

## STADT HAMELN

Abteilung/Aktenzeichen	Datum	Vorlagen-Nr.:
<b>41 Stadtentwicklung und Planung</b>	<b>10.09.2019</b>	<b>218/2019</b>

<b>Beschlussvorlage</b>	ö	nö	öbF
<b>Bebauungsplan Nr. 487 "Am Rennacker" - Entwurf und Auslage -</b>	X		

<b>Beratungsfolge</b>		<b>Abstimmungsergebnisse</b>		
Gremium	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung	25.09.2019			
Verwaltungsausschuss	30.10.2019			

### **Beschlussvorschlag:**

Gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), werden der Entwurf und die Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 487 einschließlich Begründung beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 115/5, Flur 45, Gemarkung Hameln. Er wird im Süden und Osten durch die Straßen Breslauer Allee und Rennacker begrenzt, im Norden durch den Verkehrsübungsplatz und im Osten durch Schulnutzungen.

Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

### **Begründung:**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planerischen Voraussetzungen zu einer Ausweisung eines neuen Wohngebietes an den Straßen Rennacker/Breslauer Allee in dem in der Kernstadt gelegenen Klütviertel geschaffen.

Mit dem Bebauungsplan soll sowohl die Entwicklung von Einfamilienhäusern als auch von Geschosswohnungsbau ermöglicht werden. Im Rahmen des Geschosswohnungsbaus sollen auch Angebote für gemeinschaftliches Wohnen im Alter entwickelt werden.

Mit der Ausweisung eines neuen Wohngebietes wird der Nachfrage nach Einfamilienhausbauplätzen und Wohnungen in der Kernstadt entsprochen, auch für das gemeinschaftliche Wohnen im Alter gibt es eine konkrete Nachfrage. Der Geschosswohnungsbau soll durch die Wohnungsgenossenschaft Hameln (WGH) realisiert werden.

Festgesetzt werden allgemeine Wohngebiete mit der Beschränkung, dass Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen und Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen ausgeschlossen sind. Allgemeines Ziel ist, durch entsprechende Festsetzungen, wie bspw. zwei Vollgeschosse und das Ausschöpfen der Obergrenzen der BauNVO eine städtebaulich vertretbare Verdichtung zu erreichen.

Der Bebauungsplan ersetzt eine Teilfläche des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 502 Fläche für Gemeinbedarf Schulzentrum / Sportplatz. Infolge der Andersartigkeit der künftigen Nutzung als Wohngebiet erfolgt keine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes sondern eine Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 502 werden durch den Bebauungsplan Nr. 487 gegenstandslos.

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Stadt Hameln, so dass eine kurzfristige Realisierung sichergestellt ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die vorgegebenen Kriterien gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB sind mit der baulichen Erweiterung als Maßnahme der Innenentwicklung mit einer Größe des Plangebietes von unter 20.000 m<sup>2</sup> erfüllt. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

### **Personelle Auswirkungen:**

- Nein.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

- Ja. Siehe Vorlage 341/2018 und Abschnitt 5 der Begründung zu diesem Bebauungsplan

### **Organisatorische Auswirkungen:**

- Nein.

### **Anlagen:**

Zeichnerische und textliche Festsetzungen sowie Begründung

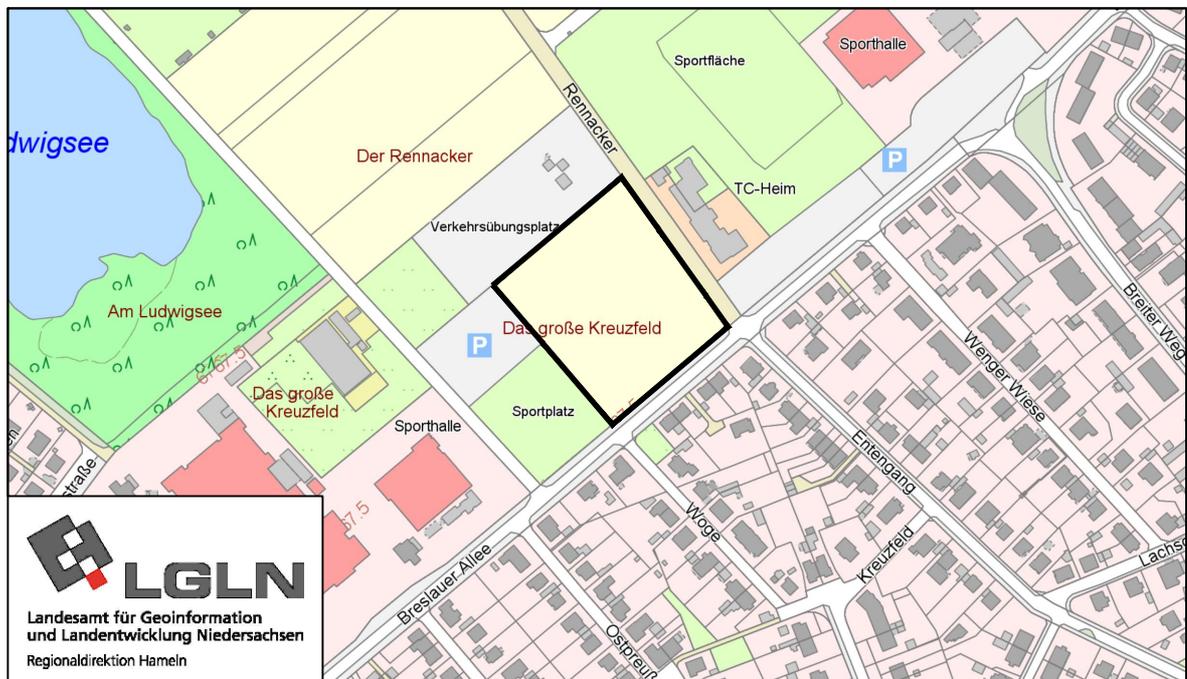
# Entwurf und Auslegung

## Bebauungsplan Nr. 487

### "Am Rennacker"

Geltungsbereich:

