

STADT HAMELN

Abteilung/Aktenzeichen	Datum	Vorlagen-Nr.:
	14.03.2018	76/2018

B e s c h l u s s v o r l a g e	ö	nö	öbF
Bebauungsplan Nr. 656 "Unterm Berge" Änderung 2 - Entwurf und Auslage -	X		

B e r a t u n g s f o l g e		Abstimmungsergebnisse		
Gremium	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Ortsrat Sünteltal	26.04.2018			
Ausschuss für Stadtentwicklung	03.05.2018			
Verwaltungsausschuss	16.05.2018			

B e s c h l u s s v o r s c h l a g :

Gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), werden der **Entwurf und die Auslegung** der 2. Änderung des Bebauungsplanes 656 in Holtensen **beschlossen**.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst in der Gemarkung Holtensen, Flur 2, das Flurstück 132/15.

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

B e g r ü n d u n g :

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu einer Nachverdichtung im Dorfkern von Holtensen geschaffen werden, um hier preiswerten, barrierefreien Wohnraum zu schaffen. Das Grundstück Bültestraße ist derzeit nur im vorderen Bereich an der Straße bebaubar. Der rückwärtige Grundstücksbereich ist als private Grünfläche festgesetzt.

Die Schaffung von barrierefreiem Wohnraum geht auf eine Initiative des Orsrates zurück, im Sünteltal Wohnraum für älter werdende Einwohner zu schaffen, die nicht mehr in ihren bisherigen Häusern bleiben können oder wollen aber weiterhin in der Ortschaft leben möchten. Die Hamelner Wohnungsbaugesellschaft mbH hat zur Realisierung dieses und des allgemeinen

Wohnbedarfs in Holtensen das Grundstück in der Bültestraße erworben. Geplant sind in zwei Bauabschnitten jeweils 11 Zwei- bis Vierzimmerwohnungen in zweimal zwei Baukörpern, die über eine gemeinsame Erschließung mit Aufzug verbunden sind, in einer Ortsbild angepassten Bauweise.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird gem. § 13 a als Innenentwicklung durchgeführt. Sie kann im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, sofern die folgenden Kriterien erfüllt sind.

(1) Die Bebauungsplanänderung weist eine im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung zulässige Grundfläche (nicht Grundstücksfläche) von insgesamt weniger als 20.000 m² 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.

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

Eingriffe i.S. des § 14 Bundesnaturschutzgesetzes, die aufgrund der Planaufstellung zu erwarten sind, sind im Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung gem. §13 a so zu bewerten, als ob sie vor der Planung erfolgt wären oder zulässig waren.

Auswirkungen auf Ressourcen:

a) organisatorisch:

keine

b) personell:

keine

c) finanziell:

keine

Anlagen:

Änderungsentwurf, Begründung

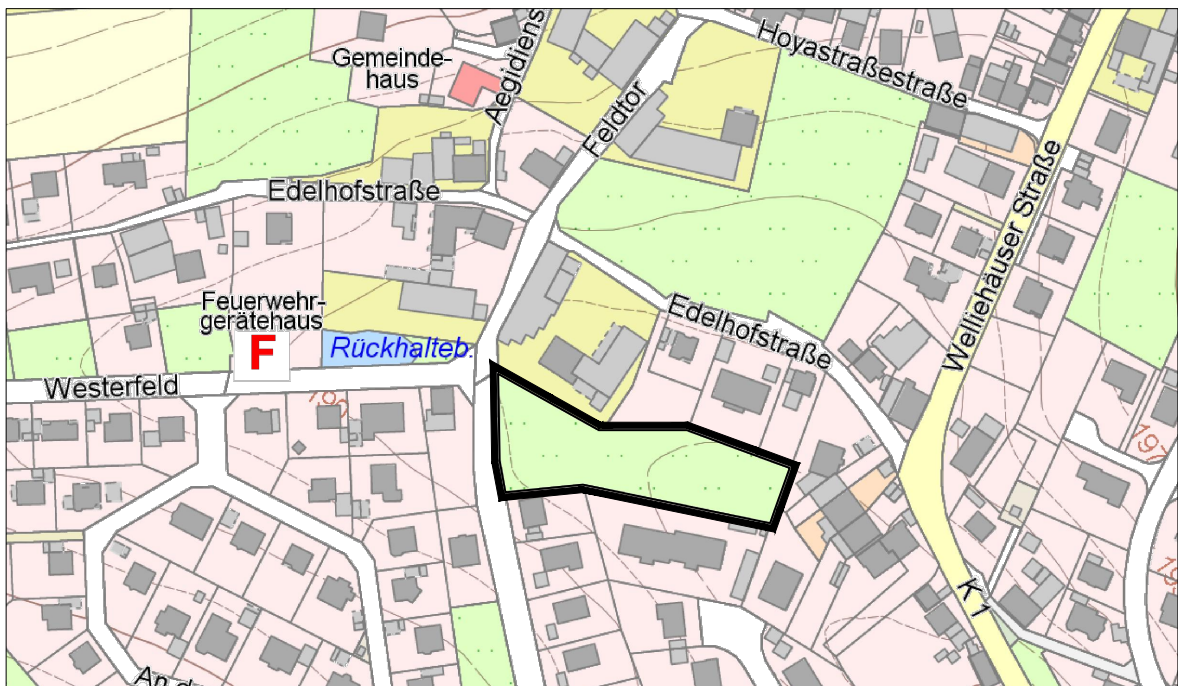
Entwurf und Auslage

Bebauungsplan Nr. 656 Änderung 2

"unterm Berge"

Geltungsbereich:

