft.....	11
6.1	Maßnahmen auf privaten Grundstücken	11
6.2	Maßnahmen auf öffentlichen Flächen	12
6.3	Externe Kompensation.....	12
6.4	Pflanzenliste.....	12
7	Flächenbilanz Teil A und B.....	13
7.1	Bildung von Bauabschnitten.....	13
8	Ver- und Entsorgung, Altlasten	14
9	Beteiligungsverfahren, Hinweise	14
10	Durchführung, Bodenordnung und Kosten	15
11	Verfahren	16

Anlage: Bebauungsentwurf zum Bebauungsplan

1 Einleitung

Der Bebauungsplan ist die verbindliche Bauleitplanung, die für die von ihr erfassten Grundstücke und Grundstücksteile die planungsrechtliche Voraussetzung für die bauliche und sonstige Nutzung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung schafft.

Im Verfahren der Planaufstellung sollen öffentliche und private Belange gegen- und untereinander gerecht abgewogen werden. Divergierende Schutzansprüche unterschiedlicher Nutzungen sind hierbei unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme angemessen zu beachten. Der Bebauungsplan bildet damit die Grundlage zur Sicherung und Durchführung der Planung auf der Grundlage der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB).

Aus verfahrenstechnischen Gründen ist der Gesamtplan 710 „Alte Heerstraße in zwei Teile geteilt. Hiermit wird erreicht, dass die Teilbereiche A und B zu unterschiedlichen Zeitpunkten als Satzung beschlossen werden können. Zusätzlich wird der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 710 A um einige parallel zur Landesstraße 193 liegenden Flächen eingeschränkt. Diese Einschränkung hat auf die Inhalte der vorliegenden Planung keine Auswirkungen und ist somit für das Verfahren unschädlich. Die besagten Flächen sollen in einem zweiten Verfahren, dem Bebauungsplan Nr. 710 A 1 zur Rechtskraft gebracht werden.

2 Lage und Geltungsbereich, Bestand

Seit der Gebietsreform von 1974 ist Helstorf ein Ortsteil von Neustadt am Rübenberge. Helstorf, zurzeit 1400 Einwohner, 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 60er 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 „Alten Heerstraße“ 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. Andere Flächen für eine Ortsentwicklung in diesem Umfang stehen in Helstorf derzeit nicht zur Verfügung.

In der Örtlichkeit wird der knapp 11,5 ha große Geltungsbereich des Gesamtbebauungsplanes wie folgt begrenzt: (Die genaue Begrenzung ist dem Titelblatt der Begründung zu entnehmen.)

- Im Norden verlaufen die beiden Landesstraßen. Entlang der L 383 befinden sich einige Wohngebäude und eine Tankstelle, die nicht im Geltungsbereich der Planung liegen.
- Im Osten grenzt das Plangebiet an die Gärten der vorhandene Bebauung entlang der „Heidbraake“. Über diese Wohnstraße ist auch der angrenzende Kindergarten und die Grundschule erschlossen. Teile der Schulsportanlage werden überplant und an anderer Stelle im Geltungsbereich dieser Planung neu ausgewiesen.
- Im Süden geht das Plangebiet in den Landschaftsraum über. Hier befindet sich ein Kiefernforst und eine Ackerfläche.
- Im Westen reicht der Geltungsbereich der Planung bis zur „Alten Heerstraße“ und bindet diese mit ein. Auf der gegenüberliegenden Seite der Straße befindet sich der örtliche Friedhof.

Der Großteil des Planbereiches ist frei von jeglicher Bebauung und stellt sich in seiner Reanutzung als intensiv genutztes Ackerland dar. Im Bereich der Grundschule schließt die Planung auch die Sportanlagen der Schule mit ein. Unmittelbar nördlich davon 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 Landesstraßen ist das Gefälle augenscheinlich geringer.

