

Gemeinde Wennigsen (Deister), Ortschaft Holtensen Bebauungsplan Nr. 9 „Im lütgen Felde“ mit örtlicher Bauvorschrift Erläuterungen zum Vorentwurf

I. Allgemeines

1. Ausgangssituation

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 „Im lütgen Felde“ sind die Pläne der Danenberg Immobilienhandel GmbH in der Ortschaft Holtensen auf den innerörtlichen Freiflächen östlich der Hamelner Straße (B 217) und nördlich der Bebauung an der Linderter Straße (L 389) eine Nachverdichtung im Innenbereich mit Doppelhäusern zu schaffen. Damit soll die Nachfrage nach Wohnraum in der Ortschaft gedeckt werden. Aufgrund ihrer guten verkehrlichen Anbindung eignet sich die innerörtliche Fläche für die geplante bauliche Entwicklung. Gleichzeitig wird die weitere Ausdehnung der Ortschaft in die freie Landschaft vermieden.

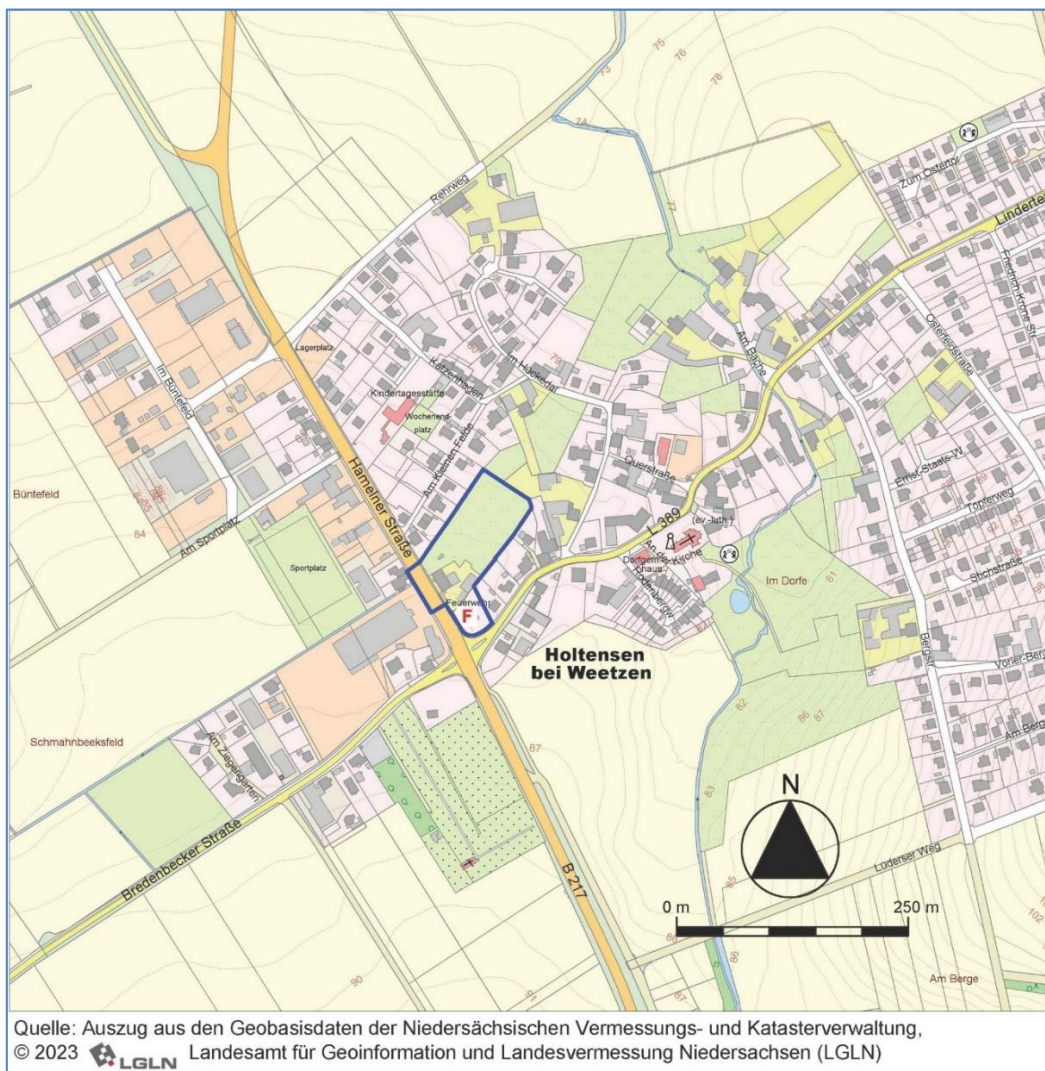


Abb. 1: Übersichtskarte mit der Lage des Plangebiets (blaue Umrandung)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Flächen innerhalb der Ortslage von Holtensen östlich der Hamelner Straße (B 217) nördlich der Linderter Straße (L 389) (vgl. den vorstehenden Kartenausschnitt).

2. Bebauungsplan der „Innenentwicklung“

Beim Bebauungsplan Nr. 9 „Im lütgen Felde“, Wennigsen (Deister), OS Holtensen handelt es sich um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im Sinne von § 13a BauGB.

Ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ liegt u. a. vor, wenn er für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Das ist hier der Fall. Es handelt sich um Flächen innerhalb der Ortslage, auf denen eine Nachverdichtung ermöglicht werden soll. Es sollen keine Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen, sondern Flächen „innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ sollen stärker genutzt werden.

Ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ wird in einem „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt. Das beschleunigte Verfahren ist nur zulässig,

- wenn eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird,
- wenn keine UVP-pflichtigen Vorhaben ermöglicht werden,
- wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG bestehen oder
- wenn keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Diese Voraussetzungen sind erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften für das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend:

- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.
- Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von den Angaben in der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, und von der zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen.

Der Bebauungsplan kann von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig mit der Folge, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Allgemeines Ziel der Planung ist eine angemessene Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereichs im Sinne einer nachhaltigen Ortsentwicklung zur Deckung der Nachfrage nach Wohnraum sowie die planungsrechtliche Sicherung des Feuerwehrhauses von Holtensen.