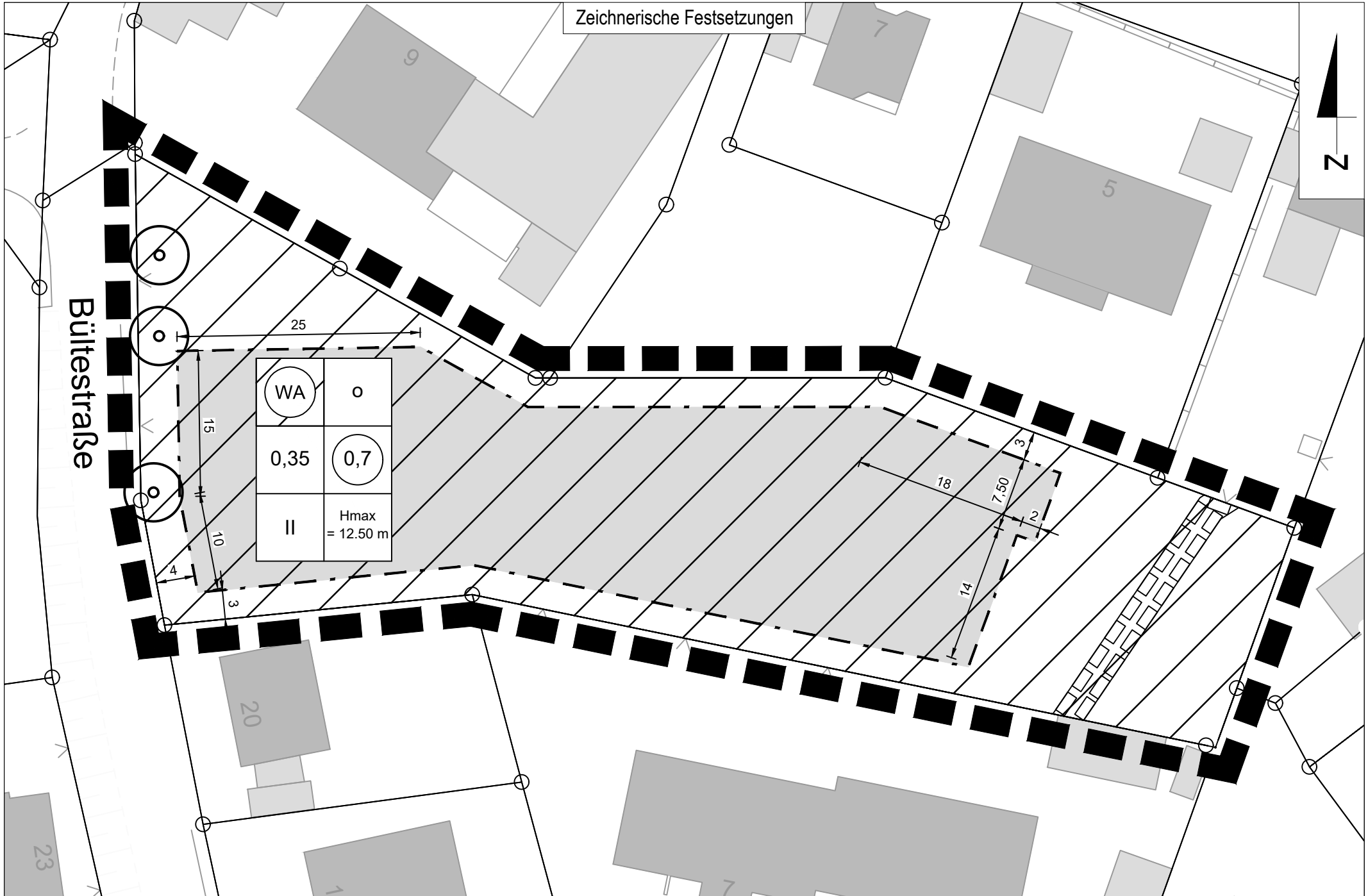
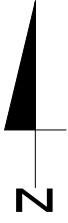
für das Grundstück östlich der Bültestraße, Flurstück 132/15, Flur 2, Gemarkung Holtensen



Übersichtsplan ohne Maßstab

Zeichnerische Festsetzungen
Textliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften

Zeichnerische Festsetzungen



Bültestraße

WA	○
0,35	○ 0,7
II	Hmax = 12.50 m

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 und 4 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet

s. Textliche Festsetzungen Nr. 1

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - § 16 BauNVO)

0,35 Grundflächenzahl (GRZ)



Geschossflächenzahl (GFZ)

II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

**H_{max} =
12,50 m**

maximale Höhe baulicher Anlagen

s. Textliche Festsetzungen Nr. 2

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze

O offene Bauweise

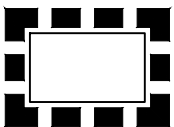
Pflanzungen, Nutzungsregelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)



Baum zu pflanzen und zu erhalten

s. Textliche Festsetzungen Nr. 3.1

Sonstige Planzeichen

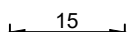


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Hier: Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger



Maßzahl

Textliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl.I, S.132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom. 04.05.2017 (BGBl.I, S.1057).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 und § 4 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes sind die allgemein zulässigen Nutzungen Anlagen für kulturelle, kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Der Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die natürlich gewachsene Geländeoberkante gemessen in der Mitte des Gebäudekörpers.

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

3.1 Bäume im Änderungsbereich

Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes ist je fünf Stellplätze ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum gem. Artenliste zu pflanzen, zu erhalten (Schutz und Pflege) und bei Abgang zu ersetzen.