3 Erforderlichkeit der Planaufstellung, Planungsziele

Übergeordnetes städtebauliches Ziel der Planung ist eine Absicherung von Wohnbebauung in Helstorf. Dabei ist sowohl von einer örtlichen Nachfrage auszugehen, als auch von einer Nachfrage aus der näheren Umgebung. Für den Wohnstandort Helstorf spricht die ruhige Lage mit dörflichen Charakter und seinen guten Anbindungsmöglichkeiten. Aus diesen Gründen ist ein Wohnraumbedarf absehbar, der über das Maß der Eigenentwicklung hinausgeht. Die städtebauliche Entwicklung soll, um mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar zu sein, in Bauabschnitten über einen längeren Zeitraum hinweg realisiert werden. Hierzu dient die Aufteilung des Gesamtplanes in den Teil A, der zeitnah erschlossen werden soll und den Teil B dessen Satzungsbeschluss und Erschließung frühestens im Jahr 2005 eingeleitet wird.

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 dieser Planung soll diese Versorgungsfunktion durch die Ausweisung eines Mischgebietes im Bereich der Landesstraßen gestärkt werden.

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) ist in Helstorf über zwei Buslinien mit insgesamt 50 Anbindungen präsent. Zur Sicherung des ÖPNV wird im Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 710 A 1 in direkter Anbindung an die Landesstraße 193 ein Bushaltepunkt mit insgesamt 5 Halte- und Warteplätzen eingerichtet.

Grundsätzlich ist geplant das Plangebiet in zwei Erschließungsabschnitte zu unterteilen. Im Bereich der Landesstraßen sind örtliche Infrastruktureinrichtungen wie Ladengeschäfte, örtliches Kleingewerbe und Wohnen vorgesehen. Die Wohngebiete sollen sich südlich daran anschließen. In beiden Erschließungsabschnitten soll 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 Grundstücksgrößen für Reihenhäuser werden zwischen 150 und 300 qm betragen. Für die Einzelhausbebauung werden zwischen 500 und 800 qm benötigt. Die Vielschichtigkeit der angebotenen Grundstücke soll möglichst breiten Bevölkerungsschichten eine Eigentumsbildung ermöglichen.

Die Verkehrserschließung soll über mehrere Einmündungen von der „Alten Heerstraße“ erfolgen. 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.

Die öffentlichen Grünflächen 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 werden an den dafür geeigneten Standorten Kinderspielflächen vorgesehen. Entsprechend der topographischen Gegebenheiten werden innerhalb der öffentlichen Grünflächen soweit erforderlich Regenwasserversickerungs- bzw. rückhaltebecken hergestellt. Zur Einbindung in die Landschaft wird auf den öffentlichen Flächen eine Durchgrünung des gesamten Gebietes angestrebt. Hierzu

werden auf einem überwiegenden Anteil der privaten Bauflächen Baumpflanzungen festgesetzt.

4 Übergeordnete Planungen, Vorgaben und Untersuchungen

4.1 Raumordnung und Landesplanung

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

Helstorf ist als Ort ohne zentralörtliche Bedeutung dargestellt. In der zeichnerischen Darstellung ist die südliche Teilfläche des überplanten Bereiches mit der Signatur für eine Fläche mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft belegt.

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

Die zeitlich gestreckte Realisierung der einzelnen Teilpläne geschieht in Abstimmung mit dem Kommunalverband Großraum Hannover, um den Vorgaben aus den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung gerecht zu werden. Der Satzungsbeschluss für den Teilplan B soll nicht vor dem Jahr 2005 erfolgen.

4.2 Flächennutzungsplan / Bebauungsplan

Die Stadt Neustadt am Rübenberge stellt aktuell den Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeinde- bzw. Stadtgebiet neu auf. Zurzeit liegt die Entwurfsfassung vor, die nunmehr beschlossen ist und genehmigt werden muss. Die Fläche, die durch den Gesamtbebauungsplan Nr. 710 „Alte Heerstraße“ überplant wird, 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),
- südlich der Grundschule – eine Fläche für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB),
- die verbleibenden Flächen als Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Mit der aktuellen Darstellung der Flächen wird sichergestellt, dass der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Flächennutzungsplan entwickelt ist.

An den Geltungsbereich dieser Planung schließt östlich unmittelbar der Bebauungsplan Nr. 706 „Heidbraake“ an. In diesem Bebauungsplan wird die Wohnbebauung und der Kindergarten planungsrechtlich abgesichert. Konflikte zwischen den Wohnbereichen beider Plangebiete sind nicht zu erwarten. Sämtlichen sonstigen 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.