Flurstück 115/5, Flur 45, Gemarkung Hameln

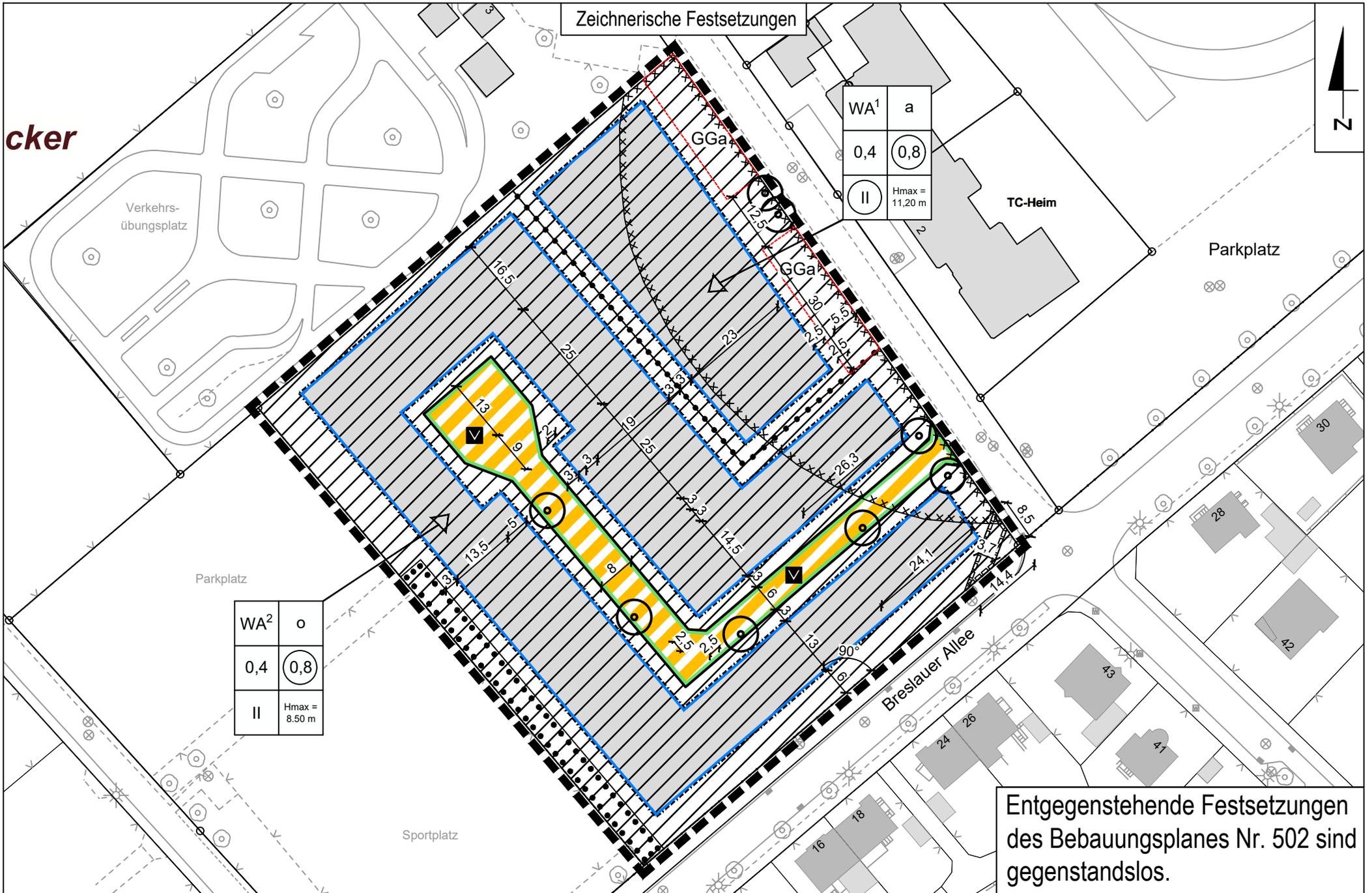


Übersichtsplan ohne Maßstab

**Zeichnerische Festsetzungen**

**Textliche Festsetzungen**

**Örtliche Bauvorschriften**



# Planzeichenerklärung

## 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 4 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete

## 2. Maß der baulichen Nutzung

(9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl



Geschossflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß



Zahl der Vollgeschosse zwingend

H<sub>max</sub> =  
8.20 m

Höhe baulicher Anlagen

siehe textl. Festsetzungen zu Nr. 4

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise

siehe textl. Festsetzungen zu Nr. 2

O offene Bauweise



Baugrenze



überbaubare Fläche

## 4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie



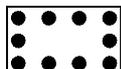
Verkehrsberuhigter Bereich

## 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und b) sowie Abs. 6 BauGB)



Bäume anpflanzen



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

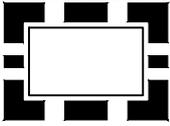
siehe textl. Festsetzungen zu Nr. 6.3

## 6. Sonstige Planzeichen

(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind  
siehe textl. Festsetzungen zu Nr. 5



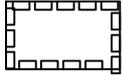
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



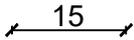
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen  
hier: Gemeinschaftsgaragen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Abwasserbetriebe Weserbergland



Bemaßung

## Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO)

Innerhalb der festgesetzten Wohngebiete sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur **ausnahmsweise zulässig**.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind **ausgeschlossen**.

### 2. Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 22 BauNVO)

In dem festgesetzten Wohngebiet **WA<sup>1</sup>** gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig sind. Die Grenzabstände sind gemäß der Niedersächsischen Bauordnung einzuhalten.

### 3. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem festgesetzten Wohngebiet **WA<sup>2</sup>** sind je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.

### 4. Maßgebliches Gelände (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 18 BauNVO)

Das maßgebliche Gelände für die maximale Höhe baulicher Anlagen und die Oberkante des Erdgeschossfußbodens ist das gewachsene Gelände, gemessen auf der Höhe der Gebäudemitte; für die Straße Rennacker ist das Straßenniveau auf der Höhe der Gebäudemitte maßgeblich.

### 5. Umgrenzung von Flächen mit schalltechnischer Vorbelastung (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Innerhalb des gekennzeichneten Bereichs mit schalltechnischer Vorbelastung ist für Wohnbaumaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der Richtwerte gem. TA-Lärm für Schlafräume und Kinderzimmer nachzuweisen.

Architektonische Maßnahmen sind u.a.

- Errichtung von Carportanlagen entlang der Straße Rennacker,
- Abrücken der Wohngebäude in Richtung Westen,
- Anordnung der Schlaf- und Kinderzimmer in den Gebäuden zu den Lärmemissionen abgewandten Seiten,
- Für das **WA<sup>1</sup>**: Bau eines Staffelgeschosses

### 6. Maßnahmen zum Hochwasserschutz (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens muss mindestens 30 cm über dem maßgeblichen Gelände liegen.

Kellergeschosse sind unzulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn dem Stand der Technik ein Nachweis erfolgt, dass diese baukonstruktiv hochwasserangepasst sind.

Aufschüttungen des maßgeblichen Geländes / der Baugrundstücke sind außer zur Erreichung des Erdgeschossfußbodens unzulässig.

### 7. Grünfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

#### 7.1 Bäume an der Erschließungsstraße

Die vier an den Erschließungsstraßen festgesetzten Laubbäume sind zu pflanzen, zu erhalten (Schutz und Pflege) und bei Abgang zu ersetzen. Je Baum ist eine offene begrünte Vegetationsfläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> vorzusehen. Die genauen Pflanzen-

standorte können je nach Lage der späteren Grundstückszufahrten von den zeichnerischen Festsetzungen abweichend festgelegt werden.

Artenliste:	
Carpinus betulus (Hainbuche)	Acer platanoides `Cleveland` (Spitzahorn)
Sorbus intermedia (Mehlbeere)	Acer campestre `Elsrijk` (Feldahorn)

Pflanzgrößen als Hochstamm: Stammumfang min. 18 cm in einem Meter Höhe.

## 7.2 Bäume auf privaten Grundstücken

Auf den Grundstücken ist je angefangene 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortheimischer Baum zu pflanzen, zu erhalten (Schutz und Pflege) und bei Abgang zu ersetzen. Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind hierauf anzurechnen. Siehe Artenliste Nr. 6.4

## 7.3 Pflanzstreifen auf privaten Grundstücken

Innerhalb des festgesetzten Pflanzstreifens sind die Gehölze und Bäume zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Siehe Artenliste Nr. 6.4

## 7.4 Artenliste und Pflanzgrößen zu Nr. 6.2 und Nr. 6.3

Acer campestre – Feldahorn	Carpinus betulus – Hainbuche
Corylus avellana – Hasel	Ligustrum vulgare – Liguster
Salix-Arten	Prunus padus – Echte Traubenkirsche
Prunus avium – Vogelkirsche	Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Sorbus aucuparia – Eberesche	Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Cornus mas - Kornelkirsche	
Crataegus monogyna – Eingriffeliger Weißdorn	
Crataegus laevigata – Zweigriffeliger Weißdorn	

Pflanzgrößen: Bäume als Heister: min. 200/250 cm, Pflanzabstand: ca. 12-15 m, Sträucher: min. 100 cm, Pflanzabstand: ca. 1,5 m

## 8. Maßnahmen zur Begrenzung des Regenwasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das auf den versiegelten Flächen anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten oder in einem Mulden-Rigolen-System über die belebte Bodenzone zu versickern. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 2,0 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Fläche betragen. Die Rückhaltungsmengen sind zeitverzögert abzuleiten.

## 9. Maßnahmen zur Minimierung von Bodenversiegelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Befestigungen von privaten Stellplatzanlagen und deren Zufahrten, sowie nicht öffentlicher Gehwege und Parkplätze sind so anzulegen, dass eine Regenwasserversickerung gewährleistet ist. Der Abflussbeiwert der Deckschichten für dieses Baugebiet soll 0,5 nicht überschreiten.

Deckschicht / Belag	Abflussbeiwert
Schotterrasen	0,2 – 0,3
Wassergebundene Decke	0,5 – 0,6
Rasengittersteine	0,2 – 0,4
Pflaster mit breiten Fugen	0,5 - 0,6

## **Hinweise**

### **Archäologische Denkmalpflege:**

Im Plangebiet ist mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Der Beginn der Bau- und Erdarbeiten (Erschließungsarbeiten) ist der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Hameln anzuzeigen. Sie entscheidet in Zusammenarbeit mit der Kommunalarchäologie, ob eine systematische Untersuchung, eine denkmalrechtliche Genehmigung bzw. konkrete Baumaßnahmen Auflagen erforderlich sind.

### **Hochwasserschutz:**

Das Gebiet befindet sich in einem Risikogebiet nach § 78b WHG. Im Plangebiet ist die Neuerrichtung von Heizölverbraucheranlagen gemäß § 78c WHG verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

# Örtliche Bauvorschriften

§ 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

## § 1 Dachformen und Dachneigungen

In den allgemeinen Wohngebieten sind folgende Dachformen und –neigungen zulässig:

	Max. Dachneigung	WA <sup>1</sup>	WA <sup>2</sup>	Garagen / Carports
Flach- und leichtgeneigte Dächer (nur als Gründächer zulässig)	10°	X	X	X
Einfache Pultdächer	15°	-	X	X
Versetzte Pultdächer (Versatz max. 3m)	25°	-	X	-
Tonnendächer		-	X	X
Zeltdächer	28°	-	X	X
Satteldächer ohne Abwalmungen	20°-28°	-	X	X
	28°-38°	X	-	X

## § 2 Dachfarben

Für Hauptbaukörper sind nur nicht glänzende Dacheindeckungen zulässig. Für die Farbgestaltung der Dacheindeckung sind nur Farbtöne zu verwenden, die den nachfolgenden RAL-Farbtönen [Farbregister RAL 840 HR] weitestgehend entsprechen:

Farbreihe	Nummer (Name)	
Grau:	7021 (Schwarzgrau)	7024 (Graphitgrau)
Braun:	8004 (Kupferbraun)	8011 (Nußbraun)
	8014 (Sepiabraun)	8017 (Schokoladenbraun)

Anlagen und Maßnahmen zur Nutzung von Sonnenenergie sind hiervon ausgenommen.

