

**Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 39 „Bünteweg“ der Stadt Gehrden - Alt-Gehrden -
Landkreis Hannover**

Inhaltsverzeichnis

- 1. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**
- 2. Grundlage**
- 3. Aufgabe des Bebauungsplanes**
- 4. Städtebauliches Konzept**
- 5. Inhalt des Bebauungsplanes**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung; Bauweise
 - 5.3 Verkehrsflächen
 - 5.4 Spielplatznachweis
 - 5.5 Belange der Landschaftspflege
 - 5.6 Öffentliche Grünflächen
 - 5.7 Wasserwirtschaftliche Belange
- 6. Städtebauliche Werte**
- 7. Umweltschutz**
 - 7.1 Auswirkungen auf Umwelt und Umgebung
 - 7.2 Lärmbelastung und Schallschutz
- 8. Durchführung des Bebauungsplanes**
 - 8.1 Ver- und Entsorgung
 - 8.2 Altlasten
 - 8.3 Bodenordnende Maßnahmen
 - 8.4 Eingriffsregelung, Ausgleichsmaßnahme
 - 8.5 Kosten für die Stadt
- 9. Änderung der Begründung und Ergänzung des Planes des Bebauungsplanes Nr. 39 „Bünteweg“ nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Anhang: Eingriffsbilanzierung

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 39 „Bünteweg“ der Stadt Gehrden - Alt-Gehrden - Landkreis Hannover

Stand: 05/99

1. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Innerhalb des Stadtgebietes Alt-Gehrden sind die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen und durch verbindliche Bauleitplanung (B-Pläne) gefestigten gewerblichen Bauflächen durch bereits erfolgte Ansiedlungen aufgebraucht. Die Stadt Gehrden steht daher unter Zugzwang, weitere städtebaulich für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehenen und im gültigen Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen ausgewiesenen Grundstücksbereiche einer Erschließung zuzuführen. Damit soll einem Stagnieren der gewerblichen Siedlungsentwicklung im Einflussbereich der Stadt Gehrden entgegen gewirkt werden.

Von der Stadt Gehrden sind im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages im Sinne des § 11 BauGB die Durchführungsmaßnahmen des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 39 Bünteweg der HRG-Hannover Region Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co. KG übertragen.

2. Grundlage

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Bünteweg“ wurde vom Verwaltungsausschuss der Stadt Gehrden in seiner Sitzung am 13.01.1999 beschlossen.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 39 sind aus den Darstellungen im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Gehrden entwickelt.

Aus erschließungstechnischen Gründen wird der seit dem 01.10.1998 rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 37 „Bünteweg“ in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 „Bünteweg“ eingebunden. Zum Zeitpunkt der Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes Nr. 39 gilt der Bebauungsplan Nr. 37 als aufgehoben.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 sind den Zielen der Raumordnung angepasst.

Das Regionale Raumordnungsprogramm von 1996 stellt die Stadt Gehrden als Grundzentrum dar. Daraus ist die Aufgabe für die Bereitstellung der zentralen Einrichtung zur Deckung des allgemeinen Grundbedarfs für die Bevölkerung abzuleiten.

Der Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 37 hat ein schalltechnisches Gutachten des Ingenieurbüros Bonk-Maire-Hoppmann vom 10.11.1997 zu Grunde gelegen. Dieses Gutachten wird in den Bebauungsplan Nr. 39 übernommen und ist Bestandteil der Begründung.

3. Aufgabe des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bauleitplan die Aufgabe, planungsrechtliche Voraussetzungen nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) dafür zu schaffen, dass die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt (s. §§ 1, 8 und 9 BauGB).

Er enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

Ein Bebauungsplan ist aufzustellen, sobald und soweit er für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Der Bebauungsplan ist den Zielen der Raumordnung anzupassen.

4. Städtebauliches Konzept

Um eine für das Stadtgebiet Gehrdens städtebaulich gewollte kontinuierliche gewerbliche Entwicklung zu gewährleisten, wird aus den unter Punkt 1 der Begründung aufgeführten Gründen die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Für diese städtebauliche Zielsetzung bieten sich im nordöstlichen Randbereich des Stadtgebietes Gehrdens verkehrsgünstig gelegene und im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Gehrden als gewerbliche Bauflächen ausgewiesene Grundstücksflächen an. Über einen verkehrsgerecht auszubauenden Abschnitt des Bünteweges soll das Baugebiet verkehrsmäßig an die Kreisstraße K 230 angebunden werden.