4.3 Sonstige Rahmenbedingungen, Konflikte

4.3.1 Naturschutz

Mit der Flächenversiegelung durch die geplante Bebauung geht unmittelbar der Verlust von natürlichen Bodenfunktionen einher. Die hierdurch zu erwartenden Auswirkungen, aber auch die weitergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft, werden innerhalb eines Fachgutachtens, der sogenannten Eingriffsregelung, abgehandelt. Mit dieser Bilanzierung, nach dem NRW-Modell, lässt sich der Wertverlust für den Naturhaushalt beurteilen. Nach Bundesnaturschutzrecht sind die nicht vermeidbaren negativen Folgen des Eingriffs zu kompensieren. Eine Zusammenfassung der Ergebnisse dieser Untersuchung und der daraus folgenden Maßnahmen erfolgt unter Punkt 6 dieser Begründung. Die Inhalte der grünordnerischen Beurteilung und Bilanzierung beziehen sich auf die Teilbebauungspläne Nr. 710 A und B und den Bebauungsplan Nr. 710 A 1.

4.3.2 Boden/Versickerungsfähigkeit

Hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers 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 Mutterbodenaufgabe verschiedene Sande. In Abhängigkeit der Korngrößen und ihrer Verteilung ist dabei von Wasserdurchlässigkeitsbeiwerten von 1×10^{-4} m/s bis 9×10^{-5} m/s auszugehen. Damit ist eine dezentrale/zentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Untersuchungsraum durchweg möglich.

Aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse soll das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser dezentral auf den privaten Grundstücken versickert werden. Für die besonders kleinen Grundstücke, auf denen Reihenhäuser gebaut werden, ist aber auch die Ableitung des Wassers möglich. Rechtlich werden die Regelungen dezentralen Versickerung und zur Minimierung der Grundstücksversiegelung, als ökologische Maßnahme im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift festgesetzt.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind Mulden vorgesehen, die das auf den Straßen anfallende Niederschlagswasser, dort wo es aufgrund der Topographie möglich ist versickert oder zu den zentralen Versickerungsbecken leitet. Aufgrund dieser Maßnahme kann weitgehend auf die Herstellung von Regenwasserkanälen verzichtet werden.

4.3.3 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 bei 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 zur 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 und auf einer WA-Teilfläche wird daher im Bebauungsplan auf die Notwendigkeit für einen passiven Schallschutz an den Gebäuden hingewiesen.

4.3.4 Landwirtschaft

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Baugebiet befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe. Die Ausweisung eines Wohngebietes in der Nachbarschaft zu Ackerflächen stellt in der Regel keine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung dar. In den Wohngebieten sind die Beeinträchtigungen durch Lärm, Geruch oder Staub, wie sie im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich sind, hinzunehmen.

5 Planinhalt

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Hinsichtlich der geplanten und zu erwartenden Nutzung wird ein Teile der Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Reines Wohngebiet“ (WR) gemäß § 3 BauNVO bzw. als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Der nördliche Teilbereich wird Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO.

Die Festsetzung WR bezieht sich auf die südöstliche Teilfläche im 2. Erschließungsabschnitt des Wohngebietes. Die Erschließung dieser Fläche wird sich ausschließlich über eine Anbindung vollziehen. Insofern sind Nutzungen die über das Wohnen hinausgehen und einen entsprechenden Verkehr mit sich bringen problematisch. Die Festsetzung WR beschränkt die möglichen Nutzungen ausschließlich auf das Wohnen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen und sind ggf. im WA-Gebiet zu verwirklichen.

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 (in Räumen) zulässig nach § 13 BauNVO freie Berufe wie Ärzte, Architekten, Rechtsanwälte, Ingenieurbüros, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater und dergleichen. Zur Sicherung der Wohnqualität und zur Vermeidung von Konflikten sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig, bzw. werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Dabei geht es um Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die sich städtebaulich nur schwer in ein ansonsten geschlossenes Wohngebiet einfügen würden und zum überwiegenden Anteil innerhalb der Bauflächen zulässig sind, die als Mischgebiet festgesetzt werden.

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 und Gartenbaubetriebe zulässig. Aus dem Katalog der BauNVO herausgenommen und somit nicht zulässig sind Tankstellen und Vergnügungsstätten, die in diesem dörflichen Umfeld als nicht städtebaulich adäquat gelten können bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft bereits vorhanden sind.

Das Bebauungskonzept 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. Auf dem überwiegenden Anteil der Grundstücke 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.