Zudem sind sechs weitere klein- bis mittelkronige Laubbäume gem. Artenliste zu pflanzen, zu erhalten (Schutz und Pflege) und bei Abgang zu ersetzen. Je Baum ist eine offene begrünte Vegetationsfläche von mindestens 10 m² anzulegen. Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind hierauf anzurechnen.

Artenliste und Pflanzgrößen zu Nr. 3.1

Artenliste (Gliederung der Stellplätze):

Acer campestre – Feldahorn

Acer campestre „Elsrijk“ – Feldahorn „Elsrijk“

Acer platanoides „Cleveland“ – Spitzahorn „Cleveland“

Acer platanoides „Emerald Queen“ – Spitzahorn „Emerald Queen“

Carpinus betulus – Hainbuche

Artenliste (Baumpflanzungen, außerhalb Stellplätze)

Acer campestre – Feldahorn

Carpinus betulus – Hainbuche

Betula pendula – Sandbirke

Sorbus aucuparia – Eberesche

Pflanzqualität: Hochstamm, 18-20 cm Stammumfang in 1 m Höhe

4. Maßnahmen zur Begrenzung des Regenwasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Das auf den Dachflächen und den sonstigen versiegelten Flächen unter Berücksichtigung der Maßnahmen zu Nr. 5 anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 2,0 m³ je 100 m² angeschlossener Fläche betragen. Die Rückhaltungsmengen sind zeitverzögert gedrosselt abzuleiten.

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

Befestigungen von privaten Stellplatzanlagen und deren Zufahrten sowie Fußgängerbereiche sind so anzulegen, dass eine Versickerung des Regenwassers überwiegend gewährleistet ist. Der Abflussbeiwert der Deckschichten 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:

Archäologische Bodenfunde sind im Plangebiet nicht auszuschließen. Archäologische Funde sind Kulturdenkmale i. S. v. § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). In den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Eingriffe, sind mit der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt im Vorfeld abzustimmen.

Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung

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

§ 1 Gestaltung der Dächer

1.1 Dachneigungen

Für die Hauptbaukörper sind nur Satteldächer ohne Abwalmungen mit einer Neigung zwischen 28° und 38° oder versetzte Pultdächer mit einer Neigung zwischen 15° und 30° zulässig.

1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur als Schleppgauben, Flachdachgauben oder Tonnengauben zulässig.

Dachaufbauten sind nur bis zur Höhe der Hauptfirstlinie auf einer Länge von 2/5 der Gesamtlänge der Gebäude begrenzt. Der Abstand von der seitlichen Giebelwand muss mindestens 1,25 m betragen.

1.3 Dacheindeckungen

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)
Orange	2001 (Rotorange)
Rot	3016 (Korallenrot) 3013 (Tomatenrot)

Andere Farben sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich in die Umgebung harmonisch einfügen. Anlagen und Maßnahmen zur Nutzung von Sonnenenergie sind hiervon ausgenommen.

§ 2 Einfriedungen

Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind keine Einfriedungen zulässig.

§ 3 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 §§ 1-2 dieser Örtlichen Bauvorschriften entspricht.

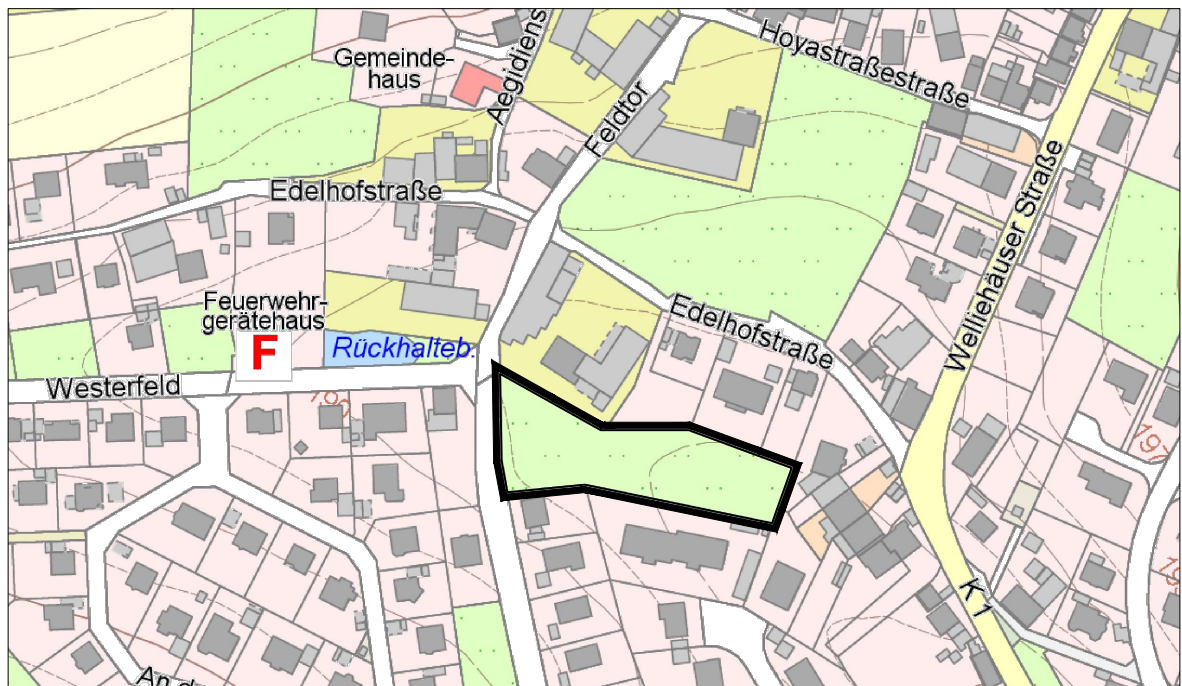
Entwurf und Auslage

Bebauungsplan Nr. 656 Änderung 2

"unterm Berge"