Da der verkehrsgerechte Ausbau des Bünteweges mit Einmündung in die K 230 sowie eine wasserwirtschaftlich notwendig werdende Aufweitung des „Spehrsmühlenbaches“ Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 37 haben, soll dieser aus Gründen der überschaubaren Gesamtplanung in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 aufgenommen werden.

Im Südwesten grenzt der B-Plan Nr. 7, der für seinen räumlichen Geltungsbereich Gewerbegebiet (GE) festsetzt, unmittelbar an das Plangebiet an. Bereits angesiedelte Gewerbebetriebe tragen sich mit der Absicht einer planübergreifenden Betriebserweiterung. Für ein solches Vorhaben soll für Überfahrten eine Unterbrechung des in der Südwestgrenze im B-Plan Nr. 39 festge-

setzten Pflanzstreifens bis zu einer Breite von 6,0 m im Wege von Ersatzmaßnahmen auf dem jeweiligen Baugrundstück möglich sein (siehe § 6 Abs. b) der textl. Festsetzungen).

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Gehrden entwickelt, wird für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 Gewerbegebiet (GE) und Mischgebiet (MI) festgesetzt. Um eine nachbarschaftliche Verträglichkeit der beiden konkurrierenden baulichen Nutzungen und insbesondere gegenüber einem nördlich des Mischgebietes gelegenen Asylantenwohnheimes zu erreichen, wird als Abstufung zwischen dem Gewerbegebiet und dem Mischgebiet ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE₁) festgesetzt. Ebenfalls wird aus Gründen der Ruhebedürftigkeit des im Südosten an das Plangebiet angrenzenden Friedhofsgeländes parallel zur Fuß- und Radwegverbindung verlaufend ein eingeschränktes Gewerbegebiet bestimmt. In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind lediglich solche Betriebe zulässig, die in einem Mischgebiet einzuordnen sind. Ebenfalls sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig (siehe § 1 der textl. Festsetzung). Daraus resultierend erhält das eingeschränkte Gewerbegebiet unter Herbeiführung des gewollten Ausschlusses des allgemeinen Wohnens die Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes.

Gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauNVO können innerhalb von Gewerbegebieten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie die Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden. Da die baurechtliche Genehmigung von Wohnungen für den privilegierten Personenkreis von komplexen Unwägbarkeiten abhängig ist, erscheint eine diesbezügliche Festsetzung im Bebauungsplan wenig hilfreich. Die Praxis hat gezeigt, dass Entscheidungen im Einzelfall konkreter regelmentierbar sind.

Im § 3 der textl. Festsetzungen werden im Sinne des § 1 Abs. 9 in Verbindung mit Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nur dann zugelassen, wenn sie nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit einer vor Ort erbrachten Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer gewerblichen Betriebsstätte stehen und diesen Nutzungen jeweils untergeordnet sind.

Mit dieser Maßnahme soll vermieden werden, dass die Funktion der gewachsenen und städtebaulich gewollten stadtzentrierten Struktur von Einzelhandelsansiedlungen durch eine dezentrale Ansiedlung solcher Betriebe gestört wird.

Im § 4 der textlichen Festsetzungen werden im Sinne des § 1 Abs. 9 in Verbindung mit den Absätzen 5 und 6 BauNVO in den Gewerbe- und Mischgebieten Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Satz 1 und des § 6 Abs. 2 Satz 8 und Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Die Ursache dieser Festsetzung ist in der in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Baugebiet gelegenen und im Rahmen einer Stadtentwicklung sensibel umzugehenden Friedhofsanlage zu finden.

Zum Zwecke der äußeren Abschirmung - insbesondere zum nordwestlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet - sowie zur inneren Grünauflockerung sind auf den Bauflächen in angemessenem Umfang Pflanzstreifen festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung; Bauweise

Als Maß der baulichen Nutzung wird für die Gewerbegebiete ihrer Ortslage entsprechend eine angemessene Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt und ergänzend hierzu eine dem Ortsbild angepasste Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen von 12,0 bzw. 10,0 m. In dem großflächigen Gewerbegebiet kann diese festgesetzte Höhenbegrenzung von 12,0 m ausnahmsweise um 3,0 m überschritten werden, wenn untergeordnete Aufbauten oder Siloanlagen betriebsbedingt erforderlich werden (siehe auch § 13 der textl. Festsetzungen).