Für die Grundstücke, bei denen eine stärkere Verdichtung möglich ist, können im Rahmen der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO Doppelhäuser und Hausgruppen oder ausschließlich Hausgruppen (Reihenhäuser) errichtet werden. Die GRZ orientiert sich dann an der Obergrenze, die die BauNVO im Rahmen von „Allgemeinen Wohngebieten“ zulässt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) leitet sich unmittelbar aus dem festgesetzten Maß der Grundflächenzahl in Verbindung mit der Geschossigkeit ab. Bei der zweigeschossigen Bebauung liegt sie demnach zwischen 0,8 und 1,0.

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.

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.

5.2 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 bzw. 5 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.

5.3 Verkehr, öffentliche Flächen

Die Hauptverkehrserschließung des Baugebietes erfolgt über die „Alte Heerstraße“. Das Plangebiet ist nicht durchfahrbar, wodurch im Wohngebiet ein Maximum an „Wohnruhe“ gewährleistet wird. Nahezu im gesamten Wohngebiet werden Tempo-30-Zone eingerichtet, so dass im Rahmen der Ausbauplanung auch innerhalb der Straßenverkehrsflächen ein Maximum an Aufenthaltsqualität erreicht werden kann. Planungsrechtlich wird dies über die Festsetzung als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung als „verkehrsberuhigter Bereich“ abgesichert. Einzig die Erschließung des Mischgebietes, inkl. Wendehammer, unterliegt nicht diesen Anforderungen, da sämtliche Zufahrten über die innere Erschließung erfolgen sollen. Daraus folgt auch, dass die Grundstücksgrenzen zu den beiden Landesstraßen als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt werden.

Die interne Erschließung erfolgt sowohl über Ringstraßen als auch über Stichstraßen. Die Breite der Parzellen für die öffentlichen Verkehrsflächen betragen in der Regel zwischen 5 und 9 m. Der niveaugleiche Ausbau der Straßenverkehrsfläche soll im Mischprinzip erfolgen. Mit einer befahrbaren Breite von 4,75 m kann dem Begegnungsverkehr zwischen KFZ/KFZ bzw. KFZ/LKW genügt werden. Für die verbleibenden Straßenseitenräume sind Grünbereiche vorgesehen, in denen die Versickerungsmulden und einzelne Bäume zur Verbesserung des Straßenbildes untergebracht werden können. Mit der punktuellen Durchgrünung des Straßenraumes durch standortheimische Bäume soll die Wohn- und Aufenthaltsqualität verbessert werden. Gleichzeitig sollen ausreichend Stellplätze für Besucher im

öffentlichen Verkehrsraum angeboten werden. Die Anzahl richtet sich nach dem in Neustadt üblichen Schlüssel (je drei Wohneinheiten - ein Stellplatz im öffentlichen Raum). Danach sind im 1. Bauabschnitt 18 Stellplätze und im 2. Bauabschnitt weitere 28 Stellplätze einzurichten. Die Baumstandorte und Stellplätze für Besucher werden nicht in der Planzeichnung festgelegt, sondern erst im Rahmen der Ausbauplanung exakt bestimmt. Ausnahme bilden die Stellplätze im Bereich des Mischgebietes sowie die Stellplätze des örtlichen Friedhofes, die durch diesen Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert werden.

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

Im Rahmen des Ausbaus der Verkehrsanlagen ist entlang der Westseite der Alten Heerstraße die Herstellung eines Fußweges geplant, um die Siedlung Hohes Ufer sicherer an den Ort und die geplante Haltestelle des ÖPNV anzubinden. Im gleichen Zuge wird auch über eine Querungshilfe über die Landesstraße diskutiert.

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.

5.4 Kinderspielplatz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 Spielplatzgesetzes (NSpPG §§ 3 - 5).

Die neuen Spielangebote im Geltungsbereich der Planung verteilen sich auf zwei Flächen innerhalb der öffentlichen Grünbereiche. Ein dritter öffentlicher Spielplatz befindet sich darüber hinaus im Bereich der Grundschule. Für die neue Bebauung kann dieser rechnerisch allerdings nicht herangezogen werden. Die beide neuen Spielplätze sind gefahrlos zu erreichen, da die Kinder auf den Wegen der öffentlichen Grünflächen zu den Spielplätzen gelangen können.