Geltungsbereich:

für das Grundstück östlich der Bültestraße, Flurstück 132/15, Flur 2, Gemarkung Holtensen



Übersichtsplan ohne Maßstab

Inhalt

	Seite	
1	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	2
1.1	Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung	
1.2	Zielsetzung der vorliegenden Bebauungsplanänderung	
2	Übergeordnete Vorgaben	2
2.1	Flächennutzungsplan	
2.2	Landschaftsrahmenplan	
2.3	Bebauungsplan der Innenentwicklung, Umweltprüfung und -bericht, Eingriffsbilanzierung	
3	Ausgangssituation	3
3.1	Geltungsbereich	
3.2	Bestehendes Planungsrecht	
3.3	Örtliche Einbindung und Topografie	
4	Festsetzungen des Bebauungsplanes	4
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	
4.2	Maßnahmen zur Begrenzung der Regenwasserabflusses	
4.3	Leitungsrecht	
4.4	Grünfestsetzungen	
4.5	Örtliche Bauvorschriften	
5	Auswirkungen öffentlicher und privater Belange	6
5.1	Umwelt	
5.2	Bodenbeschaffenheit und Altlasten	
5.3	Archäologische Bodenfunde	
5.4	Infrastruktur und Versorgung	
5.5	ÖPNV und Individualverkehr	
5.6	Ver- und Entsorgung	
6	Kosten für die Gemeinde	10
7	Zusammenfassung der Abwägung	10
8	Verfahren und Beschlüsse	11
8.1	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange	
8.2	Beschlüsse	

1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

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 der vorliegenden Bebauungsplanänderung

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu einer Nachverdichtung im Dorfkern von Holtensen geschaffen werden, um hier preiswerten, barrierefreien Wohnraum zu schaffen. Das Grundstück Bültestraße ist derzeit nur im vorderen Bereich an der Straße bebaubar. Der rückwärtige Grundstücksbereich ist als private Grünfläche festgesetzt.

Die Schaffung von barrierefreiem Wohnraum geht auf eine Initiative des Ortsrates zurück, im Sünteltal Wohnraum für älter werdende Einwohner zu schaffen, die nicht mehr in ihren bisherigen Häusern bleiben können oder wollen aber weiterhin in der Ortschaft leben möchten. Die Hamelner Wohnungsbaugesellschaft mbH hat zur Realisierung dieses und des allgemeinen Wohnbedarfs in Holtensen das Grundstück in der Bültestraße erworben. Geplant sind in zwei Bauabschnitten jeweils 11 Zwei- bis Vierzimmerwohnungen in zweimal zwei Baukörpern, die über eine gemeinsame Erschließung mit Aufzug verbunden sind, in einer Ortsbild angepassten Bauweise.

2 Übergeordnete Vorgaben

2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hameln stellt für den Änderungsbereich Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung für diesen Teilbereich des Stadtgebietes.

2.2 Landschaftsrahmenplan

Zieltyp D als Auffangstatus für alle Gebiete, die nicht den Zieltypen A-C entsprechen wie Siedlungsflächen, intensive landwirtschaftliche Nutzungen.

Umweltverträgliche Nutzungen in Gebieten mit aktuell geringer bis sehr geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

2.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung, Umweltprüfung und -bericht, Eingriffsbilanzierung

Die Änderung des Bebauungsplanes wird gem. § 13 a als Innenentwicklung durchgeführt. Sie kann im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, sofern die folgenden Kriterien erfüllt sind.

(1) Die Bebauungsplanänderung weist eine im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundfläche (nicht Grundstücksfläche) von insgesamt weniger als 20.000 m² 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-Gebiete) bestehen nicht.

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

Eingriffe i.S. des § 14 Bundesnaturschutzgesetzes, die aufgrund der Planaufstellung zu erwarten sind, sind im Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung gem. §13 a so zu bewerten, als ob sie vor der Planung erfolgt wären oder zulässig waren.

3 Ausgangssituation

3.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst in der Gemarkung Holtensen, Flur 2, das Flurstück 132/15 und hat eine Größe von 0,35 ha.

3.2 Bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan „Unterm Berge“ zur Entwicklung der heute bestehenden Wohnsiedlung wurde 1967 durch die Gemeinde Holtensen aufgestellt. Er sah auch für den Änderungsbereich die Ausweisung von Wohnbauflächen vor. Der rückwärtige Bereich des Änderungsbereichs sollte dem damaligen Erschließungskonzept entsprechend von der Rosenstraße erschlossen werden. Der von West nach Ost über den Änderungsbereich verlaufende Graben war zu diesem Zeitpunkt noch nicht verrohrt, wodurch sich die Erschließung des rückwärtigen Plangrundstücks sehr aufwendig darstellte.

Nach der Gebietsreform 1972 wurde der Bebauungsplan durch den Landkreis aufgrund dieser aufwendigen Erschließung geändert und für den rückwärtigen Teil des Änderungsbereichs im Einverständnis mit den Eigentümern eine Festsetzung als private Grünfläche getroffen.

3.3 Örtliche Einbindung und Topografie

Der Änderungsbereich liegt im Ortskern von Holtensen am nördlichen Rand des Baugebietes „Unterm Berge“, das in den 1970er Jahren bebaut wurde und unmittelbar an den alten Ortskern anschließt. Unmittelbar nördlich grenzt eine Hofstelle an, die in den 1980er Jahren aufgegeben wurde. Die Stallungen werden heute als private Werkstatt genutzt.