## § 3 Höhe des Erdgeschossfußbodens

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss ist auf max. 50 cm über dem maßgeblichen Gelände begrenzt, siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 4 und 6.

## § 4 Dachaufbauten

Dachaufbauten, die aus der Außenwand aufsteigen, sowie Dachgauben, dürfen die Firstlinie nicht überschreiten.

## § 5 Einfriedungen

Einfriedungen zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche sind nur

- als Hecken aus heimischen Laubgehölzen auch in Verbindung mit grünen Drahtzäunen,
- Mauern entsprechend der Materialität und der Farbgestaltung der Hauptbaukörper,
- Gabionen

bis zu einer Höhe von max. 0,80 m, gemessen an der angrenzenden Straßenverkehrsfläche zulässig.

## § 6 Nicht überbaute Flächen

Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Flächendeckende Steingärten mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag sind unzulässig.

## § 7 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO in der zur Zeit gültigen Fassung, wer im Geltungsbereich der Satzung als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 1-6 dieser Örtlichen Bauvorschriften entspricht.

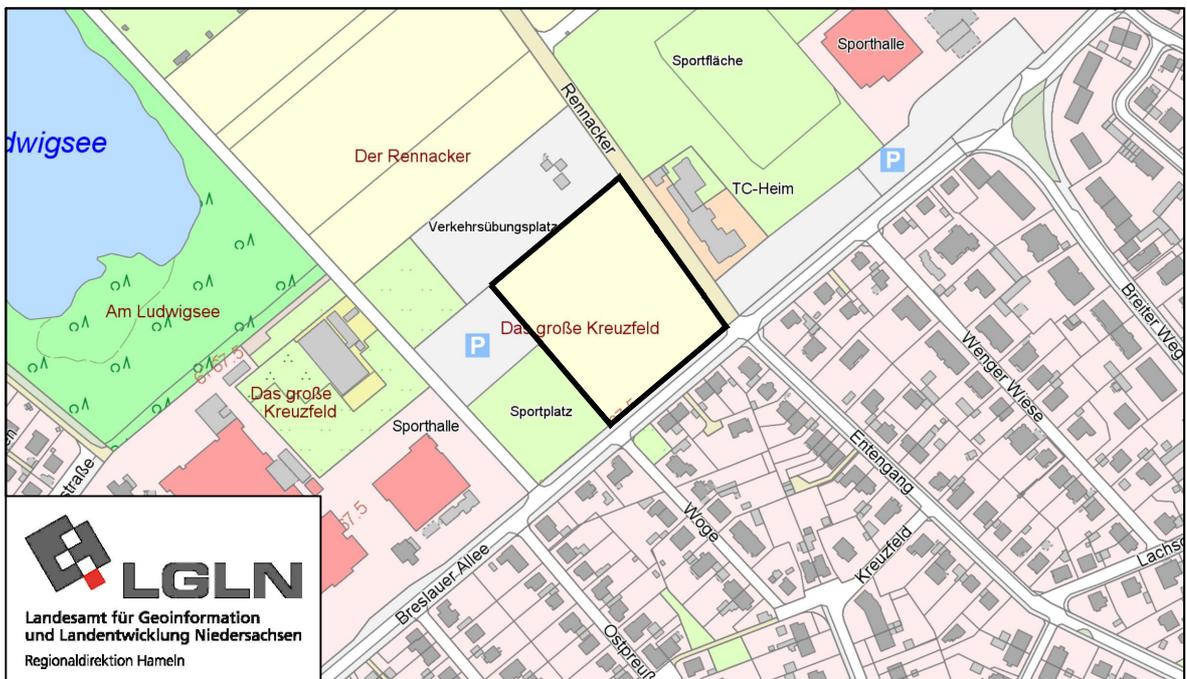
# Entwurf und Auslegung

## Bebauungsplan Nr. 487

### "Am Rennacker"

Geltungsbereich:

Flurstück 115/5, Flur 45, Gemarkung Hameln



Übersichtsplan ohne Maßstab

**Begründung**

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung, Geltungsbereich</b>	<b>2</b>
1.1 Aufgaben der verbindlichen Bauleitplanung	
1.2 Zielsetzung der vorliegenden Bebauungsplanänderung	
1.3 Ausgangssituation und städtebauliches Konzept	
1.4 Geltungsbereich und Größe	
<b>2. Übergeordnete Vorgaben, Verfahren und Gutachten</b>	<b>5</b>
2.1 Regionales Raumordnungsprogramm	
2.2 Flächennutzungsplan	
2.3 Landschaftsrahmenplan	
2.4 Wohnraumversorgungskonzept 2014	
2.5 Bebauungsplan der ergänzenden Außenentwicklung, Umweltprüfung und -bericht, Eingriffsbilanzierung	
2.6 Gutachten	
<b>3. Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>	<b>7</b>
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	
3.2 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen	
3.3 Maßnahmen zum Hochwasserschutz	
3.4 Verkehrsflächen und ruhender Verkehr	
3.5 Grünfestsetzungen	
3.6 Maßnahmen zur Begrenzung des Regenwasserabflusses und zur Minimierung von Bodenversiegelungen	
3.7 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung	
<b>4. Auswirkungen der Planung auf öffentliche und private Belange</b>	<b>11</b>
4.1 Umwelt, Eingriffe in Natur und Landschaft	
4.2 Erschließung und nachbarliche Belange	
4.3 Landwirtschaft und Boden	
4.4 Infrastruktur und Versorgung, ÖPNV	
4.5 Archäologische Bodenfunde	
4.6 Maßnahmen zum Hochwasserschutz	
4.7 Ver- und Entsorgung	
<b>5. Kosten für die Gemeinde</b>	<b>16</b>
<b>6. Zusammenfassung der Abwägung</b>	<b>16</b>
<b>7. Verfahren und Beschlüsse</b>	<b>17</b>
7.1 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange	
7.2 Beschlüsse	

## **1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung, Geltungsbereich**

### **1.1 Aufgaben der verbindlichen Bauleitplanung**

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bauleitplan die Aufgabe, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, die gewährleisten, dass die bauliche und sonstige Nutzung in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt. Hierbei sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Der Bebauungsplan enthält alle für die städtebauliche Ordnung notwendigen Festsetzungen und ist darüber hinaus die Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

### **1.2 Zielsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planerischen Voraussetzungen zu einer Ausweisung eines neuen Wohngebietes an den Straßen Rennacker/Breslauer Allee in dem in der Kernstadt gelegenen Klütviertel geschaffen.

Mit dem Bebauungsplan soll sowohl die Entwicklung von Einfamilienhäusern als auch von Geschosswohnungsbau ermöglicht werden. Im Rahmen des Geschosswohnungsbaus sollen auch Angebote für gemeinschaftliches Wohnen im Alter entwickelt werden.

Mit der Ausweisung eines neuen Wohngebietes wird der Nachfrage nach Einfamilienhausbauplätzen und Wohnungen in der Kernstadt entsprochen, auch für das gemeinschaftliche Wohnen im Alter gibt es eine konkrete Nachfrage. Der Geschosswohnungsbau soll durch die Wohnungsgenossenschaft Hameln (WGH) realisiert werden.

Der Bebauungsplan ersetzt eine Teilfläche des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 502 Fläche für Gemeinbedarf Schulzentrum / Sportplatz. Infolge der Andersartigkeit der künftigen Nutzung als Wohngebiet erfolgt keine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes sondern eine Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes.

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Stadt Hameln, so dass eine kurzfristige Realisierung sichergestellt ist.