Im 1. Bauabschnitt wurde ein Standort in der Nähe zu den geplanten Sportanlagen der Grundschule gewählt. Die Bruttospielplatzfläche beträgt etwa 515 qm. Durch die Nähe zum bebauten Umfeld kann an diesen Standort mit einer stärkeren sozialen Kontrolle gerechnet werden. Der Spielplatz des 2. Bauabschnittes (Bruttofläche 800 qm) wird am südlichen Rand des Plangebietes im Übergangsbereich zur freien Landschaft platziert. An diesem Standort werden negative Beeinträchtigungen durch Spiellärm aufgrund der Lage am Rand des Plangebietes sowie die geplante Eingrünung begrenzt.

Die Kinderspielplätze werden mit einer Hecke aus standortgerechten Gehölzen umgeben. Wegen des größeren Blütenreichtums ist eine Beimischung von sonstigen Straucharten erwünscht. Die Pflanzung von einzelnen Großbäumen schafft beschattete Bereiche und erhöht den Spielwert der Anlagen (z. B. Rosskastanien). Obstbaumpflanzungen steigern die Attraktivität dieser Flächen zusätzlich. Von der Verwendung als giftig bekannte Pflanzenarten ist abzusehen.

Nach dem Berechnungsmodus des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes ergeben sich die folgenden Werte für die erforderliche Nettospielplatzfläche. Die erforderliche Mindestnettospielplatzfläche beträgt 2% der zulässigen Geschossfläche. Die Berechnung schließt die zu erwartenden Geschossflächen des Mischgebietes aus dem zukünftigen Bebauungsplan Nr. 710 A 1 im Sinne einer Gesamtbeurteilung mit ein.

Berechnung der Spielplatzgröße (NSpPG § 3)

	Gebiets- typ	GRZ	Fläche (m ²)	Geschos- se	Geschoss- fläche (m ²)	x 2% (m ²)	Teilsum- men
Teil A	MI	0,5	4.632	2	4.632	92,6	305,5
	MI	0,4	2.048	2	1.638	32,8	
	WA	0,4	6.411	2	5.129	102,6	
	WA	0,3	12.912	1	3.874	77,5	
Teil B	WA	0,4	3.064	2	2.451	49,0	314,7
	WA/WR	0,3	44.276	1	13.283	265,7	
						erf. Nettospielplatzfläche	620,1
						+ 50% für Nebenflächen	310,1
						erf. Bruttospielplatzfläche	930,2

Die im Bebauungsplan werden Bruttospielplatzflächen festgesetzt, die die Vorgaben des NSpPG überschreiten. Sie betragen für den Teil A (1. Bauabschnitt) 515 qm (netto ~ 343 qm) und für den Teil B (2. Bauabschnitt) ca. 800 qm (netto ~ 600 qm). Die Flächengrößen übersteigen damit die Mindestanforderungen des NSpPG. Mit der Fertigstellung des 2. Bauabschnittes werden die Anforderungen des Plangebietes um nahezu 50 % überschritten. Dadurch können hier auch Defizite des östlich angrenzenden Bereiches „Papenburg“ abgedeckt werden.

5.5 Festsetzungen durch örtliche Bauvorschriften

Zur behutsamen und geordneten Entwicklung des dörflichen Erscheinungsbildes werden örtliche Bauvorschriften, auf der Grundlage der §§ 56 und 98 NBauO, erlassen. Die Festsetzungen gelten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und stellen eine rechtsverbindliche Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzungen dar. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 710 „Alte Heerstraße“. 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.

5.5.1 Fassaden

In Helstorf sind weite Bereiche des Altdorfes durch den roten Ziegelstein der landwirtschaftlichen Bausubstanz vor 1945 geprägt. Dieses althergebrachte homogene Erscheinungsbild der Fassaden ist in den vorhandenen Neubaugebieten durch die Vielfalt der verwendeten Materialien und Farben nicht mehr erkennbar.

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 vorgenannten Materialien kombiniert werden. Natursteinmauerwerk sollte nur an untergeordneten Bauteilen (z. B. Sockel) Verwendung finden. Materialien oder Konstruktionen, die andere Materialien oder Konstruktionen vortäuschen, sind nicht gestattet.