Allgemeiner Zweck der Planung ist die Bereitstellung von Grundstücken im Ortskern von Holtensen zur Realisierung von Doppelhäusern, die sich in den Siedlungsbereich einfügen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um die angestrebte Grundstücksnutzung zu erreichen.

4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= **Plangebiet**) muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm

anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt:

Das Plangebiet umfasst neben den Freiflächen auf dem Flurstück 18/5, auf denen die geplante Bebauung entstehen soll, die bestehende Bebauung auf dem Grundstück „Hamelner Straße 1“ und das Feuerwehrhaus auf dem Eckgrundstück „Linderter Straße 2“, um das Nebeneinander von Bestand und geplanter Nutzung regeln zu können. Weiterhin wurden die westlich angrenzenden öffentlichen Straßenflächen der B 217 (Hamelner Straße), die der äußeren Erschließung des Plangebiets dienen, einbezogen (vgl. den folgenden Kartenausschnitt).

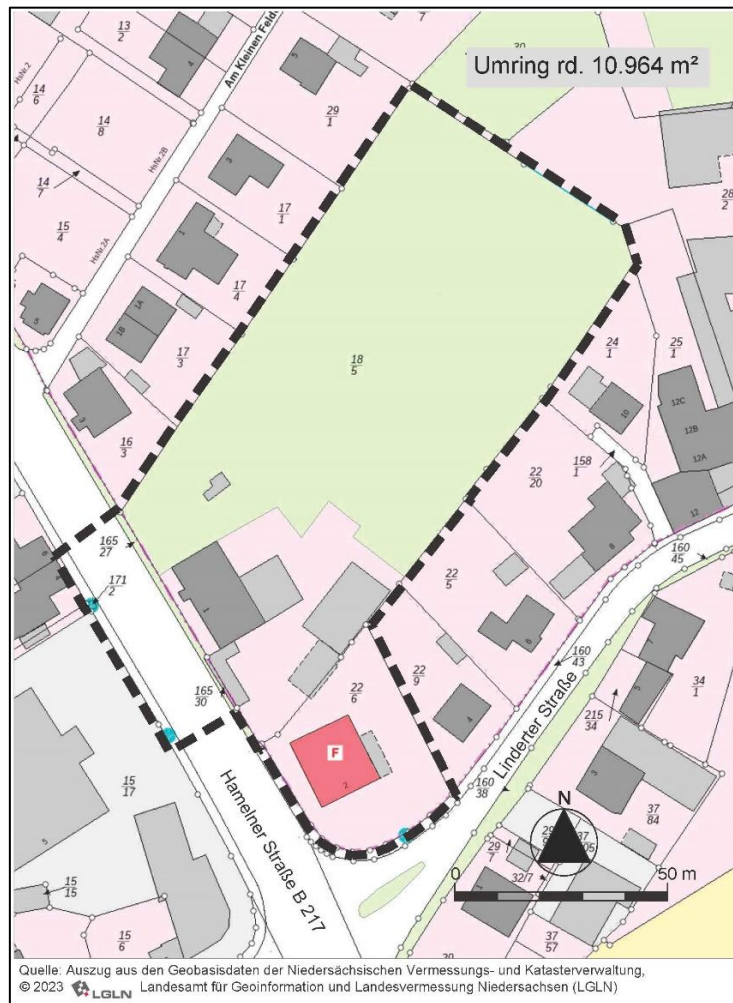


Abb. 2: Geltungsbereich der Planung

Beeinträchtigungen sind durch die geplante Nutzung für die Grundstücke außerhalb des Plangebiets nicht zu erwarten. Die Flächen im Plangebiet werden begrenzt:

- im Südwesten durch die Hamelner Straße (B 217). Daran schließt sich auf der Westseite der Hamelner Straße der Bebauungsplan Nr. 4 in der Fassung der 2. Änderung an. Zur Beurteilung der Lärmbelastungen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Aufgrund des Verkehrslärms der B 217 werden im Bebauungsplan entsprechende Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Für das in der 2. Änderung des B-Plans Nr. 4 festgesetzte Sondergebiet entstehen keine Nutzungseinschränkungen durch die geplante Bebauung.
- im Süden grenzt das Plangebiet mit dem Grundstück des Feuerwehrhauses auf einer kleinen Strecke direkt an die Linderter Straße (L 389) sowie an die Bebauung auf der Nordseite der Linderter Straße bzw. der Straße „Im Hückedal“ (überwiegend Wohnbebauung, teilweise

Resthöfe). Nachteilige Auswirkungen sind aufgrund der geplanten Nutzung dort nicht zu erwarten.

- im Norden/ Nordosten grenzt das Plangebiet an eine Weidefläche, an die Wohnbebauung angrenzt,
- im Westen/ Nordwesten grenzt die Wohnbebauung auf der Ostseite der Straße „Am Kleinen Felde“ an das Plangebiet. Die geplante Nutzung entspricht der Bestandsnutzung. Nutzungskonflikte sind daher nicht zu erwarten.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die Flächen im Plangebiet als „Gemischte Bauflächen“ (M) und das Flurstück der Feuerwehr als „Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Feuerwehr“ dar. Aus diesen Darstellungen wird der Bebauungsplan entwickelt:

Die Fläche der Feuerwehr wird als „Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Feuerwehr“ und das nördlich angrenzende bebaute Grundstück wird als „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt.