### **1.3 Ausgangssituation und städtebauliches Konzept**

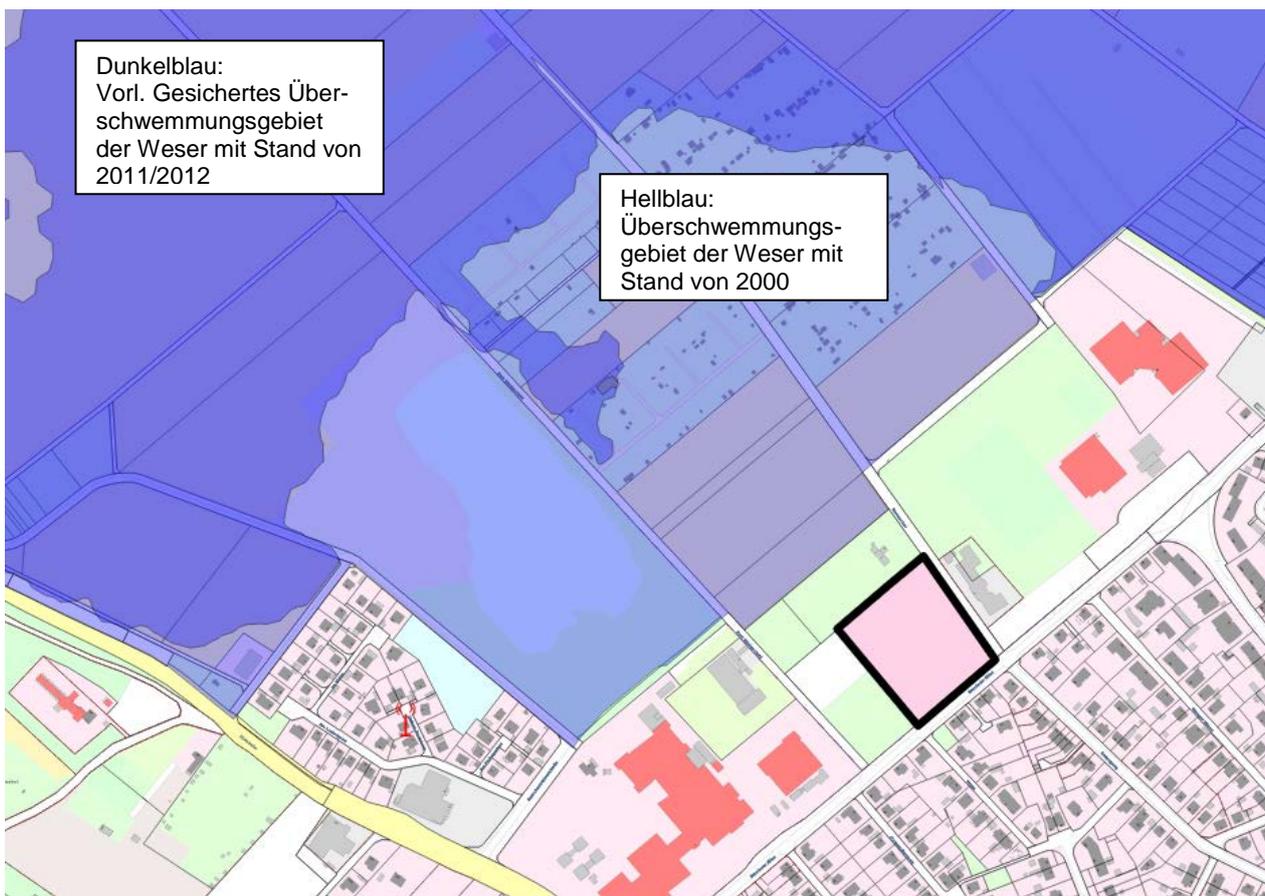
Die Flächen im Plangebiet werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Klütviertels, eingebettet zwischen den Gemeinbedarfseinrichtungen:

- Theodor-Heuss-Realschule (THRS),
- Sportplatz
- des Vereinsheims des TC Hameln mit Vereinsgastronomie im Osten,
- des Jugendverkehrsübungsplatz im Norden
- der Eugen-Reintjes-Schule (ERS) im Westen.

Nordwestlich der ERS grenzt das Wohngebiet „Am Ludwigsee“ an, das von der Klütstraße erschlossen wird. Südlich der Breslauer Allee grenzen faktische allgemeine Wohngebiete an, die überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt sind.

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 502 weist für das Plangebiet Fläche für Gemeinbedarf Sportplatz aus. Mit Beschlussfassung über den hier vorliegenden Bebauungsplan werden die bisherigen Festsetzungen im Geltungsbereich außer Kraft gesetzt.

An die Gemeinbedarfsflächen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen, Kleingärten und der Ludwigsee an. Der gesamte Stadtraum bietet auf längere Sicht wohnbauliches Entwicklungspotenzial zur Erweiterung des Klütviertels. Die aktuelle Planung kann hierfür den Auftakt setzen. Gegen weitere Entwicklungen spricht aktuell noch die Lage in dem 2000 ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet (ÜSG) der Weser, da die Grenze des ÜSG derzeit unmittelbar an den Gemeinbedarfsnutzungen verläuft. Zwar liegt für das ÜSG eine Neuberechnung aus dem Jahr 2011/2012 vor, wonach diese Entwicklungspotenziale außerhalb lägen. Diese Neuberechnung soll jedoch noch einmal überprüft werden.



Das Plangebiet selbst weist nur ein geringes Gefälle auf, allerdings besteht zu der Breslauer Allee und zum angrenzenden Sportplatz der ERS ein Höhenversprung von rd. 1,70 m in Form von Böschungen. Die Erschließung erfolgt daher über die Straße Rennacker, da hier kein Höhenversprung mehr gegeben ist.

Für das Plangebiet wurden zunächst zwei städtebauliche Konzepte entwickelt:

- Variante 1 bis zu 20 Bauplätze für den Einfamilienhausbau
- Variante 2 bis zu 16 Bauplätze für den Einfamilienhausbau und einer Fläche für einen Geschosswohnungsbau, insbesondere für neue Wohnformen im Alter.



Aufgrund der umgebenden, z.T. lärmintensiven Nutzungen wurde im Vorfeld der Planung ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Aufgrund der hieraus resultierenden Ergebnisse wurden die städtebaulichen Konzepte überarbeitet. Der Geschosswohnungsbau wird hiernach mit einer vorgeschalteten Garagenanlage an der Straße Rennacker gegenüber der lärmintensiven Nutzung des Parkplatzes der Vereinsgastronomie angeordnet.



Mit der Entwicklung des Wohngebietes soll ein neuer städtebaulicher Rahmen geschaffen werden, der sich von den Bebauungsstrukturen der umgebenden Wohnbebauung unterscheidet. Ziel ist es hierbei, moderne Bauformen und eine dem Standort angemessene städtebauliche Verdichtung zu erreichen, die der zentralen Lage und dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Boden entspricht. Hierzu soll durchgängig eine zweigeschossige Bauweise mit / ohne Staffel- bzw. ausgebautem Dachgeschoss ermöglicht werden. Durch die Abstufung von Gebäudehöhen von 8,50 m bzw. 11,20 m soll eine Einbindung in die Umgebung erreicht werden.

Die Festsetzung von Gestaltungsvorschriften für die Dachlandschaft und Einfriedungen unterstützen diesen neuen städtebaulichen Rahmen, so werden bspw. flach geneigte Dachformen und Flachdächer ermöglicht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt, in diesen Fällen gilt das beschleunigte Verfahren.

#### **1.4 Geltungsbereich und Größe**

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 115/5, Flur 45, Gemarkung Hameln, und verfügt über eine Größe von rd. 12.800 m<sup>2</sup> (1,28 ha). Er wird im Süden und Osten durch die Straßen Breslauer Allee und Rennacker begrenzt, im Norden durch den Verkehrsübungsplatz und im Osten durch Schulnutzungen.

## **2. Übergeordnete Vorgaben, Verfahren und Gutachten**

---

### **2.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Hameln-Pyrmont (2001)**

Der Stadt Hameln kommt als Mittelzentrum der Region die Schwerpunktaufgabe einer bedarfsgerechten Wohnraumversorgung zu. Diese Aufgabe ist gem. RROP räumlich auf die Kernstadt beschränkt.

Die Ausweisung von Bauplätzen für den Geschosswohnungs- und Einfamilienhausbau entspricht der örtlichen Nachfrage. Die vorliegende Planung entspricht somit den Grundsätzen der Raumordnung.

### **2.2 Flächennutzungsplan (FNP)**

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Hameln stellt für das Plangebiet aktuell Flächen für den Gemeinbedarf dar. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Für die Durchführung dieser Planungen kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden. Gem. § 13 Abs. 2 Nummer 2 BauGB kann ein Bebauungsplan abweichend von den Darstellungen des FNP aufgestellt werden, bevor der FNP geändert wird. Die geordnete städtebauliche Entwicklung darf hierbei nicht beeinträchtigt werden, die vorliegende Planung stellt i. d. S. keine Beeinträchtigung dar. Der FNP ist im Zuge der Berichtigung anzupassen.

### **2.3 Landschaftsrahmenplan (LRP)**

Das Plangebiet ist im LRP als Zieltyp D: umweltverträgliche Nutzung in Gebieten mit aktuell geringer bis sehr geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

- eingeordnet. Besondere Entwicklungsziele sind nicht benannt.

Der Zieltyp D enthält Bereiche, in denen Natur und Landschaft aufgrund intensiver Nutzung beeinträchtigt sind. Es handelt sich hierbei insbesondere um innerstädtische Bereiche sowie um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Auch diese Gebiete sind aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege entwicklungsbedürftig, es besteht jedoch – im Unterschied zu Zieltyp C – kein vorrangiger Handlungsbedarf.