Für die Fassaden sollen 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

5.5.2 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 nur symmetrische Satteldächer zugelassen. Die Dachneigungen der Hauptbaukörper werden auf 30° bis 48° beschränkt. Für begrünzte Dächer ist abweichend davon eine Mindestdachneigung von 20° zulässig.

In ihrer Wirkung bestimmendes Merkmal soll die Dachfläche sein. Daher werden Dachaufbauten, wie Gauben und Zwerchgiebel, in ihrer Breite auf maximal 3/5 der Breite der Trauflinie begrenzt. Ihr Abstand zu den Giebelwänden darf 1,2 m nicht unterschreiten, um den Eindruck einer höheren Geschossigkeit zu vermeiden.

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 Dachendeckungen 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

5.5.3 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, sogenannte Staketenzäune, prägen die norddeutschen Dörfer und können, als adäquates Gestaltungsmittel, mit Mauern aus Natursteinen bzw. roten Ziegelsteinen in Form von untergeordneten Bauteilen kombiniert werden.

5.5.4 Ökologische Maßnahmen

Das Bodengutachten bestätigt die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes. Daher wird auf allen privaten Grundstücken eine dezentrale Versickerung des Oberflächenwassers festgeschrieben. Bei Grundstücksgrößen unter 300 qm kann die zur Verfügung stehende Gartenfläche im Verhältnis zur befestigten Fläche zu knapp bemessen sein, um die vollständige Versickerung der Wässer zu gewährleisten. Daher sind die Versickerungsmulden mit einem Überlauf an die Mulden im öffentlichen Bereich anzuschließen.

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.

6 Eingriff in Natur und Landschaft

Gemäß § 1a BauGB (Baugesetzbuch) in Verbindung mit § 8a BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege unter entsprechender Anwendung des § 8a Abs. 2 S. 1 BNatSchG und der Vorschriften über Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 8 Abs. 9 BNatSchG 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 Ausgleichsmaßnahmen wurde ein fachliches Gutachten, die sog. Eingriffsregelung, 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. und der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH (NLG) rechtlich gesichert und dem Amt für Naturschutz des Landkreises zur Genehmigung vorgelegt.

6.1 Maßnahmen auf privaten Grundstücken

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

Sämtliche Bepflanzungen im privaten Bereich 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.

6.2 Maßnahmen auf öffentlichen Flächen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche soll der gestalterische Gesamteindruck durch standortgerechte, hochstämmige Laubbäume verbessert werden. Die Anzahl der standortheimischen Bäume im öffentlichen Raum wird verbindlich geregelt, die Baumstandorte sind, erst bei der Ausbauplanung exakt zu bestimmen. Darüber hinaus sind in der Planzeichnung die Birken an der „Alten Heerstraße“ aber auch die Obstwiese nördlich der heutigen Sportanlagen als erhaltenswert festgesetzt.

Die umfangreichen öffentlichen Grünflächen 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.

6.3 Externe Kompensation

Neben den Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs, die innerhalb der Plangebietsgrenzen erfolgen, ist auf außerhalb liegenden Flächen eine weitere Biotopaufwertung zu realisieren. Hierbei handelt es sich um den Umbau eines Nadelforstes in einen Bestand aus standortheimischen Laubgehölzen. Es werden für diese Maßnahme in der Gemarkung Helstorf, Flur 2, Flurstück 292 - Eigentümer: Forstinteressenten Helstorf, Fährmannsweg 5, - ca. 2,2 ha Forstfläche zuzüglich 30% Rückefläche bereitgestellt.

Die Maßnahme wird in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Neustadt a. Rbge. und der Niedersächsischen Landgesellschaft gesichert.

6.4 Pflanzenliste

Bäume:		Sträucher:	
Stieleiche	Quercus robur	Faulbaum	Rhamnus frangula
Sandbirke	Betula pendula	Hartriegel	Cornus sanguinea
Eberesche	Sorbus aucuparia	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hainbuche	Carpinus betulus	Hasel	Corylus avellana
		Holunder	Sambucus nigra
Obstbäume in alten Sorten		Hundsrose	Rosa canina
		Kornelkirsche	Cornus mas
		Liguster	Ligustrum vulgare
		Ohrweide	Salix aurita
		Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
		Schlehdorn	Prunus spinosa
		Wasserschneeball	Viburnum opulus
		Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