Mit der Festsetzung der maximalen Höhen der baulichen Anlagen soll eine das Orts- und Landschaftsbild störende überproportionale Bebauung verhindert werden. Die Bezugsebene der Höhenfestsetzungen ist im § 12 der textl. Festsetzungen definiert.

Für das Mischgebiet wird als Randbebauung eine maximal II-geschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 bestimmt.

Als Bauweise wird für das Mischgebiet die offene Bauweise festgelegt, während für die Gewerbegebiete aufgrund ihrer besonderen Eigenart, bezogen auf die Gruppierung von baulichen Anlagen, im Sinne des § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise bestimmt wird. Daraus resultierend wird im § 2 der textl. Festsetzungen für die Gewerbegebiete die offene Bauweise mit der Abweichung festgesetzt, dass Gebäude die Länge von 50,0 m überschreiten können.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ist großräumig ausgelegt, so dass eine individuelle variable Baugestaltung möglich ist.

5.3 Verkehrsflächen

Das eigentliche Plangebiet wird über eine schleifenförmig angelegte geplante Erschließungsstraße, die in den noch verkehrsgerecht auszubauenden Bunteweg einmündet, erschlossen. Über den Bunteweg mit Anbindung an die

K 230 wird das gesamte Baugebiet an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Der Einmündungsbereich des Bünteweges in die K 230 wird im Hinblick auf die Planung und des Ausbaues mit dem Amt für Kreisstraßen des Landkreises Hannover abgestimmt.

Aufgrund der Verkehrszählung aus 1995 beträgt das Verkehrsaufkommen für die K 230 (Straßenkategorie CII) = 9.715 Kfz./Tag = rd. 400 Kfz./h. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen für Linksabbieger wird mit $q_1 = \max. 50$ Kfz./h abgeschätzt. Gemäß EAHV 93, Tab. 7, Str.Kat. CII und Punkt 4 ist nach Bild 30 keine bauliche Maßnahme für Linksabbieger erforderlich. Um jedoch die Verkehrssituation der Linksabbieger zu verbessern, ist eine Aufweitung der Fahrbahn in Richtung Osten um 1,00 m geplant. Die Verziehlänge soll $2 \times 30,0$ m betragen.

Die Planung der Ausbaumaßnahmen der Erschließungsanlagen des Plangebietes erfolgt durch das Fachingenieurbüro Fläming Consult.

Ergänzend zu den Haupterschließungsanlagen wird vom Bünteweg ausgehend nach Süden führend eine Verkehrsanbindung zum Friedhofsgelände sowie einer noch landwirtschaftlich genutzten Fläche (Flurstück 71/14) geschaffen. Der in Verlängerung des Bünteweges in Nordwestrichtung weiterführende Stutzen des vorhandenen landwirtschaftlichen Wirtschaftsweges ist als solcher im Plan aufgenommen.

Aus Gründen der besseren Erreichbarkeit des geplanten Baugebietes durch Fußgänger und Radfahrer sowie für Erholungszwecke wird entlang des „Spehrsmühlenbaches“ in einer Grünfläche eingebettet eine Fuß- und Radwegverbindung angeordnet, die nach Süden über die Grabenparzelle des verrohrten „Spehrsmühlenbaches“ auf die Levester Straße stoßend ihre Fortführung findet. Von dieser Wegeverbindung aus wird ein direkter Anschluss an die geplante Erschließungsstraße des Gewerbegebietes geschaffen.

5.4 Spielplatznachweis

Der Bebauungsplan Nr. 39 setzt in seinem östlichen Teilbereich in einem geringen Umfange Mischgebiet fest. Da die Bauflächen innerhalb des Plangebietes bereits in den Besitz der HRG-Hannover Region Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG übergegangen sind und diese für gewerbliche Nutzung vermarktet werden sollen, kann eine reine Wohnbauentwicklung ausgeschlossen werden.

5.5 Belange der Landschaftspflege

Aus Gründen der Grünabschirmung der Baugebiete nach Außen sowie einer inneren Grünauflockerung setzt der Bebauungsplan Nr. 39 in angemessenem Umfange Flächenanteile für das Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern fest (§ 5 der textl. Festsetzungen). Ergänzend zu dieser Maßnahme wird für die Bau- und Verkehrsflächen nach Größenanteilen das Anpflanzen von freistehenden Einzelbäumen bestimmt (§§ 8 und 9 der textl. Festsetzungen). Danach sind diese auf den Bauflächen je angefangene

800 m² Grundstücksgröße und in den Verkehrsflächen je angefangene 1.000 m² ausgebauter Grundstücksflächen anzupflanzen.