## **2.4 Wohnraumversorgungskonzept 2014 und Ergänzungen**

Das Wohnraumversorgungskonzept 2014 hat vor dem Hintergrund der stagnierenden Nachfrage und der vorhandenen Baulandreserve in Baulücken und Bauplätzen nur einen begrenzten Bedarf zur Ausweisung neuer Baugebiete festgestellt. Demgegenüber sollten die Nachverdichtungspotenziale im Bestand genutzt werden. Insbesondere die Ausweisung neuer Baugebiete an der Peripherie sollte verhindert werden, da sie mit hohen Folgekosten verbunden sein kann.

Inzwischen ist die Nachfrage nach Wohnraum auch aufgrund der 2016 erfolgten Zuwanderung neu zu bewerten. So ist eine gestiegene Nachfrage nach sozialem Wohnraum zu verzeichnen.

Zudem hat die Nachfrage nach Bauplätzen für Einfamilienhäuser, insbesondere im Bereich der Kernstadt angezogen. Mit der vorliegenden Planung wird dieser Nachfrage entsprochen.

## **2.5 Verfahren: Bebauungsplan der Innenentwicklung, Umweltprüfung und -bericht, Eingriffsbilanzierung**

Die Planung wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Die vorgegebenen Kriterien gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB sind erfüllt.

(1) Die Bebauungsplanänderung weist eine im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundfläche (nicht Grundstücksfläche) von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> auf.

(2) Der Bebauungsplan begründet keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

(3) Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000) bestehen nicht. Ebenso bestehen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB gelten entsprechend die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird deshalb von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen. Eine zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB ist ebenfalls nicht erforderlich.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind Belange des Artenschutzes i.S. des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) weiterhin zu beachten.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren bei Bebauungsplänen mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzter Grundfläche als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass eine Ausgleichspflicht nicht besteht. Demnach sind ökologische Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

## **2.6 Gutachten**

Um ausreichende Beurteilungsgrundlagen für die Planung zu erhalten wurden im Vorfeld der Planung folgende Gutachten / Untersuchungen erstellt:

- Kampfmittelvorerkundung (April 2019), TauberDeDeComp GmbH, Hannover
- Bodenuntersuchungen zur Darstellung des Baugrundaufbaus sowie zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit (Juli 2019), GPB Arke, Hessisch Oldendorf
- Schalltechnisches Gutachten (August 2019), Planungsbüro Lauterbach, Hameln

### **3 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

---

#### **3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Der Bebauungsplan setzt für die Baugrundstücke entsprechend der beabsichtigten Nutzung allgemeine Wohngebiete fest. Die Ausweisung berücksichtigt die umgebenden Nutzungen, einerseits die angrenzenden faktische allgemeinen Wohngebiete und andererseits die Flächen für Gemeinbedarf.

Im Plangebiet werden die regelhaft zulässigen Nutzungen Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen, da sie aufgrund der Gebietsgröße untypisch sind. Im Einzelfall kann so sichergestellt werden, dass sie für das Plangebiet städtebaulich verträglich sind.

Zudem werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da sie aus städtebaulicher Sicht mit einem zu hohen Flächenverbrauch bzw. Verkehrsaufkommen einhergehen.

Im Hinblick auf die Ausnutzung der Grundstücke – Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie Anzahl der Vollgeschosse und Bauweise - wird entsprechend den entwickelten Zielsetzungen ein neuer städtebaulicher Rahmen gebildet, der sich von der angrenzenden Wohnbebauung abhebt. Er weist durchgängig eine zweigeschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 aus. Durch die Festsetzung von Gebäudehöhen wird in dem Gebiet eine Abstufung erreicht. So werden entlang der Straße Rennacker für den Geschosswohnungsbau Gebäude bis zu einer Höhe von 11,20 m ermöglicht, was eine Ausnutzung mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss bzw. ausgebautem Dachgeschoss ermöglicht. Für den Bereich der Einfamilienhäuser werden die Gebäudehöhen demgegenüber auf 8,50 m beschränkt, diese Begrenzung ermöglicht immer noch zwei Vollgeschosse und je nach Gebäudeplanung auch noch begrenzte Nutzungen im Dachraum. Den entwickelten städtebaulichen Zielsetzungen entsprechend wird entlang der Straße Rennacker für den Geschosswohnungsbau eine abweichende Bauweise festgesetzt, die Gebäudelängen über 50 Meter ermöglicht. Für die übrigen Bereiche wird die offene Bauweise festgesetzt. Hierdurch werden auch verdichtete Formen des Einfamilienhausbaus ermöglicht, sofern es hierfür eine Nachfrage gibt.

Der entwickelte städtebauliche Rahmen ermöglicht moderne Bauformen, wie Stadtvillen im Einfamilienhausbau und die städtebaulich gewünschte Verdichtung, die der zentralen Lage und dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Boden entspricht.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen gebildet. Sie sind so festgesetzt, dass eine optimale Ausrichtung der Gebäude und Anordnung der Freiflächen entsprechend den Nutzungszielen ermöglicht wird.

#### **3.2 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen**

Um für die Beurteilung der Verträglichkeit der künftigen Wohnnutzungen und der vorhandenen benachbarten Nutzungen, u.a. Sportanlagen, Jugendverkehrsübungsplatz, der Vereinsgaststätte des TC und der zuzuordnenden Parkplätze ausreichende Grundlagen zu erlangen, wurde im Vorfeld der Planung durch Planungsbüro Lauterbach, Hameln, ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Fazit des Gutachtens:

*„Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wurden die Auswirkungen der Anlagengeräusche*

*(Parkplätze und Verkehrsübungsplatz) sowie der Sportanlagengeräusche auf das Plangebiet beurteilt und Vorschläge für geeignete Schallschutzmaßnahmen unterbreitet. Den Berechnungsergebnissen zu den Anlagengeräuschen ist zu entnehmen, dass es zu Überschreitungen der Richtwerte Nacht für Allgemeine Wohngebiete (40 dB(A)) kommt. Es sind daher architektonische Maßnahmen zum Schallschutz vorzusehen.*

*Die Einhaltung des passiven Schallschutzes ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Im Hinblick auf die Sportanlagengeräusche wurden keine Richtwertüberschreitungen ermittelt.“*

Für den Bebauungsplan schlägt der Gutachter folgende Festsetzungen vor:

*„Kennzeichnung des Bereiches mit möglichen Überschreitungen während der Nachtzeit als schalltechnisch vorbelasteter Bereich gem. § 9 (5) Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Bebauungsplan: Grundlage für die Abgrenzung stellt die in Karte 2.2 dargestellte Grenzwertlinie für Allgemeine Wohngebiet während der Nachtzeit (40 dB(A)) dar.*

*Textliche Festsetzung:*

*Innerhalb des gekennzeichneten Bereichs mit schalltechnischer Vorbelastung ist mit einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte für die Nachtzeit für Allgemeine Wohngebiete (40 dB(A)) gem. TA-Lärm zu rechnen. Für Wohnbaumaßnahmen innerhalb dieses Bereiches ist im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der Richtwerte gem. TA-Lärm nachzuweisen. Hierfür kommen grundsätzlich folgende Maßnahmen in Frage:*

- *Errichtung von Carportanlagen oder Lärmschutzwände entlang der Straße Rennacker*
- *Abrücken der Wohngebäude in Richtung Westen.*
- *Anordnung der Zimmer innerhalb des Gebäudes dermaßen, dass Schlaf- und Kinderzimmer den Lärmemissionen abgewandt sind.*
- *Architektonische Lösungen:*
  - *Im Fall der Wohnanlage: Bau von Staffelgeschossen*
  - *Bauliche Maßnahmen an der Ostfassade: z.B. im Rahmen von geplanten Laubengängen im Osten: Anlage von baulich vorgelagerten schallabschirmenden Elementen.“*

Die Vorschläge des Gutachters wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen, soweit dieses ohne Festlegung konkreter Gebäudeentwürfe möglich ist. So wurde die Baugrenze für den Geschosswohnungsbau entlang der Straße Rennacker zurückgesetzt und der Baufläche eine Carportanlage vorgelagert. Durch den so gewonnenen Abstand können die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss gemäß gutachterlicher Berechnung weitestgehend eingehalten werden. Im obersten Geschoss kann es weiterhin zu Überschreitungen bis zu 4,4 dB(A) kommen. Bei einer Realisierung des Bauvorhabens sind demzufolge weitere bauliche / architektonische Maßnahmen erforderlich (s.o.).