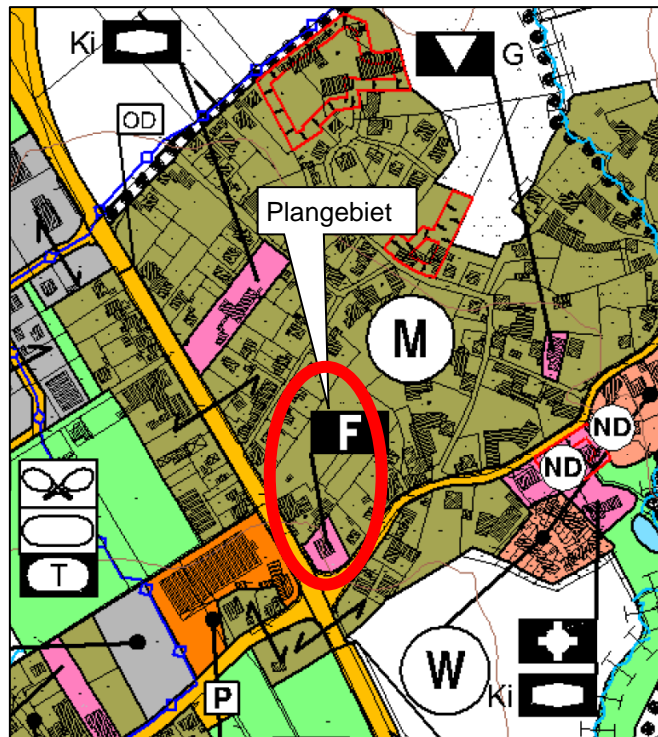


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wennigsen, ohne Maßstab, genordet

Die bisher nicht baulich genutzten Flächen werden im Bebauungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt wird, ist dies zulässig. In diesem Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist **im Wege der Berichtigung** anzupassen (so § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB).

II. Rahmenbedingungen

1. Lage in der Gemeinde, Topographie, Bodenverhältnisse und Entwässerung

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Ortslage von Holtensen östlich der Hamelner Straße und nördlich der Linderter Straße (vgl. den Kartenausschnitt auf Seite 1).

Die Flächen im Plangebiet haben Gefälle in nördlicher Richtung. Das Gelände an der Südspitze des Plangebiets (Feuerwehrhaus) liegt auf einer Höhe von rd. 85 m NHN und fällt bis zur tiefsten Stelle am Nordrand des Plangebiets auf rd. 83 m NHN.

Das Plangebiet und seine Umgebung gehört zum Entwässerungsgebiet des Holtensener Bachs, der rund 300 m östlich in Süd-Nord-Richtung verläuft und nördlich von Evestorf in die Imme mündet. Die Ortslage von Holtensen gehört nicht zu durch Hochwasser gefährdeten Gebieten.

Für die unbebauten Flächen im Plangebiet liegt ein Bodengutachten vor¹. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund des teilbindigen Untergrunds eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht möglich ist. Für die Oberflächenentwässerung ist daher aller Voraussicht nach eine Rückhaltung auf den Grundstücken und im Straßenraum mit einer gedrosselten Ableitung in den Regenwasserkanal in der Hamelner Straße erforderlich. Inwieweit dies aufgrund der Höhenverhältnisse möglich ist, wird im weiteren Planverfahren geklärt.

2. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= Plangebiet) umfasst eine Fläche von rd. 1,1 ha. Der überwiegende Teil der Flächen im Plangebiet ist in Privateigentum. Lediglich das Flurstück 22/6 mit dem Feuerwehrhaus und das Flurstück 165/27 sind Eigentum der Gemeinde. Die Straßenparzelle der Hamelner Straße B 217 (Flurstück 165/31) ist Eigentum des Bundes.

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

An der Südspitze des Plangebietes befindet sich das Feuerwehrhaus der Freiwilligen Feuerwehr Holtensen (siehe Abb. 4). Das Feuerwehrhaus ist direkt an die Hamelner und die Linderter Straße angebunden.



Abb. 4: Feuerwehrhaus nördlich der Einmündung der Linderter Straße in die B 218 (eigene Aufnahme)

Unmittelbar nördlich angrenzend steht auf dem Grundstück Hamelner Straße 1 eine ehemalige Hofstelle, die aktuell als Wohngebäude genutzt wird (siehe Abb. 5). Die übrigen Flächen des Plangebietes nordöstlich dieses Grundstücks sind bisher unbebaut.

Die Freiflächen werden aktuell als Pferdeweide genutzt und sind weitgehend frei von Gehölzen. Lediglich zur B 217 hin existieren im Bereich des Hausgartens derzeit einige Büsche und

¹ Ingenieurgeologisches Gutachten, Ingenieurbüro Schütte und Dr. Moll, Isernhagen, 20.06.2023, Projekt-Nr. 96/23

kleinere Bäume an der Grundstücksgrenze zur B 217 (künftige Zufahrt zum Wohngebiet, siehe Abb. 6) sowie ein Obstbaum auf der Weidefläche in Höhe des östlich angrenzenden Grundstücks Linderter Straße 10 (siehe Abb. 8).



Abb. 5: Hamelner Straße 1, Wohnnutzung auf einer ehemaligen Hofstelle an der B 217 (eigene Aufnahme)



Abb. 6: Gehölze am Wohnhaus Hamelner Str. 1 (eigene Aufnahme)



Abb. 7: Blick auf die Flächen des geplanten Wohngebiets von Süden (eigene Aufnahme)