Unter Einbindung der öffentlichen Grünflächen für grüngestalterische Anlagen in Verbindung mit § 7 der textlichen Festsetzungen sowie den naturgestalteten Regenwasserrückhaltebecken soll durch die grünordnerischen Maßnahmen eine anschauliche Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes erreicht werden. Gegenwärtig ist eine Grünabschirmung der gewerblichen Baukörper im Bereich der nordöstlichen Randbebauung Gehrdens zur freien Landschaft hin nicht gegeben.

Die Pflanzmaßnahmen sind mit einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. Es sind hierbei landschaftstypische Gewächse zu verwenden, die der heutigen potentiellen Vegetation entsprechen.

Beispielsweise können folgende Gehölze verwendet werden:

Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Corpinus betulus	Hainbuche
Fagus silvatica	Rotbuche
Traxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher:

Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Sambucus nigra	schwarzer Holunder

Bäume sollten, um gut anwachsen und überleben zu können, als Hochstämme zum Zeitpunkt der Anpflanzung eine Höhe von 1,50 m bis 2,00 m und Sträucher eine Höhe von 1,00 m bis 1,50 m aufweisen.

Zum Zwecke der inneren Grünauflockerung der einzelnen Baugrundstücke innerhalb der Gewerbe- und Mischgebiete ist ein Anteil von 5 % der Grundstücksgröße mit gärtnerischen Grünanlagen zu gestalten (siehe § 10 der textl. Festsetzungen).

5.6 Öffentliche Grünflächen

Die Flächen zur Eingrünung der naturgestalteten Regenwasserrückhaltebecken sowie der den Fuß- und Radweg begleitende Grünzug werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Das Gleiche trifft für die Flächen zu, die sich im Rahmen der Schaffung einer Zuwegung zum Friedhof vom Bünteweg ausgehend in Verbindung mit der erforderlich werdenden Zufahrt zu der rückwärtig gelegenen landwirtschaftlich genutzten Grundstücksfläche (Flurstück 71/14) ergeben. Betroffen hiervon sind eine Abstandsfläche zum aufgeweiteten „Spehrsmühlenbach“ sowie verbleibende Grundstücksflächen für das Anlegen eines Verbindungsweges zu der landwirtschaftlich genutzten Fläche.

Diese öffentlichen Grünflächen erhalten die Zweckbestimmung „Grüngestalterische Anlage“ mit der Maßgabe, dass in aufgelockerter Weise einheimische standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen sind (§ 7 der textl. Festsetzungen). Vorhandener Baum- und Buschbestand sollen hierbei erhalten bleiben und in die Pflanzanordnung eingebunden werden.

Mit der aufgelockerten Pflanzanordnung soll einerseits bewirkt werden, dass eine Zugänglichkeit zur Reinhaltung des Bachlaufes und der Regenwasserrückhaltebecken sichergestellt bleibt und andererseits die friedhofsnahen Flächen für friedhofsbezogene Nutzungen wie kurzzeitige Lagerung von Boden oder Grünabfällen in kleinerem Umfange verwendet werden können.

5.7 Wasserwirtschaftliche Belange

Für den geregelten Abfluss des Oberflächenwassers wurde für das Plangebiet von dem Fachingenieurbüro Fläming Consult der Umfang einer erforderlich werdenden Regenwasserrückhaltung ermittelt. Das Ergebnis ist in die Anordnung naturgestalteter Regenwasserrückhaltebecken im Plan umgesetzt. Da das Gelände des Plangebietes in Richtung Westen ein geringes Gefälle aufweist, ist der Standort einer Pumpstation aufgenommen. Damit ist sichergestellt, dass das aufgefangene Regenwasser im Bedarfsfall dem „Spehrsmühlenbach“ zugeführt werden kann.

Um das Oberflächenwasser aus den südlich des Plangebietes gelegenen gewerblichen Bauflächen schadfrei ableiten zu können, ist einer im Raum stehenden Forderung der zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden nachgekommen und im nördlichen Verlauf des „Spehrsmühlenbaches“ eine Aufweitung des Bachbettes festgelegt.