Alle weiteren Anforderungen, die sich für den Ein- und Mehrfamilienhausbau aus der Einhaltung der TA-Lärm ergeben, sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

### **3.3 Maßnahmen zum Hochwasserschutz**

Das Plangebiet liegt außerhalb des festgelegten Überschwemmungsgebietes der Weser. Der Hochwassergefahrenkarte (HQ extrem) des Niedersächsischen Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz ist jedoch zu entnehmen, dass der Geltungsbereich von einem möglichen HQ extrem betroffen ist (Stand Dezember 2013). Es handelt sich hierbei um Flächen, bei denen nach § 73 WHG ein signifikantes Hochwasserrisiko ermittelt

wurde und die bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit [HQextrem] über das festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet hinaus, überschwemmt werden können. Dementsprechend wurden Grundmaßnahmen zum Hochwasserschutz festgesetzt. So wurde für die Höhe des Erdgeschossfußbodens eine Mindesthöhe von 30 cm über gewachsenem Gelände festgesetzt. Zudem wurde der Bau von Kellergeschossen ausgeschlossen und Geländeaufhöhungen des maßgeblichen Geländes mit Ausnahme des Gebäudes und seiner Zuwegung ausgeschlossen.

### **3.4 Verkehrsflächen und ruhender Verkehr**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine L-förmige Erschließungsstraße, die an die Straße Rennacker angebunden ist. Die Planstraße ist entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Der Straßenraum ist so bemessen, dass er eine dem Gebiet angemessene Anzahl öffentlicher Parkplätze ermöglicht.

Der Flächenbedarf des ruhenden Verkehrs richtet sich nach der Art und dem Maß der Nutzungen. Die gemäß der Niedersächsischen Bauordnung notwendigen Einstellplätze sind auf den privaten Grundstücken unterzubringen.

### **3.5 Grünfestsetzungen**

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen umfassen Baumpflanzungen zur Gliederung der Erschließungsstraße und der Erhalt eines Pflanzstreifens am westlichen Rand. Auf den privaten Grundstücken wurde mit dem Ziel eine Durchgrünung des Quartiers zu erreichen, je 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche die Anpflanzung eines Baumes festgesetzt. Die zeichnerisch festgesetzten Bäume auf den privaten Grundstücken entlang der Straße Rennacker sind hierauf anzurechnen. Die dienen hier zur Gliederung der Straßenräume. Die Grünfestsetzungen dienen auch der Verbesserung des Mikroklimas und tragen zur Vermeidung einer Überhitzung des Quartiers infolge des Klimawandels bei.

### **3.6 Maßnahmen zur Begrenzung des Regenwasserabflusses und zur Minimierung von Bodenversiegelungen**

Im Vorfeld wurde der Baugrund gutachterlich geprüft. Der Gutachter kommt zu folgendem Ergebnis:

*„Die Durchlässigkeit des Terrassenlehms liegt unter der in der DWA A 138 geforderten Mindestdurchlässigkeit für eine reine Muldenversickerung von  $k_f = 5 \cdot 10^{-6}$  m/s. Auch der für Mulden-Rigolen-Systeme noch mögliche Einsatzbereich in feinsandig-schluffigen Böden mit  $k_f$ -Werten bis  $5 \cdot 10^{-7}$  m/s wird nicht eingehalten.*

*Die im Liegenden anstehenden Terrassensande weisen eine deutlich höhere Durchlässigkeit oberhalb der geforderten Mindestdurchlässigkeit auf.*

*Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass im Baugebiet eine Versickerung in dezentralen Mulden-Rigolen-Systemen (M-R-S), die in die Terrassensande einbinden, möglich ist.“*

Die festgesetzten Maßnahmen zur Begrenzung der Regenwasserableitung und der Oberflächenversiegelung dienen der Erhaltung und Förderung der natürlichen Grundwasserneubildung und entlasten Kanalisation und Vorfluter. Als dezentrale Rückhaltemaßnahme wird

festgesetzt, dass das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser auf den Baugrundstücken zurückzuhalten ist. Das Rückhaltevolumen muss dabei mindestens 2 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> angeschlossene Fläche betragen. Das Regenwasser ist zeitverzögert und gedrosselt abzuleiten. Details zu den Drosselwassermengen und zur technischen Ausführung sind mit den Abwasserbetrieben Weserbergland AöR abzustimmen.

Die Forderung zur Regenwasserrückhaltung kann auch durch den Einbau von Regenwassernutzungsanlagen erfüllt werden. Regenwasserrückhalte- bzw. -versickerungssysteme entsprechen dem Stand der Technik und begrenzen die Belastung des Wasserhaushaltes durch die jeweiligen Baumaßnahmen. Die notwendigen finanziellen Aufwendungen für die Bauherren bzw. Grundstückseigentümer sind dem tatsächlichen Nutzen angemessen.

Als weitere Maßnahme zur Begrenzung der Regenwasserableitung sind Befestigungen von Stellplätzen, ihrer Zufahrten sowie Gehwege außerhalb des öffentlichen Raumes mit der oben genannten Zielsetzung so anzulegen, dass eine Versickerung des Regenwassers überwiegend gewährleistet ist. Die Wasserdurchlässigkeit der Bodenmaterialien wird üblicherweise in Abflussbeiwerten angegeben. Der Abflussbeiwert der Deckschichten für dieses Baugebiet soll 0,5 nicht überschreiten. Das Regenwasser von Wegen und Terrassen kann zudem in angrenzenden Gartenflächen versickert werden.

### **3.7 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung**

Mit der Aufstellung der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung wird ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen ein Gestaltungsrahmen für die Entwicklung des Wohngebietes festgesetzt.

Dabei soll ein neuer städtebaulicher Rahmen geschaffen werden, der sich von den Bebauungsstrukturen der angrenzenden Wohnbebauung unterscheidet. Ziel ist es, moderne Bauformen und eine dem Standort angemessene städtebauliche Verdichtung zu erreichen, die der zentralen Lage und dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Boden entspricht. So soll durchgängig eine zweigeschossige Bauweise mit /ohne Staffelgeschoss ermöglicht werden. Durch die Festsetzung von Gebäudehöhen soll eine Abstufung erreicht werden. Die festgesetzten Gestaltungsvorschriften für die Dachlandschaft und Einfriedungen unterstützen diesen neuen städtebaulichen Rahmen. Festgesetzt werden neben Flachdächern auch besondere Dachformen wie Pult-, Zelt-, und Tonnendächer, die moderne Haustypen ermöglichen. Zudem wurden geneigte Satteldächer mit Neigungen zwischen 20 – 28° für den Einfamilienhausbau bzw. 28-38° für den Mehrfamilienhausbau ohne Abwalmungen (Krüppelwalmdachformen) zugelassen.

Im Hinblick auf die Dachfarben erfolgt eine Anpassung an die umgebende Wohnbebauung, die überwiegend durch grau/braune Dächer geprägt ist.

Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens wird auf max. 50 cm über dem maßgeblichen Gelände beschränkt, um gestelzt wirkende Gebäude zu verhindern. Hierbei ist berücksichtigt, dass aufgrund der Lage des Plangebiets in einem Hochwasserrisikogebiet die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens mindestens 30 cm beträgt.

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen unterstützen durch Materialwahl einerseits die moderne Gestaltungssprache unterstützt, andererseits werden durch die Höhenbegrenzung beengt wirkende Straßenräume vermieden. Die Beschränkung der Höhe dient zudem der Sicherheit, da die Straßenräume einsehbar bleiben und somit einer sozialen Kontrolle unterliegen.

Nach NBauO sind nicht baulich oder durch sonstige Anlagen genutzte Flächen gärtnerisch zu gestalten. Da zumindest in Vorgärten die Gestaltung von sogenannten Steingärten zunehmend um sich greift, wird mit ihrem Ausschluss explizit das Ziel zu einer Begrünung ausgedrückt.

#### 4. Auswirkungen der Planung auf öffentliche und private Belange

##### 4.1 Umwelt, Eingriffe in Natur und Landschaft

Mit der Ausweisung von Bauflächen werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Der Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Hiernach wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen. Eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB ist ebenfalls nicht erforderlich.

Eingriffe i.S. des § 14 Bundesnaturschutzgesetzes, die aufgrund der Planaufstellung zu erwarten sind, sind im beschleunigten Verfahren so zu bewerten, als ob sie vor der Planung erfolgt wären oder zulässig waren. Sie sind infolgedessen nicht zu kompensieren. Die Grundsätze zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind auch in diesem Verfahren zu berücksichtigen (s.a. Nr. 3.4).

Durch die Ausweisung der Bauflächen wird die Inanspruchnahme von rd. 1,2 ha landwirtschaftlich genutzter Flächen vorbereitet. Aus der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und der nach § 19 Abs. 3 zulässigen Überschreitung für Garagen, Carports, Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,6 ergibt sich eine max. Bodenversiegelung von rd. 8.120 m<sup>2</sup>.

Auch nach Berücksichtigung der Planung verschiedener Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft werden mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet.