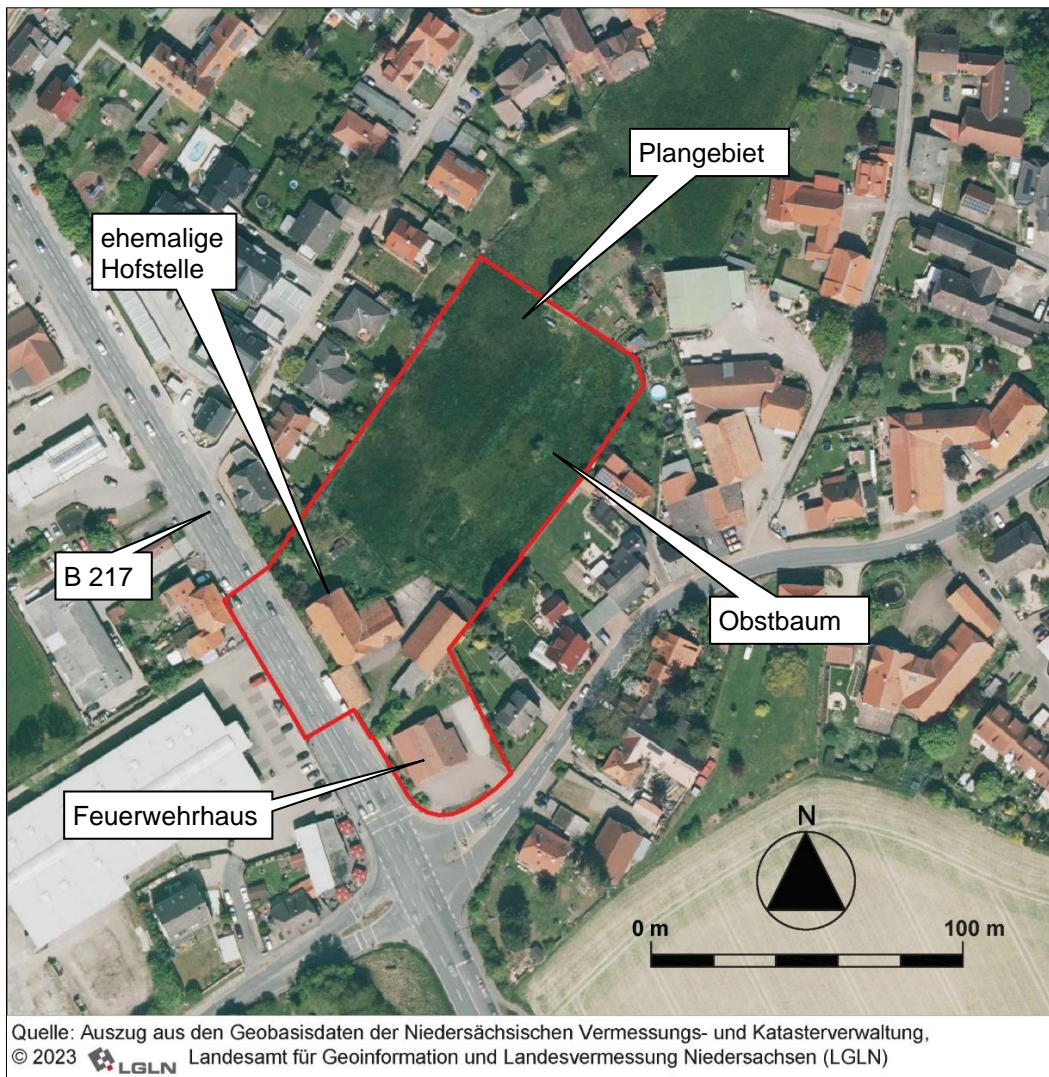


Abb. 8: Luftbild des Plangebiets (rote Linie) und der Umgebung, Stand Mai 2022

Das Plangebiet grenzt im Südwesten an die Hamelner Straße (B 217) und soll von dort erschlossen werden (vgl. Abb. 10, Seite 8).

Es handelt sich in diesem Bereich um die Ortsdurchfahrt von Holtensen. Derzeit wird der Umbau der B 217 durchgeführt. Die untenstehende Abbildung zeigt die geplanten Veränderungen der Hamelner Straße im Bereich des Plangebietes und den künftigen Zustand nach Ende der Umbauarbeiten.

Mit der Realisierung dieser Planung wird die B 217 im Bereich der Ortsdurchfahrt von Holtensen dauerhaft von 2 Fahrspuren je Fahrtrichtung auf je eine Fahrspur reduziert. Im Kreuzungsbereich B 217 / L 389 ist auf Höhe des Feuerwehrgrundstücks eine Linksabbiegerspur in die Linderter Straße geplant. Die Zufahrt zum Plangebiet ist in der Umbauplanung für die B 217 bereits vorgesehen.

Die Bushaltestelle wird vor das Wohngebäude Hamelner Straße 1 verlegt.

In nördlicher Richtung wird der Fußweg in Höhe des Plangebietes deutlich verbreitert und für den Radverkehr freigegeben; der Hauptradweg wird für beide Fahrtrichtungen auf der westlichen Seite der B 217 angelegt.

In der Verkehrsmengenkarte der NLStbV ist für das Jahr 2021 im Bereich des Plangebiets eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von rd. 15.500 Fahrzeugen/24h verzeichnet,

die entsprechenden Emissionen verursachen. Der DTV der L 389 ist dagegen mit rd. 3.400 Fahrzeugen westlich der B 217 und rd. 2.000 östlich der B 217 und der Tatsache, dass die Wohnbebauung nicht unmittelbar an die Straße angrenzt, zu vernachlässigen.

Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung und des daraus resultierenden Verkehrslärms wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