Im Baugebiet „Unterm Berge“ wurden sowohl Einfamilienhäuser in ein- bis zweigeschossiger Bauweise als auch Mehrfamilienhäuser in zweigeschossiger (faktisch auch dreigeschossiger) Bauweise errichtet.

Im Westen grenzt das in den 1990er Jahren entwickelte Einfamilienhausgebiet „Westerfeld“ an. Unmittelbar gegenüberliegend des Änderungsbereiches liegt die Straße Westerfeld, die im Seitenraum einen Graben führt, der seit den 1965er Jahren ab der Bültestraße verrohrt über den Änderungsbereich verläuft.

Der Änderungsbereich fällt von der Bültestraße deutlich ab. Der Höhenunterschied Straße / hintere Grundstücksgrenze beträgt vier Meter. Der rückwärtige Bereich bildet hierbei den tiefsten Punkt in der Umgebung. Hier konzentriert sich somit auch das aus drei Richtungen kommende Regenwasser. Das natürliche Einzugsgebiet des o.g. ehemals offenen Gewässers umfasst bis zum Änderungsbereich ca. 30.000 m². Der rückwärtige flache Teil des Grundstücks stellt somit ein natürliches Feuchtgebiet dar. In den angrenzenden Bereichen gibt es Erfahrungen mit einer erheblichen Staunässe in Richtung des Änderungsbereiches. Der verrohrte Graben muss im Zuge der Bebauung verlegt werden, hierzu ist ein hydraulischer Nachweis erforderlich.

Die Versorgungssituation und Infrastrukturausstattung in Holtensen ist gemessen an der dörflichen Lage als gut zu bezeichnen. Es gibt eine Kindertagesstätte und eine Grundschule in Holtensen sowie zahlreiche Vereine in der gesamten Ortschaft Süntelal. Zur Versorgung des täglichen Bedarfs besteht ein kleiner Lebensmittelhandel, zudem wird die Ortschaft von mobilen Versorgern angefahren, die neben Backwaren auch ein kleines Lebensmittelsortiment anbieten.

4 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend der Festsetzung im sonstigen Bebauungsplanbereich „Unterm Berge“ wird der Änderungsbereich als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Hierbei werden die allgemein zulässigen Nutzungen Anlagen für kulturelle, kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig und die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Für die zuerst genannten Anlagen soll eine Einzelfallprüfung sicherstellen, dass sie sich insbesondere im Hinblick auf ihre Größe und ihr Verkehrsaufkommen in die Eigenart der Umgebung einfügen. Die ausgeschlossenen Nutzungen erfordern aus städtebaulicher Sicht keine Einzelfallprüfung mehr, da sie sich aufgrund ihrer Nutzungsstruktur bzw. des aus ihnen resultierende Verkehrsaufkommens nicht mehr in die Umgebung einfügen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der näheren Umgebung. Im Änderungsbereich wird durch die Festsetzung einer zweigeschossigen Bauweise mit einer GRZ von 0,35 und einer GFZ von 0,7 die bestehende Dichte der Ortslage gewahrt. Die Ausnutzungsmaße bleiben dabei unter den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung. Die Höhe baulicher Anlagen wird auf 12,50 m über dem natürlich gewachsenen Gelände begrenzt. Dadurch wird auf dem Grundstück eine bauliche Abstufung geschaffen, die sich an die umgebende Bebauung anpasst.

Entsprechend den entwickelten städtebaulichen Zielsetzungen zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern wurde die offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstückflächen werden hierbei durch Baugrenzen gebildet. Sie sind so ausgewiesen, dass einerseits die Einfügung der Neubauten in die Umgebung, andererseits zu ihrer Errichtung ein ausreichender Entwicklungsspielraum gewährleistet ist. Die Festsetzungen dienen dem Ziel, die ortsbildprägende Bebauungsstruktur zu erhalten.

4.2 Maßnahmen zur Begrenzung des Regenwasserabflusses und der Oberflächenversiegelung

Im Vorfeld der Planung wurde durch das geotechnische Planungs- und Beratungsbüro gpb ein geotechnisches Gutachten erstellt, in dem die Bodenbeschaffenheit sowohl im Hinblick auf Gründungs- und Abdichtungsanforderungen als auch auf die Versickerungsfähigkeit untersucht wurde.

Der Gutachter kommt dabei zu dem Ergebnis, dass der Boden aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers und der fehlenden Durchlässigkeit der oberflächennahen Bodenhorizonte weder für eine Muldenversickerung noch für eine Mulden-Rigolenversickerung geeignet ist. Das anfallende Regenwasser ist somit an das vorhandene Kanalnetz anzuschließen.

Vor diesem Hintergrund wird als dezentrale Rückhaltemaßnahme festgesetzt, dass das auf den Dachflächen und den sonstigen versiegelten Flächen anfallende Regenwasser auf dem Grundstück zurückzuhalten und zeitverzögert abzuleiten ist. Das festgesetzte Rückhaltevolumen ist so ausgelegt, dass das vorhandene Kanalnetz durch den neuen Schluss nicht weiter belastet wird.

Auch wenn eine Versickerung in großem Umfang aus den o.g. Gründen nicht möglich ist, sollen die Bodenoberflächen nicht vollständig versiegelt werden. Ziel ist hierbei, die vorhandenen Bodenfunktionen weitgehend zu erhalten.

4.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Leitungsführung des verrohrten Grabens im Änderungsbereich soll dauerhaft verlegt werden, um eine kompakte Bauweise sicherstellen zu können. Hierzu erfolgt eine hydraulische Betrachtung durch die Eigentümerin. Da die tatsächliche Lage noch nicht feststeht erfolgt im Bebauungsplan keine Festsetzung eines Leitungsrechts. Die Sicherung des künftigen Verlaufs erfolgt im Rahmen der Genehmigung durch die Abwasserbetriebe Weserbergland.