Nutzung im Bestand	Flächengröße	Wertfaktor	Werteinheiten
Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE)	602 m <sup>2</sup>	3	1.806 WE
Gemüse- und sonstige Gartenbauflächen (EGG)	9.460 m <sup>2</sup>	1	9.460 WE
Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)	2.688 m <sup>2</sup>	3	8.064 WE
<b>Gesamtgröße:</b>	<b>12.750 m<sup>2</sup></b>		<b>19.330 WE</b>

Geplante Nutzung	Flächengröße	Wertfaktor	Werteinheiten
Wohnbauflächen	11.570 m <sup>2</sup>		
darin Pflanzstreifen (privat)	407 m <sup>2</sup>	3	1.221 WE
darin max. überbaubare Fläche (GRZ 0,6)	6.942 m <sup>2</sup>	0	0 WE
darin Hausgärten	4.221 m <sup>2</sup>	1	4.221 WE

darin ca. 115 Bäume	115 Bäume	90	10.350 WE
Erschließungsflächen „Planstraße“	1.180 m <sup>2</sup>	0	0 WE
Straßenbegleitende Bäume mit offener begrünter Vegetationsfläche (> 10 m <sup>2</sup> )	4 Bäume	90	360 WE
	40 m <sup>2</sup>	2	80 WE
<b>Gesamtgröße:</b>	<b>12.750 m<sup>2</sup></b>		<b>16.232 WE</b>

Durch die Realisierung der Planung entsteht ein Defizit von 3.098 Werteeinheiten.

Unabhängig von der Nicht-Anwendung der Eingriffsregelung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB sind die Artenschutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes bei der Realisierung des Baugebietes zu beachten.

Die Flächen im Plangebiet werden aktuell ackerbaulich genutzt. Sie besitzen nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

#### **4.2 Erschließung und nachbarliche Belange**

Das Plangebiet wird über das vorhandene Straßennetz erschlossen, das ausreichend bemessen ist. Für die Straße Rennacker erfolgt auf der vorhandenen Parzelle ein dem Gebiet angemessener Ausbau.

Infolge der Gleichartigkeit der Nutzungen resultieren für die benachbarten Wohnnutzungen dauerhaft keine Auswirkungen. Vorübergehend resultieren Auswirkungen aus der Bauphase, diese sind als hinnehmbar einzustufen.

Für den angrenzenden Parkplatz der Eugen-Reintjes-Schule besteht auf dem überplanten Flurstück eine Verpflichtung zur Versickerung des Niederschlagswassers. Diese Verpflichtung soll im Zuge der Überplanung gelöscht werden. Mit dem Landkreis wird parallel Kontakt aufgenommen, um alternative Ableitungen des Niederschlagswassers vorzusehen.

Die umgebenden Nutzungen: Schulen, Sportanlagen, Verkehrsübungsplatz und TC Vereinshaus mit Vereinsgastronomie werden durch die Planung nicht eingeschränkt.

#### **4.3 Landwirtschaft und Boden, Altablagerungen**

Durch die Ausweisung von Bauflächen werden rd. 1,28 ha landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Die Inanspruchnahme ist aus der Sicht der Stadtentwicklung notwendig, um der Nachfrage nach Bauplätzen für den Geschosswohnungs- und Einfamilienhausbau in der Kernstadt zu entsprechen. Die Fläche befindet sich in städtischem Eigentum, eine Realisierung der Wohnbauflächen ist somit kurzfristig möglich.

Im Vorfeld wurde eine Kampfmittelerkundung durchgeführt. Aus dem Altlastenkataster sind keine Verdachtsflächen verortet. Für das Plangebiet bestehen keine Verdachtsmomente auf Altablagerungen und Kampfmittel.

#### **4.4 Infrastruktur und Versorgung, ÖPNV**

Die Versorgungssituation und Infrastrukturausstattung im Klütviertel ist als gut zu bewerten. Entlang des Breiten Weges sind Betriebe des Lebensmittelhandwerks vorhanden.

In rd. 600 - 650 m Meter Entfernung bestehen im Baugebiet Ludwigsee und an der Klütstraße Nahversorgungsmärkte.

Die Klütschule ist ebenfalls 600 m vom geplanten Baugebiet entfernt. Die Theodor-Heuss-Schule und die Eugen-Reintjes-Schule liegen mit ca. 300 bis 350 m näher am Baugebiet. Die nächste Kindertagesbetreuung befindet sich an der Klütstraße an der Einmündung in den Pflümerweg in 1,2 km Entfernung.

#### **4.5 Archäologische Bodenfunde**

Die Kommunalarchäologie hat im Zuge der Vorabbeteiligung folgende Stellungnahme abgegeben.

*„Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe der in ihrer Lage vermuteten mittelalterlichen Wüstung „Wenge“ (Hameln, FStNr. 191). Der Ort musste dem Stift Hameln den Zehnt geben, welches 1292 bestätigt wurde. 1377 tauscht Graf Bernhard von Everstein seine 4 Hufen Landes in Wenge gegen etliche Güter in Welsede und Deitlevsen ein. Im 14.Jh. fiel das Dorf wüst. In Wenge gab es am Fuße des Klüt eine Kapelle des Dionysius, die der Graf von Schaumburg 1244 dem Stift Hameln schenkte. 1516 stiftete ein Kannengießer der Kapelle eine Kommende, die 1590 immer noch vorhanden war.*

*Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Plangebiet ist daher zu rechnen. Die genannten Fundstellen sind Kulturdenkmale i. S. v. § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Durch die geplanten Bau- und Erdarbeiten würden die archäologischen Kulturdenkmale in Teilen unwiederbringlich zerstört. Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe, bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen ist diese zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen. Diese kann gem. § 13 Abs. 2 NDSchG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.*

*Mit folgenden Nebenbestimmungen ist zu rechnen:*

- 1. Der angestrebte Beginn der Bau- und Erdarbeiten (Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Erdarbeiten) ist sobald wie möglich, mindestens aber vier Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige ist an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt sowie an die zuständige Kommunalarchäologie (Schloßplatz 5, 31675 Bückeburg, Tel. 05722/9566-15 oder Email: [archaeologie@schaumburgerlandschaft.de](mailto:archaeologie@schaumburgerlandschaft.de)) zu richten. (A)*
- 2. Der Oberbodenabtrag hat mit einem Hydraulikbagger mit zahnlosem, schwenkbarem Grabenlöffel nach Vorgaben und im Beisein der Kommunalarchäologie oder einer zu beauftragenden Grabungsfirma zu erfolgen. (A)*
- 3. Zur Verbesserung der Planungssicherheit sollten im Vorfeld und in Abstimmung mit der Kommunalarchäologie archäologische Voruntersuchungen in Form von Sondagen durchgeführt werden. Erst dadurch kann die Denkmalqualität und -ausdehnung bestimmt und Störungen des weiteren Bauablaufes durch unerwartet auftretende Funde minimiert werden. (H)*
- 4. Im Falle erhaltener Befunde sind wiederum in Abstimmung mit der Kommunalarchäologie archäologische Ausgrabungen anzusetzen, deren Umfang und Dauer von der Ausdehnung der Funde und Befunde abhängig ist. Die Details einer archäologischen Untersuchung sind in einer gesonderten Vereinbarung festzuhalten. (A)*

5. Die durch die Untersuchungen entstehenden Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz können nicht von der Kommunalarchäologie getragen werden (Verursacherprinzip gem. § 6 Abs. 3 NDSchG). (H)

6. Weiter wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder Email: [archaeologie@schaumburgerlandschaft.de](mailto:archaeologie@schaumburgerlandschaft.de)) sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (H)

7. Für die Sicherung und Dokumentation unerwartet auftretender archäologischer Bodenfunde ist der Kommunalarchäologie jeweils ein Zeitraum von bis zu drei Wochen einzuräumen. (A)

*Der Hinweis auf die Erforderlichkeit der rechtzeitigen Beantragung einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 13 NDSchG für sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet (s.o.) ist in den Bebauungsplan aufzunehmen und in der Begründung entsprechend zu erläutern.“*

In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

„Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Plangebiet ist zu rechnen.

Der Beginn von Bau- und Erarbeiten (Erschließungsarbeiten) ist der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Hameln anzuzeigen. Sie entscheidet in Zusammenarbeit mit der Kommunalarchäologie, ob eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist, eine systematische Untersuchung bzw. ob für konkrete Baumaßnahmen Auflagen erforderlich sind.“

Das Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) unterscheidet zwischen Erdarbeiten, gem. § 13 und Bodenfunden gem. § 14 NDSchG. Der § 13 Nachforschungen oder Erdarbeiten legt, bei denen eine gesicherte Erkenntnis oder zumindest eine berechtigte Vermutung über Kulturdenkmale zugrunde. In diesen Fällen bedarf es einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Der § 14 geht demgegenüber davon aus, dass Sachen oder Spuren gefunden werden, die darauf hinweisen, dass es sich um Kulturdenkmal handeln könnte. Diese Bodenfunde sind gegenüber den Unteren Denkmalschutzbehörden anzeigepflichtig. Diese entscheidet, welche Sicherungsmaßnahmen anzuwenden sind.