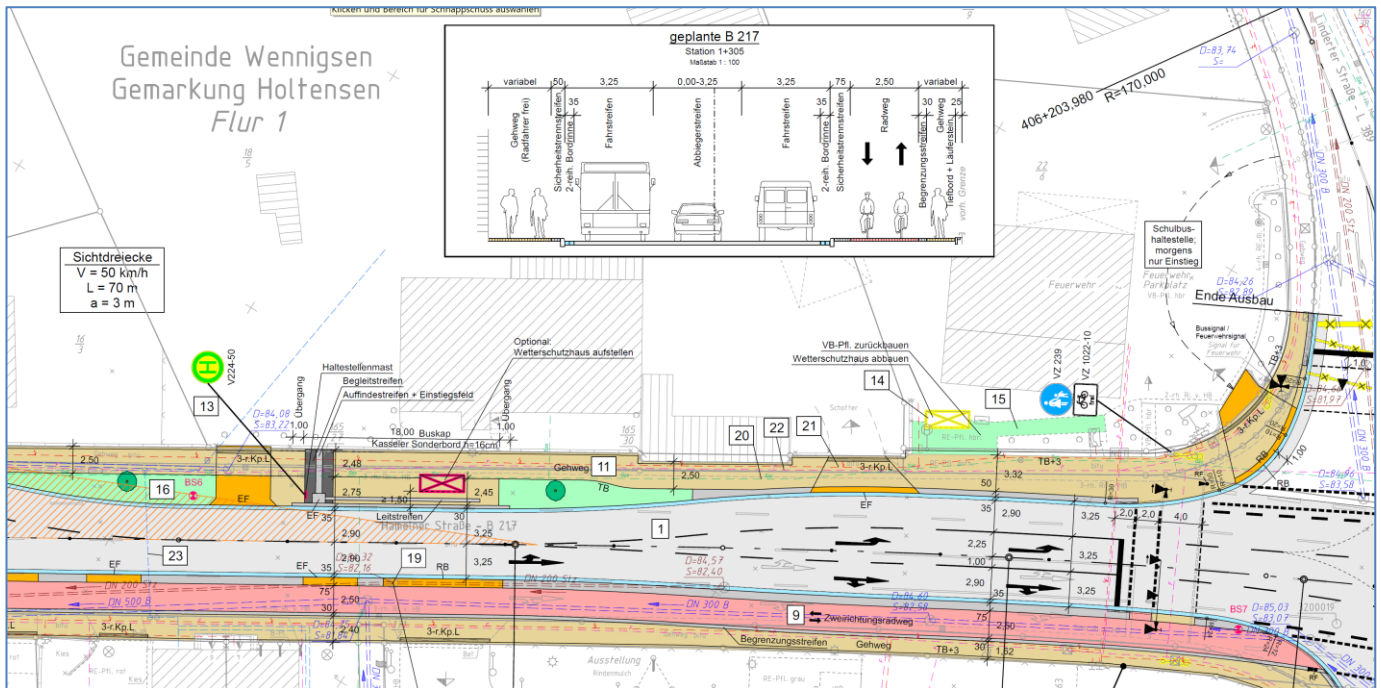


Abb. 9: Ausbau der OD Holtensen im Zuge der B 217; Lageplan 5/2 (NLStbV, Feststellungsentwurf, Stand August 2017)

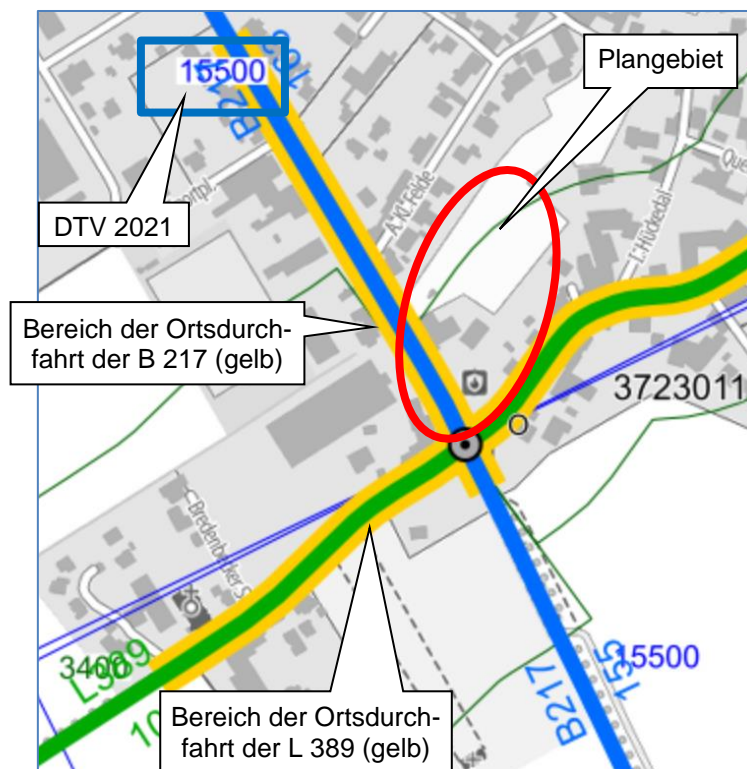


Abb. 10: Bereich der Ortsdurchfahrt von Holtensen und Verkehrsmengen auf der B 217 und L 389 im Jahr 2021 (NLStbV, NWSIB-Online, Zugriff: 07.08.2023)

III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereichs erreicht werden, die die oben dargestellten Zielvorstellungen verwirklicht. Grundlage dafür ist das folgende Bebauungskonzept für die Entwicklung der Wohngrundstücke.