Innerhalb der Wegeparzelle des Bünteweges verläuft im südlichen Teil ein offener Seitengraben. Im Rahmen der Ausbaumaßnahmen der Erschließungsanlagen ist bis auf den nordwestlichsten Teilabschnitt in Verbindung mit einer wasserrechtlichen Genehmigung eine Verrohrung des Seitengrabens erforderlich.

6. Städtebauliche Werte

Plangebiet insgesamt:		92.140 m ²	
Anteil der verschiedenen Flächen in		m ²	%
a)	Mischgebiet (MI) GRZ = 0,4	2.800	3,0
b)	Gewerbegebiet (GE) GRZ = 0,6	68.150	74,0
c)	Öffentliche Grünflächen		
	1. Grüngestalterische Anlagen	2.700 m ²	
	2. Grüngestalterische Anlagen		
	m.Regenwasserrückhaltebecken	<u>3.200 m²</u>	
		5.900 m ²	6,4
d)	Grabenflächen	1.760	1,9
e)	Öffentliche Verkehrsflächen		
	1. Erschließungsstraßen	12.250 m ²	
	2. Fuß- und Radwege	<u>650 m²</u>	
		12.900 m ²	14,0
f)	Landwirtschaftl. Wirtschaftsweg	630	0,7
		92.140 m²	100 %
		=====	====

7. Umweltschutz

7.1 Auswirkungen auf Umwelt und Umgebung

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Stadt Gehrden. Die von der Planung beanspruchten Grundstücksflächen wurden bisher landwirtschaftlich als Acker genutzt.

In der Bodenübersichtskarte für den Großraum Hannover wird der flächenbezogene Bereich, in dem der Bebauungsplan Nr. 39 gelegen ist, mit der Wertigkeitsstufe III aufgeführt. Im Rahmen der Stufe III ergeben sich Bodenwertzahlen von 52 - 71. Es handelt sich um Boden mit gutem landwirtschaftlichen Nutzwert, wobei die potentielle landwirtschaftliche Nutzung in der Acker- und Grünlandnutzung liegt.

Bei Regenfällen weist der Boden eine mittlere Wasserdurchlässigkeit mit mittlerer bis starker Verschlammungsneigung mit zum Teil stärkeren Reduktionserscheinungen durch Luftmangel in der Verschlammungsschicht auf.

Aus der Tatsache heraus, dass der Bebauungsplan für seine Bauflächen als Abschirmung nach Außen sowie zur inneren Grünauflockerung Grünanpflanzungen festsetzt (siehe §§ 5, 8 und 9 der textl. Festsetzungen), wird in Ergänzung der öffentlichen Grünflächen mit Einbindung der naturgestalteten Regenwasserrückhaltebecken mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 eine anschauliche Bereicherung des Landschaftsbildes herbeigeführt. Auch

werden der Tier- und Pflanzenwelt durch die umfangreichen Festsetzungen von Grünanpflanzungen auf den Bau- und den öffentlichen Grünflächen relativ ungestörte Ruhe- und Entwicklungsbereiche angeboten.

Durch das zu erwartende Verkehrsaufkommen innerhalb des Plangebietes sowie den Beheizungssystemen der Gebäude steigt der Schadstoffanteil in der Luft. Des weiteren kommt es durch die Aufheizung der versiegelten Flächen und der Gebäudeaußenteile zu einem Temperaturanstieg und daraus resultierend zu einer Beeinflussung des Kleinklimas. Diesen negativen Einflüssen wirken die Maßnahmen der festgesetzten Grünanpflanzungen, die durch die Erhöhung des Sauerstoffgehaltes und die Verdunstung für bessere Luft- und Klimaverhältnisse sorgen, entgegen.

Mit der Anordnung der naturgestalteten Regenwasserrückhaltebecken erfolgt eine regulierbare Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Baugebiet.

7.2 Lärmbelastung und Schallschutz

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Osten mit seinem festgesetzten Mischgebiet (MI) unmittelbar an die Kreisstraße 230 an.

Im Rahmen der Auswertung der aktuellen Verkehrszählwerte der Zählstelle 751 am Streckenabschnitt der K 230 wurde ermittelt, dass im Ostteil des festgesetzten Mischgebietes die für die städtebauliche Planung heranzuziehenden Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 durch Straßenverkehrsgeräusche überschritten werden. Da in dem betroffenen Plangebiet auch Wohnbauten zulässig sind, werden unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 (1) BauGB geeignete Schallschutzmaßnahmen getroffen.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist ein wirksamer aktiver Lärmschutz nicht möglich, so dass an den künftigen Baukörpern im Rahmen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse passiver Lärmschutz vorzunehmen ist.