7 Flächenbilanz Teil A und B

	qm*	Flächen	Anteil	Teilflächen	
Mischgebiete (MI)	5.254	0,53 ha	4,55 %	7,19 ha	62,23 %
Wohngebiete (WA)	47.313	4,73 ha	40,94 %		
Wohngebiete (WR)	19.350	1,94 ha	16,74 %		
Straßenverkehrsfläche	2.336	0,23 ha	2,02 %	1,91 ha	16,54 %
Straßenfl. (verkehrsberuhigter Ber.)	9.918	0,99 ha	8,58 %		
Straßenfl. (Friedhofsparkplatz)	1.200	0,12 ha	1,04 %		
Straßenfl. (Bestand:"Alte Heerstraße")	5.660	0,57 ha	4,9 %		
Öffentliche Grünfläche	17.856	1,79 ha	15,45 %	1,92 ha	16,59 %
Öffentl. Grünfläche (Spielplatz)	1.315	0,13 ha	1,14 %		
Fläche f. Gemeinbedarf (Schulsport)	3.770	0,38 ha	3,26 %		
Versickerung/Regenrückhaltung	1.600	0,16 ha	1,38 %		
Gesamtgröße (Geltungsbereich)	115.572	11,56 ha	100,00 %		

* alle Angaben in qm können sich bis zur endgültigen Vermessung noch ändern!

7.1 Bildung von Bauabschnitten

Entsprechend der Stellungnahme des Kommunalverband Großraum Hannover vom 29.08.2000 sowie der Stellungnahme des Landkreises Hannover vom 30.05.2001 wird die Planzeichnung in zwei Teilbebauungspläne aufgeteilt, die dann nach den Vorgaben der regionalen Raumordnung zu unterschiedlichen Zeitpunkten zur Rechtskraft gebracht werden können. Damit wird sichergestellt, dass die einzelnen Bauabschnitte entsprechend zeitversetzt realisiert werden.

Tabelle Bauabschnitte / Anzahl der Wohneinheiten / sonstige Nutzungen
 (Die Bauabschnitte sind im städtebaulichen Entwurf, sh. Anlage, dargestellt.)

	EFH	DHH	RH	Sonstiges
Teil A (BA I)	22	14	26	Ladengeschäfte, Kleingewerbe...
Teil B (BA II)	52	32	--	
Summe	74	46	26	

Summe der mögl. Wohneinheiten (WE) = 146

Anzahl der mögl. Einwohner (E) = 328,5
 (WE x 2,25 E)

Bei einer möglichen Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern, entsprechend des städtebaulichen Entwurfes, können 146 Grundstücke mit unterschiedlichen Größen gebildet werden. Bei einer Anzahl von etwa 2,25 Personen pro Haushalt (statistisches Mittel in der Stadt Neustadt a. R.) entspricht dies einem zusätzlichen Wohnraumangebot für knapp 330 Personen in Helstorf.

8 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 Wasserbeschaffungsverband sichergestellt.
- Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über das örtliche Kanalnetz.
- Das Regenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen in Mulden versickert. Größere Niederschlagsmengen werden über Mulden in das Rückhalte-, bzw. Versickerungsbecken geleitet. Erst wenn die Kapazität nicht ausreicht, wird das Wasser dem örtlichen Kanal zugeführt.
- Auf nahezu allen privaten Grundstücken ist innerhalb der Gartenfläche eine Mulde zur Versickerung des Oberflächenwassers vorzusehen. Eine Entnahme von Brauchwasser ist zulässig. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an die Versickerungsanlagen anzuschließen. Eine punktuelle Versickerung mit besonderen Anlagen oder Einrichtungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß den §§ 3, 4 und 10 NWG, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.
- Die Versickerung des Regenwassers aus den versiegelten öffentlichen Bereichen wird durch die Anlage von Mulden innerhalb der öffentlichen Flächen gewährleistet. Darüber hinaus wird im 2. BA ein Versickerungsbecken als naturnah gestaltetes Becken innerhalb der öffentlichen Grünfläche am südlichen Rand des Plangebietes vorgesehen.
- Die Stadtwerke versorgt das Gebiet mit Strom und Gas.
- Die Müllabfuhr wird durch die Abfallentsorgungsgesellschaft Hannover mbH durchgeführt.

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.