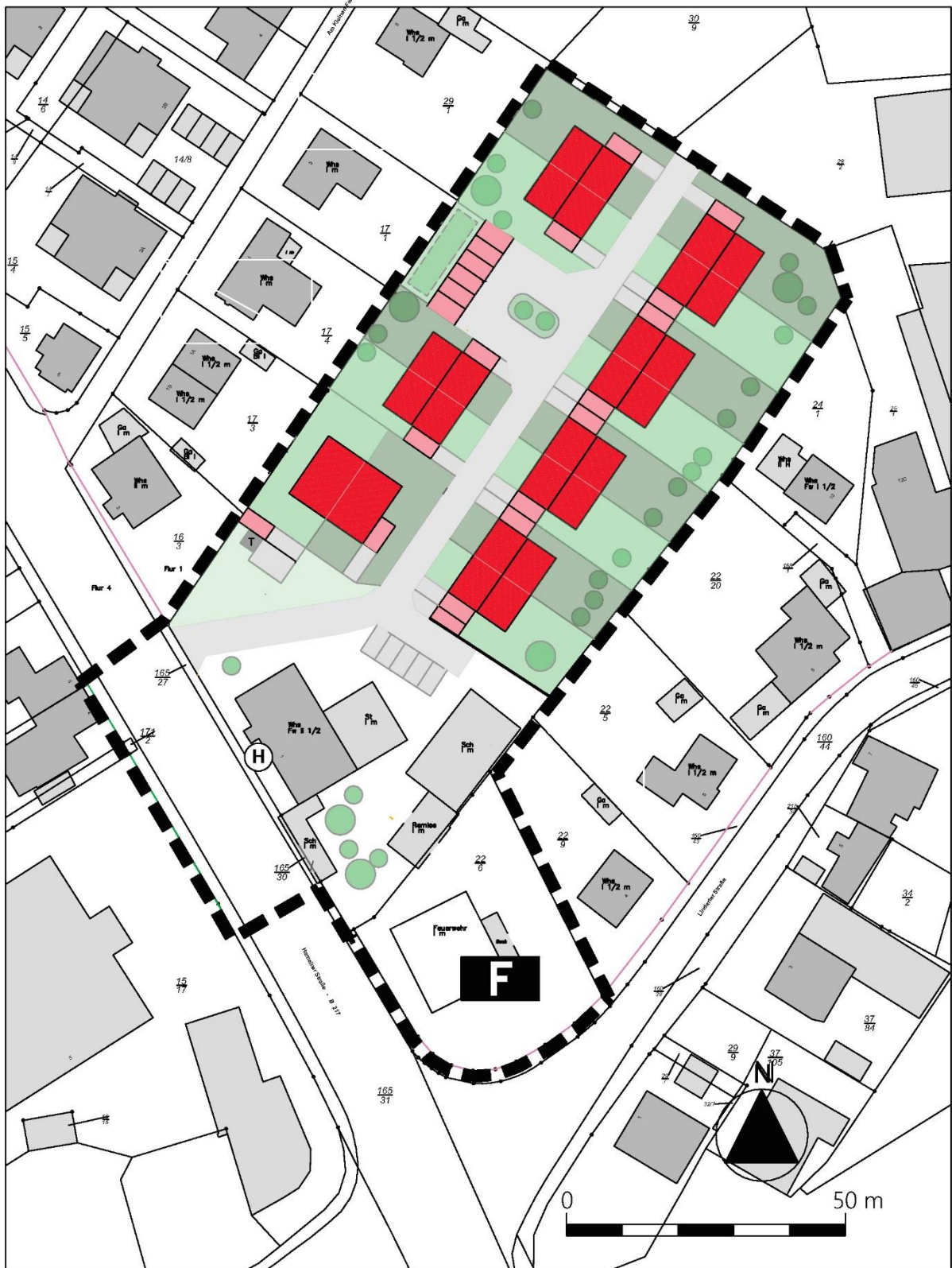


Abb. 11: Bebauungskonzept für die Wohnbebauung Im lütgen Felde
(Dannenberg Immobilienhandel GmbH, Hannover, 06.09.2023)

Vorgesehen ist die Errichtung von 7 Doppelhäusern mit 14 sogenannten „Doppelhaushälften, die von der Hamelner Straße aus über eine private Stichstraße erschlossen werden. Die Lage der geplanten Baukörper ist mit einem Abstand von mindestens 30 m von der Hamelner Straße vorgesehen, um die Lärmbelastung durch den Straßenverkehr zu minimieren.

Die Nutzung der bereits bebauten Grundstücke wird mit geeigneten Festsetzungen gesichert. Auf der Fläche der ehemaligen Hofstelle wird die Nachnutzung der Gebäude auch für eine gewerbliche Nutzung eröffnet.

Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung

a) Allgemeines Wohngebiet

Zweck des Bebauungsplans ist die Schaffung von Wohngrundstücken zur Deckung des Wohnbedarfs in Holtensen. Wohnqualität und der Schutz des Wohnens stehen im Vordergrund. Daneben sollen auch die für ein Wohngebiet typischen Versorgungseinrichtungen allgemein zulässig sein und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise. Diesen Zielvorstellungen entspricht der Baugebietstyp „**Allgemeines Wohngebiet**“ (WA) gem. § 4 BauNVO. Eine scharfe Trennung von Wohnen und Arbeiten, wie sie bei einem „Reinen Wohngebiet“ (WR) gem. § 3 BauNVO entsteht, das praktisch **nur** dem Wohnen dient, ist nicht geplant. Die Flächen, auf denen Wohngrundstücke entstehen sollen, werden daher als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

b) Mischgebiet

Die Flächen mit den Bestandsgebäuden an der Hamelner Straße werden als „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt. Insbesondere die Wirtschaftsgebäude der ehemaligen Hofstelle im Plangebiet eignen sich für eine Nutzung durch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird so festgesetzt, dass die neue Bebauung sich in die umgebende Bebauung im Nordwesten und Südosten einfügt und der Bestand zulässig bleibt bzw. auf dem Grundstück der ehemaligen Hofstelle Erweiterungen in einem vertretbaren Umfang möglich sind.

Aufgrund der Rahmenbedingungen und der Ideen des Entwicklungskonzeptes entstehen im Wohngebiet vier Baufelder mit unterschiedlichen Regelungen. Um in der Beschreibung auf diese Bereiche Bezug nehmen zu können, werden sie mit A bis D bezeichnet (vgl. die Abbildung auf der folgenden Seite).

Für das Baufeld A werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Zusammen mit der Ausrichtung der Baugrenzen lässt diese eine Bebauung mit einem höheren Gebäude zu, dass durch seine Abschirmwirkung zusätzlich zu den Abständen zur B 217 der Minderung der Verkehrsräusche auf den angrenzenden Wohngrundstücken dient.

Bei den Baufeldern B bis D werden statt der Festsetzung der Vollgeschosse die Trauf- und Firsthöhen als Höchstmaß festgesetzt (TF = 4,5 m, FH = 8,0 m), mit dem Ziel nur Baukörper in Dimensionen zuzulassen, die sich in die umgebende Wohnbebauung einfügen. Ob die Flächen im ausgebauten Dachgeschoss bauordnungsrechtlich als Vollgeschoss zu beurteilen sind, ist dabei aus städtebaulicher Sicht nicht relevant.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in den Baufeldern A bis C aufgrund der geplanten geringeren Grundstückstiefe mit 0,4 festgesetzt. Bei der größeren Tiefe der Grundstücke in Baufeld D genügt eine GRZ von 0,35.