Als Bewertungsgrundlage dient der § 14 der textlichen Festsetzung unter Zuhilfenahme des als Bestandteil dieser Begründung geltenden schalltechnischen Gutachtens vom 10.11.1997. Es wurde im Gutachten ermittelt, dass das betroffene Plangebiet in einer Tiefe bis zu 35 m ab Straßenmitte im Lärmpegelbereich IV einzuordnen ist. Für den Lärmpegelbereich IV sind für Aufenthaltsräume von Wohnungen resultierende Schalldämmmaße der Gesamtaußenbauteile von 40 DB zu beachten. Hieraus sind die erforderlichen Schalldämmmaße für Wände bzw. Fenster in Abhängigkeit von einem Korrekturwert (DIN 4109, Tabelle 9) und vom Fensterflächenanteil (DIN 4109, Tabelle 10) zu ermitteln.

Durch geeignete Stellungen der künftigen Gebäude und eine darauf abgestimmte Grundrissgestaltung können allerdings geschützte Zonen geschaffen werden, bei denen nur eine geringe Immissionsbelastung gegeben ist. Dieses

trifft z.B. bei Winkelhaustypen und bei versetzter Anordnung von Gebäudeteilen zu.

Die Datensätze des schalltechnischen Gutachtens sind gespeichert, so dass von dem Ingenieurbüro Bonk-Maire-Hoppmann unter Berücksichtigung der jeweiligen Gegebenheiten künftiger Bauvorhaben für jedes Einzelprojekt mit geringem Aufwand der erforderliche Immissionsschutz durchgerechnet werden kann.

8. Durchführung des Bebauungsplanes

8.1 Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet wird an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen, bestehend aus Trinkwasser und Elt, die von dem HASTRA Regionalverband Gehrden betreut werden, sowie Schmutz- und Regenwasser angeschlossen. Das Schmutzwasser wird der Pumpstation in Gehrden zugeleitet und von dort der Kläranlage in Hannover zugeführt, während das Regenwasser über anzulegende Regenwasserrückhaltebecken und dem „Spehrsmühlenbach“ in den Vorfluter „Haferriede“ eingeleitet wird. Auch ist für das Plangebiet im Rahmen der Durchführungsmaßnahmen ein Anschluss an die vorhandene Gasversorgungsleitung der Landesgasversorgung Niedersachsen beabsichtigt.

Die Löschwasserversorgung erfolgt gemäß DVGM Arbeitsblatt W 405 durch den HASTRA Regionalverband Gehrden.

Im Bedarfsfall können ebenfalls aus dem nördlich des Plangebietes verlaufenden Hauptvorflutgraben „Haferriede“ und einer nördlich gelegenen unmittelbar an die K 230 angrenzenden Teichanlage Löschwasser entnommen werden.

8.2 Altlasten

Altlasten, altlastenverdächtige Flächen oder schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG) sind im Plangebiet nicht bekannt.

8.3 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen werden im Rahmen der Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen nicht berührt.

8.4 Eingriffsregelung, Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen der Durchführungsmaßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 39 erfolgt im Sinne der naturschutzrechtlichen Bestimmungen ein Eingriff in die Natur und Landschaft. Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe erfolgt durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB innerhalb des Plangebietes.

Durch die Festsetzungen von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, freistehenden Einzelbäumen, öffentlichen Grünflächen mit Bepflanzung, privaten gärtnerisch angelegten Grünbereichen, Wasserflächen, Minimierungsmaßnahmen (Ökopflaster) sowie maximalen Höhenbegrenzungen baulicher Anlagen wird der Eingriff, der durch künftige Bodenversiegelungen und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Baukörper herbeigeführt wird, kompensiert (siehe §§ 5 und 7 bis 11 der textl. Festsetzungen).

Da es sich bei dem Plangebiet ausschließlich um in Anspruch genommene landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker) handelt, wurde für die Eingriffsbilanzierung das Bewertungsmodell nach - ARGE Eingriff-Ausgleich NRW 1994 - gewählt.