Im östlichen Plangebiet befindet sich ein weiteres grundbuchlich gesichertes Leitungsrecht, welches von der Edelhofstraße Nr. 3 bis zur Rosenstraße Nr. 9 verläuft. Dieses wird zur dauerhaften Sicherung für die Abwasserbetriebe Weserbergland im Plangebiet festgesetzt.

4.4 Grünfestsetzungen

Zur Durchgrünung der Stellplätze wird pro fünf Stellplätze ein Laubbaum festgesetzt. Darüber hinaus sind weitere sechs klein – bis mittelkronige Laubbäume im allgemeinen Wohngebiet festgesetzt worden. Davon sind drei Bäume straßenbegleitend entlang der Bültestraße zu pflanzen. Diese werden auf die sechs zu pflanzenden Laubbäume angerechnet.

Im Östlichen Planbereich wird eine Fläche von der Bebauung freigehalten, dadurch bleibt ein Teil des Nahrungshabitates für Vögel und Fledermäuse erhalten.

4.5 Örtliche Bauvorschrift

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen wird mit der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ein Rahmen für die wohnbauliche Entwicklung festgesetzt, der eine Einbindung in die Umgebung sicherstellt. Aufgrund der Lage im Übergang der Wohnsiedlung der 1970er Jahre zum Altdorf kommt dem Änderungsbereich eine besondere Rolle zu.

Gestaltung der Dächer

Für die Hauptbaukörper wurden Satteldächer ohne Abwalmungen mit einer Neigung zwischen 28° und 38° sowie versetzte Pultdächer mit einer Neigung zwischen 15° und 30° festgesetzt. Satteldächer sind typisch für das Altdorf und stellen die überwiegend vorhandene Dachform dar. Mit der Möglichkeit auch versetzte Pultdächer anzuordnen und der Bandbreite an zulässigen Dachneigungen, wird den individuellen Bauwünschen ein größerer Gestaltungsraum als bisher ermöglicht.

Die Regelung bzgl. der Dachgauben ermöglicht den Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken. Es sind Schleppgauben, Flachdachgauben und Tonnengauben zulässig. Sie ermöglichen einerseits eine moderne Gestaltung der Dachlandschaft, andererseits fügen sie sich eher in eine städtebaulich gewünschte ruhige Dachlandschaft ein.

Aus gestalterischer Sicht sind eine Begrenzung der Länge von Dachaufbauten sowie ein Abstand von der seitlichen Giebelwand notwendig, um eine erdrückende Wirkung durch zu viele Dachaufbauten zu vermeiden.

Die vorhandene Farbgebung der Dachlandschaft in der Umgebung ist nicht homogen. Während im Altdorf und in der Neubausiedlung „Westerfeld“ aus den 1990er Jahren rote Dacheindeckungen überwiegen, sind es für die Wohnsiedlung „Unter dem Berge“ zeittypisch überwiegend graue Eindeckungen. Im Übergang zum Altdorf und zur Vermittlung mit der Dachlandschaft im Westerfeld sollen im Änderungsbereich wieder rote Dacheindeckungen zum Einsatz kommen. Das Rot orientiert dabei an den klassisch roten Tonpfannen.

Einfriedungen

Aufgrund der dörflichen Lage soll der Übergang zum Straßenraum möglichst offen gestaltet und auf Einfriedungen verzichtet werden.

5 Auswirkungen öffentliche und private Belange

5.1 Umwelt

Die Änderung des Bebauungsplanes wird gem. § 13 a als Innenentwicklung durchgeführt. Sie kann im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, sofern die folgenden Kriterien erfüllt sind. (1) Die Bebauungsplanänderung weist eine im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundfläche (nicht Grundstücksfläche) von insgesamt weniger als 20.000 m² 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-Gebiete) bestehen nicht.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gelten entsprechend die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung und dem

Umweltbericht abgesehen. Eine zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Baugesetzbuch ist nicht erforderlich.

Eingriffe i.S. des § 14 Bundesnaturschutzgesetzes, die aufgrund der Planaufstellung zu erwarten sind, sind im Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung gem. §13 a so zu bewerten, als ob sie vor der Planung erfolgt wären oder zulässig waren.

Im Östlichen Planbereich wird eine Fläche von der Bebauung freigehalten, dadurch bleibt ein Teil des Nahrungshabitates für Vögel und Fledermäuse erhalten.

5.2 Bodenbeschaffenheit und Altlasten, Kampfmittel

Im Vorfeld der Planung wurde durch das geotechnische Planungs- und Beratungsbüro gpb im Auftrag der HWG als Bauherrin ein geotechnisches Gutachten erstellt, in dem die Bodenbeschaffenheit sowohl im Hinblick auf Gründungs- und Abdichtungsanforderungen als auch auf die Versickerungsfähigkeit untersucht wurde.

Im Hinblick auf die Gründungseigenschaften des Bodens kommen die Gutachter zu folgendem Ergebnis:

„Die im Bereich des Bauvorhabens angetroffenen Bodenarten (Schwemmlöß über Verwitterungsschotter) stellen einen gering tragfähigen Baugrund mit mittlerem Baugrundrisiko dar. Aufgrund des teils organischen und aufgeweichten Lößbodens ist eine oberflächennahe Flachgründung der Gebäude nicht praktikabel. Ein relativ homogener Baugrund mit ausreichender Tragfähigkeit steht im gesamten Baufeld in Form des Verwitterungsschotters ab einer Tiefe von 1,6 bis 2,7 m unter GOK an. Somit kommt für das Bauvorhaben eine Brunnenring-/Betonpfeilergründung infrage. Eine Pfahlgründung ist ebenfalls möglich, wobei dazu weitere Untersuchungen mittels Drucksondierungen zur Ermittlung von Spitzendruck und Mantelreibung erforderlich wären; die Ergebnisse dienen auch als Basis einer Pfahlbemessung.“

Die erhöhten Anforderungen zur Gebäudegründung sind der Grundstückseigentümerin bekannt.