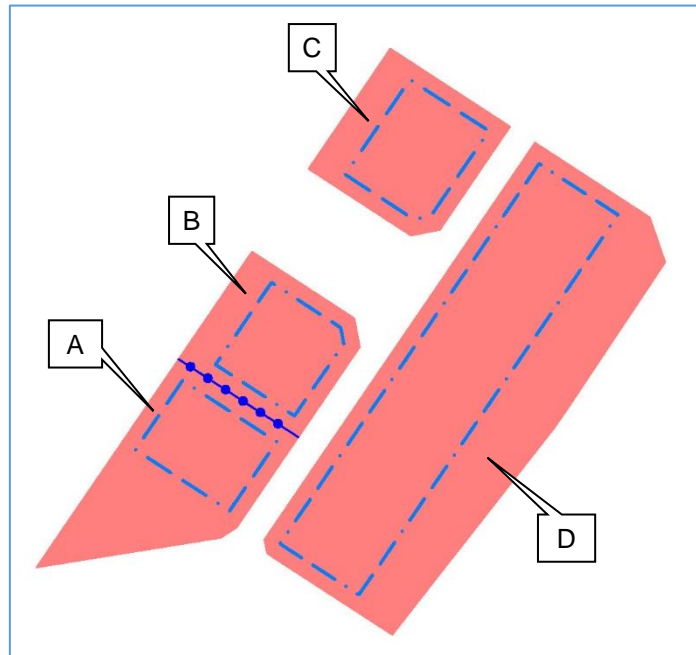


Abb. 12: Bezeichnung der WA-Baufelder mit unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

Für die geplante Bebauung wird in allen WA-Baufeldern als Bauweise „Einzel- und Doppelhäuser“ festgesetzt.

Die Festsetzungen der Baugrenzen der WA-Baufelder berücksichtigen geeignete Abstände zu bereits bebauten Nachbargrundstücken und der privaten Straßenverkehrsfläche.

Im MI wird für das Grundstück Hamelner Str. 1 (ehemalige Hofstelle) eine GRZ von 0,4 festgesetzt, dies entspricht in etwa der existierenden Bebauung und ist ein geeignetes Maß für eine etwaige Nachnutzung oder ergänzende Nutzung. Als Bauweise wird entsprechend der vorhandenen Nutzung eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden so festgesetzt, dass der Bestand zulässig bleibt. Wo dies möglich ist, wird der Abstand so gewählt, die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefahr aufgrund des Verkehrslärms unterschritten werden.

3. Fläche für Gemeinbedarf

Das Grundstück mit dem Feuerwehrhaus (Flurstück 22/6) wird als „Fläche für Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Feuerwehr“ festgesetzt.

4. Örtliche Bauvorschrift

Durch die Aufstellung dieser örtlichen Bauvorschriften werden rechtsverbindliche Grundlagen geschaffen, die die Gestaltung der geplanten baulichen Anlagen im WA und im MI regeln. Die Bauvorschriften lehnen sich an die Baugestaltung der vorhandenen Wohnhäuser an.

Die Aufstellung der ÖBV ist notwendig, um die vorhandenen städtebaulichen Strukturen zu festigen und um die Lage des Plangebiets im gewachsenen Siedlungsbereich von Holtensen zu berücksichtigen.

Bei der vorhandenen Bebauung lassen sich einheitliche Gestaltungsmerkmale nur bei den Dächern hinsichtlich Dachform und Dachfarbe ablesen. Bei den Außenwänden gibt es eine sehr viel größere Bandbreite. Um ein harmonisches Einfügen der geplanten Bebauung in die Umgebung zu erreichen, genügt es daher, die Gestaltung und Farbgebung der Dächer zu regeln.

a) Dächer

Die Dachformen im Plangebiet und seiner Umgebung sind geprägt durch Satteldächer. Daneben gibt es Walm- und Krüppelwalmdächer. Die geplanten Neubauten sollen sich bei ihrer Gestaltung an diese vorhandenen Dachformen anpassen. Dies wird in der örtlichen Bauvorschrift entsprechend geregelt. Die Dachneigungen werden festgesetzt, damit sich die Dächer in die gewachsene Umgebung einpassen und eine gewisse homogene Außenwirkung erreicht wird.

Wie das Luftbild vom Plangebiet zeigt, ist die vorhandene Bebauung von rot/rotbraunen und anthrazitfarbenen gedeckten Dächern geprägt. Diese Farbtöne sollen bei den neuen Gebäuden aufgenommen werden. Die ausgewählten RAL-Farben geben den Rahmen des gewünschten Farbspektrums vor.

Um die Anpassung an den Klimawandel zu fördern, werden außerdem Dächer mit geringerer Dachneigung zugelassen, wenn sie begrünt werden.

b) Einfriedungen

Da die Vorgartenbereiche auch den privaten Straßenraum wesentlich prägen, werden in der örtlichen Regelungen zur Höhe und zum Material der Einfriedungen getroffen, die bei künftigen Bauvorhaben zu beachten sind. Damit soll eine Abschottung der Grundstücke zum Straßenraum vermieden und erreicht werden, dass die Vorgartenbereiche einen Beitrag zur Durchgrünung des Baugebiets leisten. Um dem Wunsch nach „Privatsphäre“ Rechnung zu tragen, werden Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen ohne Höhenbegrenzung zugelassen.

5. Erschließung (öffentliche und private Straßenverkehrsflächen)

Die bestehende Bebauung der ehemaligen Hofstelle und das Feuerwehrgerätehaus sind über die Hamelner Straße (B 217) bzw. die Linderter Straße erschlossen.

Die Festsetzung von Verkehrsflächen ist zur Erschließung dieser Grundstücke nicht erforderlich.

Die äußere Erschließung der geplanten Wohnbebauung erfolgt über die Hamelner Straße. Der Abschnitt der Hamelner Straße, der der Erschließung der geplanten Bebauung dient, wird daher als „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt.

Die innere Erschließung der geplanten Wohnbebauung soll über eine private Stichstraße erfolgen. Zur Sicherung der Erschließung wird eine 5,5 m bzw. 6 m breite private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Anliegerstraße“ festgesetzt, die an der Südwestecke des Plangebietes an die Hamelner Straße anschließt. An dieser Stelle sieht auch die Ausbauplanung der NLStbV eine Zufahrt vor.

Am Ende der Stichstraße in Höhe des nordwestlich angrenzenden bebauten Flurstücks 17/1 wird eine platzartige Aufweitung der privaten Verkehrsfläche vorgesehen. Dort können Stellplätze für den ruhenden privaten Verkehr in Verbindung mit einer Wendeanlage vorgesehen werden.

6. Private Grünflächen, Anpflanzungen

Nordwestlich des Wendeplatzes wird eine private Grünfläche festgesetzt. Sie dient der Durchgründung des Plangebiets und der Abschirmung der privaten Verkehrsfläche zur angrenzenden Bebauung im Westen.