9 Beteiligungsverfahren, Hinweise

- **Archäologische Denkmalpflege**

Hinweis der Bezirksregierung Hannover, Schreiben vom 16.08.2000

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 - Dez. 406 Denkmalpflege -, Postfach 2 03, 30002 Hannover, 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 einem Hydraulikbagger mit Grabschaufel zu erfolgen.

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

gebiet Bodendenkmale auftreten, wird die Bezirksregierung den Träger der Maßnahme informieren, damit eine zügige Bergung auftretender archäologischer Objekte organisiert und durchgeführt werden kann.

- **Wasserverband Garbsen-Neustadt a. Rbge**

Der Versorgungsdruck in dem geplanten Baugebiet beträgt 2,7 bar. Wir empfehlen, in den Obergeschossen der Häuser keine hydraulisch gesteuerten Elektrodurchlauferhitzer einzubauen bzw. so genannte Dachzentralen einzurichten.

- **Allgemeine Hinweise für Bauherren und Architekten**

Baustoffe

Als allgemeiner Hinweis ist zu beachten, dass im Sinne des Natur- und Umweltschutzes nur solche Baustoffe verwendet werden, die in ihrer Herstellung, ihrem täglichen Gebrauch und ihrer Entsorgung die Umwelt in so geringem Umfang wie möglich belasten.

Solarenergie

Die Sonne wird als Energieträger immer noch zu wenig genutzt. Werden bei der Planung des Hauses ausreichend demissionierte Dachflächen in südlicher Richtung ausgerichtet, ist die Nutzung von Solarenergie zur Stromerzeugung (Photovoltaik) oder zur Warmwasserbereitung sinnvoll.

10 Durchführung, Bodenordnung und Kosten

Der Bebauungsplan besteht aus zwei Teilplänen, die zu unterschiedlichen Zeitpunkten als Satzung beschlossen werden sollen. Die Erschließung des Baulandes soll nach Abschluss der jeweiligen Bauleitplanung, also in zwei Abschnitten erfolgen.

Die Gemeinde bedient sich der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH (NLG) als Erschließungsträger. Die NLG erwirbt die notwendigen Flächen, erschließt sie und bietet die baureifen, parzellierten Grundstücke zum Verkauf an. Ein Umlegungsverfahren ist daher nicht notwendig.

Näheres regelt ein Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Neustadt a. Rbge. und der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH. Das Vertragsgebiet des Erschließungsvertrages beinhaltet die beiden Geltungsbereiche der Teilbebauungspläne Nr. 710 A und B ausgenommen der Flächen für den ÖPNV (B-Plan Nr. 710 A 1), der Alten Heerstraße sowie der unmittelbar westlich daran angrenzenden Grundstücke vor dem Friedhof.

Innerhalb des Erschließungsbereiches gehen die öffentlichen Flächen kostenfrei in das Eigentum der Stadt über. Der Stadt entstehen durch die Erschließung keine Kosten, da der gesetzliche Erschließungskostenanteil von 10 % vom Erschließungsträger auf die Grundstückspreise umgelegt werden kann.

Außerhalb des Erschließungsbereiches werden notwendige Maßnahmen weitgehend über den festgelegten Infrastrukturkostenbeitrag abgedeckt, der vom Erschließungsträger an die Stadt abgeführt wird.

11 Verfahren

• Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Neustadt hat in seiner Sitzung am 24.07.2000 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 710 "Alte Heerstraße", beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 29.07.2001

• Bearbeiter

Entwurf des Bebauungsplanes nebst Begründung wurden ausgearbeitet von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH, Arndtstraße 19, 30167 Hannover.

Hannover, August 2001

i.A. Harauf
.....
Entwurfsverfasser

• Auslegung

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.05.2001 bis einschließlich 08.06.2001 öffentlich ausgelegt.

Neustadt a. Rbge., **31. Aug. 2001**
.....

Bürgermeister



[Signature]
.....
Stadtdirektor

• Beschluss Teil A

Der Rat der Stadt Neustadt hat den Bebauungsplan Nr. 710 Teil A als Satzung gemäß § 10 BauGB und die Begründung am 09.08.2001 beschlossen.

Neustadt a. Rbge., **31. Aug. 2001**
.....

Bürgermeister



[Signature]
.....
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.

Anlage: Bauentwurf zum Bebauungsplan (M. 1/2000) Stand: Juni 2001

