



## **Begründung:**

Der Bebauungsplan D 125 wurde vom Grundstückseigentümer, einem Investor aus Braunschweig, mit dem Zweck Wohnbauflächen zu schaffen, entwickelt und am 27.11.1997 rechtsverbindlich. Der Plan setzt entlang der Autobahnabfahrt Wolthusen eine dreigeschossige Wohnbebauung fest.

Zur Autobahnseite ist zudem festgesetzt, dass an der Bebauung schalldämmende Baumaßnahmen vorzusehen und nur Nebenräume anzuordnen sind. Über die Festsetzungen der Bauweise (§ 22 BauNVO) ist die Form einer geschlossenen Riegelbebauung vorgeschrieben.

Durch die Riegelbebauung ist es Ziel des Planes, die autobahnabgewandten Flächen des Plangebietes bis zur Folkmar-Allena-Straße vor Verkehrslärm zu schützen.

Mit Ausnahme des Verbrauchermarktes an der Folkmar-Allena-Straße wurde das Plangebiet bisher nicht erschlossen.

Da es dem Investor bisher nicht gelungen ist, die für die Nutzung des Plangebietes notwendige Riegelbebauung am Wohnungsmarkt zu veräußern, hat er durch einen unabhängigen Sachverständigen prüfen lassen, ob eine Bebauung des Plangebietes in anderer Bauweise möglich wäre. Ergebnis der Prüfung ist, dass eine reine Einfamilienhausbebauung im Plangebiet bei Berücksichtigung passiver Lärmschutzmaßnahmen möglich ist.

Zur Umsetzung der geänderten Planung ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich:

1. Änderung der zwingenden Dreigeschossigkeit an der Autobahnabfahrt in Zweigeschossigkeit mit Traufenhöhenbegrenzung,
2. Festlegung passiver Lärmschutzmaßnahmen im ganzen Plangebiet.