Im Rahmen des geotechnischen Gutachtens wurden auch chemische Untersuchungen des Bodens durchgeführt.

Hierbei kommen die Gutachter zu folgendem Ergebnis:

„Dem Schwemmlöß (MP1) und dem Verwitterungshorizont (MP2) wurden Proben entnommene zu Mischproben zusammengefasst und gem.. der Technischen Regel LAGA 2004 (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – TR Boden) analysiert. In Abhängigkeit der festgestellten Schadstoffgehalte werden in dieser Richtlinie Böden und Recyclingbaustoffe unterschiedlichen Einbauklassen (Z0 – Z2) zugeordnet.

Parameter	Dimension	Zuordnungswert				MP 1	MP2
		Z 0	Z 1.1	Z 1.2	Z 2		
pH-Wert		6,5–9,5	6,5–9,5	6,0 – 12	5,5 – 12	9,0	7,7
el. Leitfähigkeit	ãS/cm	250	250	1.500	2.000	23	13
Chlorid	mg/l	30	30	50	100	0,27	0,34
Sulfat	mg/l	20	20	50	200	0,79	2,7

Parameter	Dimension	Zuordnungswert				MP 1	MP2
		Z 0 _{Lehm}	$\geq n_W^{1)}$	Z 1	Z 2		
TOC	M.%	0,5	0,5	1,5	5,0	0,57	0,18
EOX	mg/kg	1,0	1,0	3,0	10	0,2	0,1
KW-Index C10 – C22	mg/kg	100	200	300	1.000	< 5	< 5
KW-Index C10 – C40	mg/kg	100	400	600	2.000	< 5	< 5
PAK n. EPA	mg/kg	3,0	3,0	3,0	30	0,034	0,004
Benzo(a)pyren	mg/kg	0,3	0,6	0,9	3,0	0,003	< 0,001
Arsen	mg/kg	15	20	45	150	4,3	3,7
Blei	mg/kg	70	140	210	700	7,9	4,1
Cadmium	mg/kg	1,0	1,5	3,0	10	< 0,1	< 0,1
Chrom (ges.)	mg/kg	60	120	180	600	18	11
Kupfer	mg/kg	40	80	120	400	12	8,1
Nickel	mg/kg	50	100	150	500	17	7,5
Quecksilber	mg/kg	0,5	1,0	1,5	5,0	< 0,1	< 0,1
Zink	mg/kg	150	300	450	1.500	20	12
Zusammenfassende Bewertung						Z 1	Z 0

1) Zuordnungswerte für Bodenmaterial, das für die Verfüllung von Abgrabungen unterhalb der durchwurzelten Bodenschicht verwertet wird.

Die Probe MP1 ist lediglich aufgrund eines erhöhten TOC-Gehalts (organischer Kohlenstoff) der Klasse Z 1 zuzuordnen. Gemäß DepV ist für die Deponieklasse DK 0 eine Überschreitung beim TOC-Gehalt mit Zustimmung der zuständigen Behörde zulässig, wenn die Überschreitung durch elementaren Kohlenstoff verursacht wird. Zur Beurteilung ist ggf. die Bestimmung der Atmungsaktivität (AT4-Versuch) erforderlich. Die Probe MP2 ist der Klasse Z 0 zuzuordnen.“

Die erforderliche Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) erfolgt im Rahmen der Gründungsmaßnahmen. Weitere Hinweise auf Altlasten oder Altablagerungen sind der UBB nicht bekannt.

Nach Aussage des Landesamt für Geoinformation und Landesverm. Niedersachsen (LGLN), zuständig für die Kampfmittelbeseitigung bestehen keine Verdachtsmomente auf Kampfmittel.

5.3 Archäologische Bodenfunde

Konkrete Hinweise auf das Vorkommen von archäologischen Kulturdenkmalen bestehend derzeit nicht. Das Auftreten von Bodenfunden kann jedoch aufgrund der Nähe zum historischen Ortskern auch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Der Kommunalarchäologe weist aus diesem Grund darauf hin, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken etc. gem. des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig sind. In die Planzeichnung wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

5.4 Infrastruktur und Versorgung

Die Versorgungssituation und Infrastrukturausstattung in Holtensen ist gemessen an der dörflichen Lage als gut zu bezeichnen. Es gibt eine Kindertagesstätte und eine Grundschule in Holtensen sowie zahlreiche Vereine in der gesamten Ortschaft Sünteltal. Zur Versorgung des täglichen Bedarfs besteht ein kleiner Lebensmittelhandel, zu dem wird die Ortschaft von mobilen Versorgern angefahren, die neben Backwaren auch ein kleines Lebensmittelsortiment anbieten.

5.5 ÖPNV und Individualverkehr

Der Änderungsbereich ist für den Individualverkehr gut an das örtliche und überörtliche – Verbindung zur Kernstadt Hameln – angebunden. Die Anbindung ins Stadtgebiet Hameln mit dem ÖPNV ist im Halbstunden-Takt trotz der dörflichen Lage als ausreichend zu bezeichnen.