Um eine weitere Durchgrünung des neuen Baugebiets zu erreichen, wird das Anpflanzen von Bäumen auf den privaten Baugrundstücken textlich festgesetzt.

7. Erneuerbare Energien

Zur Förderung der erneuerbaren Energien und zur Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes werden Regelungen zur Installation und Nutzung von Solaranlagen aufgenommen.

8. Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des Plangebiets an der B 217 entstehen im Plangebiet erhebliche Lärmbeeinträchtigungen durch den Verkehr auf der Bundesstraße. Zur Beurteilung des Verkehrslärms wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt². Die Ergebnisse der Untersuchung werden im Bebauungsplan berücksichtigt durch

- Festsetzung der maßgeblichen Außengeräuschpegel und die sich daraus ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz,
- die Anordnung der Außenwohnbereiche auf der straßenabgewandten Gebäudeseite im Nahbereich der B 217 bzw. deren Schutz durch die Errichtung einer Lärmschutzwand,
- die Sicherstellung eines ausreichenden Luftwechsels bei geschlossenen Fenstern nachts, z.B. durch den Einbau schallgedämmter Lüftungen.

Die schalltechnische Untersuchung hat außerdem nachgewiesen, dass unter der Annahme einer Verträglichkeit der gewerblichen Nutzungen und der Nutzung des Feuerwehrhauses mit ihrer derzeit bestehenden Nachbarschaft keine Immissionskonflikte mit der neu geplanten Wohnbebauung zu erwarten sind.

² Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 9 „Im lütgen Felde“, GTA Gesellschaft für technische Akustik mbH, Hannover, 31.08.2023, Projekt-Nr. B0312303

9. Flächenübersicht

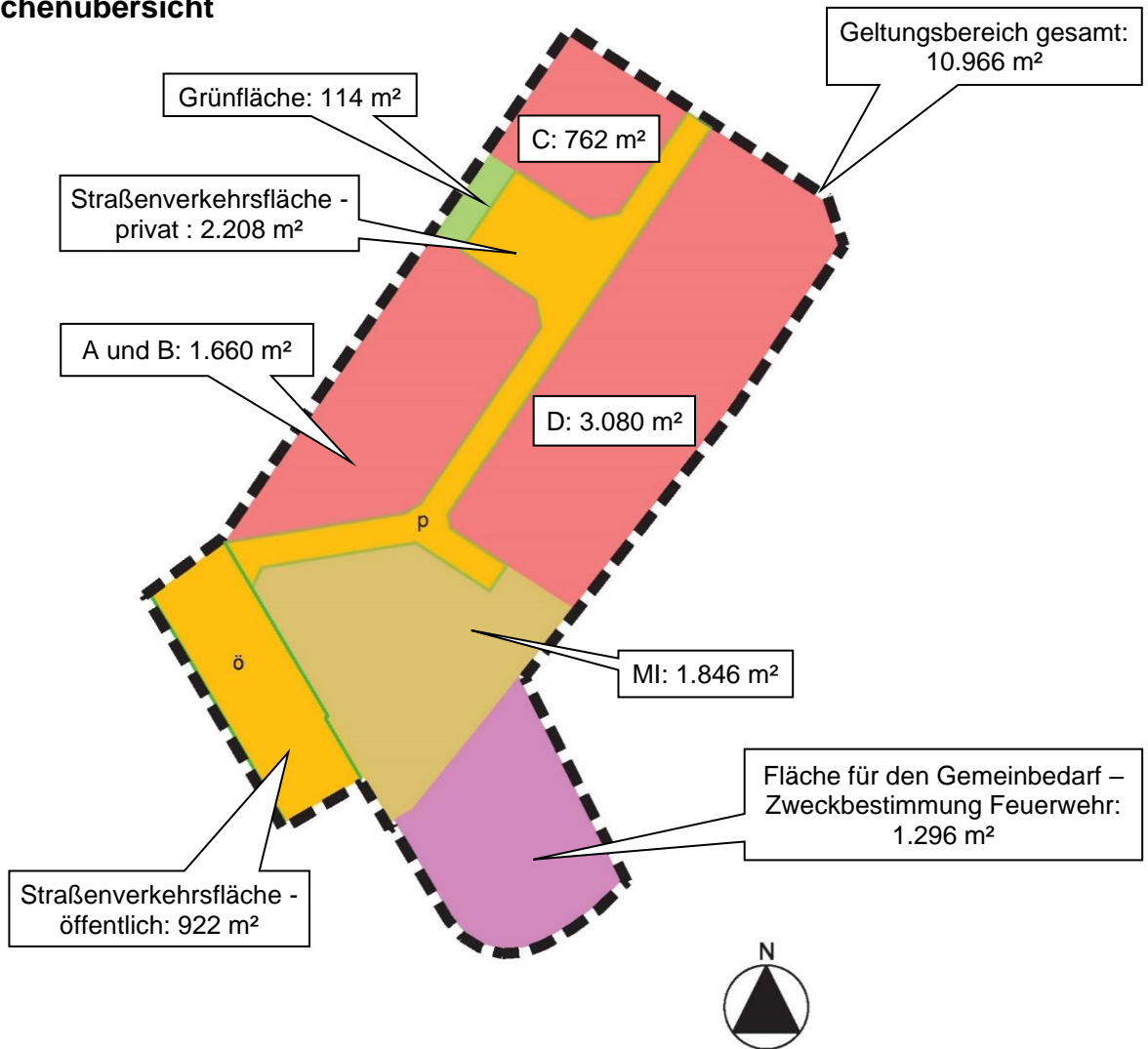


Abb. 13: Flächenübersicht

Art der Nutzung	davon Teilflächen	Fläche in m ²	Fläche in m ²	Anteil an GF in %
Gesamtfläche des Geltungsbereiches			10.966	100%
Allgemeines Wohngebiet (WA)			5.502	50%
	A und B	1.660		
	C	762		
	D	3.080		
Mischgebiet (MI)			1.846	17%
Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Feuerwehr			1.296	12%
Grünfläche			114	1%
Straßenverkehrsflächen			2.208	20%
	öffentlich	922		
	privat	1.286		
Summe			10.966	100%