Die nachstehenden Tabellen geben Aufschluss über die im Bebauungsplan Nr. 39 vorgenommenen ausgewogenen Ausgleichsmaßnahmen. Rein rechnerisch ergibt sich anhand der Einzelflächenwerte ein Bilanzierungsdefizit von 4 %. Aus der Tatsache heraus, dass im Rahmen der Bilanzierung für die Bauflächen die Höchstwerte einer möglichen Bodenversiegelung angenommen wurden, ist durch die im Bebauungsplan Nr. 39 getroffenen Maßnahmen ein ausreichender Ausgleich hergestellt. Hinzu kommen die positiven Nebenefekte, die durch den städtebaulichen Inhalt des Bebauungsplanes herbeigeführt werden. Zum einen erfolgt durch den entlang des „Spehrsmühlenbaches“ verlaufenden Grünzug mit Fuß- und Radwegverbindung eine Bereicherung des Naherholungsangebotes und gleichsam erhält der „Spehrsmühlenbach“ auf ganzer Länge einen ungehinderten Zugang für die Reinhaltung des Gewässers.

8.5 Kosten für die Stadt

Der Stadt Gehrden entstehen im Rahmen der Durchführungskosten des Bebauungsplanes Nr. 39 im Wege eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB keine Kosten.

Die vorstehende Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 39 „Bünteweg“ der Stadt Gehrden – Alt-Gehrden – vom 31.05.1999 bis einschließlich 30.06.1999 öffentlich ausgelegen.

9. Änderung der Begründung und Ergänzung des Planes des Bebauungsplanes Nr. 39 „Bünteweg“ nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Aufgrund eines Abstimmungsergebnisses des Planungs- und Bauausschusses der Stadt Gehrden in der Sitzung am 06.07.1999 wurden die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 insofern ergänzt, als ein neu

eingefügter § 5 a das Anpflanzen nachstehender Pflanzenarten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ausschließt:

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Evonymus europaea	- Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	- Schlehe

Entsprechend dieser Ergänzung der textlichen Festsetzung wird die Begründung abgeändert. In dem Punkt 5.5 werden unter dem Absatz „Sträucher“ die o.g. Pflanzenarten gestrichen.

Die Begründung wurde vom Verwaltungsausschuss der Stadt Gehrden in seiner Sitzung am 07.07.1999 als Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

STADT GEHRDEN

Gehrden, den 06.09.1999


Bürgermeister




stv. Stadtdirektorin

Eingriffsbilanzierung

Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/Ausgleichsflächen zum Bebauungsplan Nr. 39
"Bünteweg" der Stadt Gehrden, Alt-Gehrden

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Ausgangs- situation)	Code (lt. Biotop- typwert- liste)	Biototyp (lt. Biototypwertliste)	Fläche (m ²)	Grundwert A (lt. Biotop- typwertliste)	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel- flächen- wert (Sp 4 x Sp 7)
1.	1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude)	650	0	1	0	0
2.	3.1	Acker	84.250	2	1	2	168.500
3.	7.1	Naturfremde Fließ- gewässer	1.050	3	1	3	3.150
Gesamtflächenwert A: (Summe Spalte 8)							171.650

B. Zustand des Untersuchungsraums gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Zustand gem. d. Festsetzungen d. Bebauungsplanes)	Code (lt. Biotop- typwert- liste)	Biototyp (lt. Biototypwertliste)	Fläche (m ²)	Grundwert A (lt. Biotop- typwertliste)	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel- flächen- wert (Sp 4 x Sp 7)
1.	1.1	Versiegelte Flächen (Gebäude, Straßen- belag)	54.260	0	1	0	0
2.	1.4	Wasserdurchlässiges Ökopflaster	14.190	1	1	1	14.190
3.	2.3/8.1 8.2	Grüngestalterische Anlagen mit Baum- u. Buschgewuchs	3.260	6	1	6	19.560
4.	7.1/8.1 8.2	Naturgestaltete Grün- anlage mit Regenwas- serrückhaltebecken	3.200	6	1	6	19.200
5.	7.1	Grabenaufweitung naturfremde Fließge- wässer ausgebaut	260	3	1	3	780
6.	8.1/8.2	Gebüsche, Feldgehöl- ze, Bäume (Pflanz- streifen)	9.910	6	1	6	59.460
7.	8.2	Einzelbäume	6.150	6	1	6	40.500
8.	4.2	Grüne Zierflächen	3.550	3	1	3	10.650
Gesamtflächenwert B: (Summe Spalte 8)							164.200

C: Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)

- 7.450
4 %