Eine weitergehende Würdigung der denkmalrechtlichen Belange ist vor dem Hintergrund der tatsächlichen Erkenntnislage nicht geboten und ist im Hinblick auf die mit der Planung verbundenen wirtschaftlichen Belange nicht vertretbar. Der Belang Denkmalpflege ist wie alle Belange mit anderem öffentlichen und privaten Belange abzuwägen.

Sofern mit Meldung des Beginns der Arbeiten gesicherte Erkenntnisse über real existierende Kulturdenkmale vorliegen, kann die Untere Denkmalbehörde Untersuchungsmaßnahmen, bspw. durch eine systematische Prospektion oder Sicherungsmaßnahmen anordnen.

## **4.6 Hochwasserschutz**

Das Plangebiet liegt außerhalb des festgelegten Überschwemmungsgebietes der Weser. Der Hochwassergefahrenkarte (HQ extrem) des Niedersächsischen Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz ist jedoch zu entnehmen, dass der Geltungsbereich von einem möglichen HQ extrem betroffen ist (Stand Dezember 2013). Es handelt sich hierbei um Flächen, bei denen nach § 73 WHG ein signifikantes Hochwasserrisiko ermittelt wurde und die bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit [HQextrem] über das festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet hinaus, überschwemmt werden können. Dementsprechend ist hier von einem Hochwasserrisikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78 b des Wasserhaushaltsgesetzes auszugehen. Es sind Vorkehrungen zu treffen und bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um erhebliche Sachschäden - insbesondere durch die Freisetzung von wassergefährdeten Stoffen - zu vermeiden.

Im Rahmen der Planung wurden Festsetzungen und Hinweise zu einem Grundschutz getroffen.

## **4.7 Ver- und Entsorgung**

### **Energieversorgung**

Die Versorgung des Gebietes mit Strom ist durch die vorhandenen Leitungsnetze der Stadtwerke Hameln GmbH gesichert.

### **Telekommunikation**

Ein bestehendes Leitungsnetz mit  $\geq 50$  Mbit/s ist an der Grenze des Plangebietes vorhanden. Die Breitbandversorgung des Plangebietes soll, eine privatwirtschaftliche Erschließung vorausgesetzt, an das bestehende Leitungsnetz angeschlossen werden. Die potenzielle Versorgung mit  $\geq 50$  Mbit/s ist für die festgesetzte Nutzungsart gut geeignet.

Im Falle von Erschließungsarbeiten oder der Sanierung von bestehender Erschließungsinfrastruktur soll die Verlegung von Leerrohren, für eine eventuell spätere durch Dritte vorzunehmende Breitbandversorgung des Plangebietes, von dem Erschließungs- oder Sanierungsträger vorgenommen werden.

### **Trink- und Löschwasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Hameln GmbH und ist durch Erweiterung der vorhandenen Leitungen gesichert. Baumaßnahmen sind rechtzeitig abzustimmen. Die Förderung von ausreichendem Löschwasser ist auf der Grundlage des DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ nachgewiesen. Erforderlich ist ein Löschwasserbedarf über 2 Stunden von  $96 \text{ m}^3/\text{h}$ . Die zur Verfügung stehende Löschwassermenge beträgt  $148,7 \text{ m}^3/\text{h}$ .

### **Schmutzwasser**

Das Plangebiet wird an das bestehende Kanalnetz angeschlossen.

Die zentrale Kläranlage (KA) Hameln bildet den Entsorgungsschwerpunkt im Landkreis Hameln-Pyrmont. Der Entsorgungsraum Hameln erstreckt sich nicht nur auf das Stadtgebiet selbst, sondern bezieht auch Teile der Umlandgemeinden ein. Die KA Hameln hat für das Stadtgebiet einen Anschlussgrad von 99,7%.

## **Regenwasser**

Im Vorfeld wurde der Baugrund gutachterlich geprüft. Der Gutachter kommt zu folgendem Ergebnis:

*„Die Durchlässigkeit des Terrassenlehms liegt unter der in der DWA A 138 geforderten Mindestdurchlässigkeit für eine reine Muldenversickerung von  $k_f = 5 \cdot 10^{-6}$  m/s. Auch der für Mulden-Rigolen-Systeme noch mögliche Einsatzbereich in feinsandig-schluffigen Böden mit  $k_f$ -Werten bis  $5 \cdot 10^{-7}$  m/s wird nicht eingehalten.*

*Die im Liegenden anstehenden Terrassensande weisen eine deutlich höhere Durchlässigkeit oberhalb der geforderten Mindestdurchlässigkeit auf.*

*Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass im Baugebiet eine Versickerung in dezentralen Mulden-Rigolen-Systemen (M-R-S), die in die Terrassensande einbinden, möglich ist.“*

Die festgesetzten Maßnahmen zur Begrenzung der Regenwasserableitung sowie der Oberflächenversiegelung dienen der Erhaltung und Förderung der natürlichen Grundwasserneubildung und entlasten Kanalisation und Vorfluter. Alternativ zur Regenrückhaltung besteht auch die Möglichkeit, das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken über ein Mulden-Rigolensystem zu versickern. Der Baugrund besteht aus Terrassenlehm und darunter Terrassensanden. Eine Versickerung über Mulden-Rigolen-Systeme, die in die Terrassensande einbinden, ist möglich.

Die Forderung zur Regenwasserrückhaltung kann auch durch den Einbau von Regenwassernutzungsanlagen erfüllt werden. Dadurch werden die Abflussspitzen reduziert und bei Brauchwassernutzung Trinkwasser eingespart. Das entwickelte Regenwasserrückhalte- bzw. -versickerungssystem entspricht dem Stand der Technik und führt zu keiner Belastung des Wasserhaushaltes durch die jeweiligen Baumaßnahmen. Die notwendigen finanziellen Aufwendungen für die Bauherren bzw. Grundstückseigentümer sind dem tatsächlichen Nutzen angemessen.

## **5. Kosten für die Gemeinde**

---

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Stadt, so dass eine kurzfristige Realisierung entsprechend der Nachfrage nach Bauplätzen für den Einfamilienhausbau sichergestellt ist. Die Kosten zur Realisierung des Wohnbaugebietes wurden in der Vorlage Nr. 341 / 2018 aufgelistet. Der zur Kostendeckung notwendige Veräußerungspreis beläuft sich auf rd. 130 €/m<sup>2</sup>.

## **6. Zusammenfassung der Abwägung**

---

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planerischen Voraussetzungen zu einer Ausweisung eines neuen Wohngebietes an den Straßen Rennacker/Breslauer Allee in dem in der Kernstadt gelegenen Klütviertel geschaffen.

Mit dem Bebauungsplan soll sowohl die Entwicklung von Einfamilienhäusern als auch von Geschosswohnungsbau ermöglicht werden. Im Rahmen des Geschosswohnungsbaus sollen auch Angebote für gemeinschaftliches Wohnen im Alter entwickelt werden.

Die Ausweisung eines neuen Wohngebietes wird der aktuellen Nachfrage nach Einfamilienhausbauplätzen und Wohnungen in der Kernstadt entsprochen; auch für das gemeinschaftliche Wohnen im Alter gibt es eine konkrete Nachfrage.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt, in diesen Fällen gilt das beschleunigte Verfahren. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Hiernach wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen. Eine zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB ist ebenfalls nicht erforderlich. Durch geeignete Festsetzungen wie eine niedrige GRZ, Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung und zur Begrünung können Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert werden. Eine Kompensation von Eingriffen ist im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich.

Infolge der Planung gehen rd. 1,28 ha landwirtschaftliche Fläche verloren. In Anbetracht der Größe ist der Flächenverlust mit Blick auf das Entwicklungsziel zur Ausweisung von Bauland aus städtebaulicher Sicht als vertretbar einzustufen.

Nachbarliche Belange werden im Rahmen der Planung berücksichtigt. Infolge der Gleichartigkeit der Nutzung bestehen für die benachbarten Wohnnutzungen keine Beeinträchtigungen. Durch die Festsetzungen von Immissionsschutzmaßnahmen werden die vorhandenen sonstigen Nutzungen im Umfeld nicht eingeschränkt.

Das Klütviertel verfügt über ausreichende Infrastruktur- und Versorgungsangebote.

Da im Plangebiet mit archäologischen Bodenfinden zu rechnen ist, wurde ein Hinweis zum Verfahren in die Planzeichnung übernommen. Die Belange des vorbeugenden Hochwasserschutzes wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt.

Die Ver- und Entsorgungssituation ist für das Plangebiet sichergestellt.

Die Fläche befindet sich im städtischen Eigentum. Die Verkaufspreise decken den Herstellungsaufwand.

## **7. Beschlüsse**

---

### **7.1 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange**

Die öffentliche Auslegung fand im Zeitraum vom        bis        statt. Im Zeitraum vom        bis        wurde die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Beteiligung der nach § 29 BNatSchG anerkannten Naturschutzverbände durchgeführt.

### **7.2 Beschlüsse**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hameln hat am        einen Beschluss zum Entwurf und zur Auslegung gefasst.