5.6 Ver- und Entsorgung

Energieversorgung

Die Stromversorgung im Konzessionsgebiet der GWS Stadtwerke Hameln GmbH ist durch entsprechende Ausbauten bzw. Erweiterungen des Netzes und der Anlagen gesichert.

Die Stromverteilungsanlagen, wie Kabel, Anlagen zur Umspannung und deren Einbauten zur Versorgung, sowie die in diesem Zusammenhangstehenden Grundstücke, Leitungs- und andere Rechte sind in unserem Netzgebiet entsprechend zu berücksichtigen.

Kabel, die durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten, sind entsprechend zu berücksichtigen bzw. mit den GWS Stadtwerke Hameln GmbH rechtzeitig zu planen bzw. abzustimmen.

Weiterhin ist mit den GWS Stadtwerke Hameln GmbH die Grünplanung und andere Einbauten, wie Kanäle usw., rechtzeitig im Vorfeld im Zusammenhang mit den Leitungstrassen abzustimmen. Netzerweiterungen, Hausanschlüsse und Änderungen sind kostenpflichtig.

Eine Überbauung der vorhandenen Versorgungsleitungen ist unzulässig.

Telekommunikation

Ein bestehendes Leitungsnetz mit ≥ 30 Mbit/s ist im Plangebiet vorhanden. Die Breitbandversorgung des Plangebietes soll, eine privatwirtschaftliche Erschließung vorausgesetzt, an das bestehende Leitungsnetz angeschlossen werden. Die potenzielle Versorgung mit ≥ 30 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. Entsprechende Regelungen erfolgen über einen städtebaulichen Vertrag.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung im Konzessionsgebiet der GWS Stadtwerke Hameln GmbH ist durch entsprechende Ausbauten bzw. Erweiterungen des Netzes und der Anlagen gesichert.

Die Wasserversorgungsanlagen, wie Leitungen, Anlagen zur Druckerhöhung, Druckreduzierung, Speicherung und deren Einbauten zur Versorgung, sowie die in diesem Zusammenhangstehenden Grundstücke, Leitungs- und andere Rechte sind in unserem Netzgebiet entsprechend zu berücksichtigen.

Leitungen, die durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten, sind entsprechend zu berücksichtigen bzw. mit den GWS Stadtwerke Hameln GmbH rechtzeitig zu planen bzw. abzustimmen.

Weiterhin ist mit den GWS Stadtwerke Hameln GmbH die Grünplanung und andere Einbauten, wie Kanäle usw., rechtzeitig im Vorfeld im Zusammenhang mit den Leitungstrassen abzustimmen. Netzerweiterungen, Hausanschlüsse und Änderungen sind kostenpflichtig.

Eine Überbauung der vorhandenen Versorgungsleitungen ist unzulässig.

Der am nordwestlichen Rand des Plangebietes stehende Unterflurhydrant kann eine Löschwassermenge von 39 m³/h leisten. Daher ist im Rahmen der Baugenehmigung ein Brandschutzkonzept zu erarbeiten, dass Maßnahmen zum Ausgleich des Defizits aufzeigt. Der Bauherrin sind diese Umstände bekannt.

Schmutzwasser

Anschlussmöglichkeiten an die vorhandenen Schmutzwasserkanäle sind in der Bültestraße, in der Edelhofstraße und der Rosenstraße gegeben. Aufgrund der topografischen Situation wird in alle Anschlussrichtungen u.U. ein Pumpwerk erforderlich. Der Anschluss in Richtung Edelhofstraße oder Rosenstraße ist nur über Inanspruchnahme privater Grundstücke möglich, Leitungstrassen außerhalb des Änderungsbereiches sollten vertraglich oder grundbuchlich gesichert werden. Der Bauherrin sind diese Umstände bekannt.

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%. Das Gebiet ist bereits angeschlossen, daher ist die Entsorgung von Schmutzwasser sichergestellt.

Regenwasser

Siehe Nr. 4.2 dieser Begründung

6 Kosten für die Gemeinde

Für die Stadt Hameln entstehen aus der Bebauungsplanänderung keine Kosten.

7 Zusammenfassung der Abwägung

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu einer Nachverdichtung im Dorfkern von Holtensen geschaffen werden, um hier preiswerten, barrierefreien Wohnraum zu schaffen. Die Schaffung von barrierefreiem Wohnraum geht auf eine Initiative des Ortsrates zurück, im Sünteltal Wohnraum für älter werdende Einwohner zu schaffen, die nicht mehr in ihren bisherigen Häusern bleiben können oder wollen aber weiterhin in der Ortschaft leben möchten. Die Hamelner Wohnungsbaugesellschaft mbH hat zur Realisierung dieses und des allgemeinen Wohnbedarfs in Holtensen das Grundstück in der Bültestraße erworben. Geplant sind in zwei Bauabschnitten jeweils 11 Zwei- bis Vierzimmerwohnungen in zweimal zwei Baukörpern, die über eine gemeinsame Erschließung mit Aufzug verbunden sind, in einer Ortsbild angepassten Bauweise.

Die Belange des bestehenden Wohnumfeldes wurden bei der Planänderung berücksichtigt. Der Änderungsbereich soll, angepasst an die angrenzende Wohnbebauung, wie bisher als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Infolge der Gleichartigkeit der Nutzungen sind für die bestehenden Wohnnutzungen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Belange des Verkehrs sowie der Ver- und Entsorgung sind im Rahmen der Planung ebenfalls berücksichtigt. Die Erschließung ist über das vorhandene Straßenverkehrsnetz sichergestellt. Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die bestehenden Netze.

Durch die besondere topografische Situation, die Bodenbeschaffenheit und den über den Änderungsbereich verlaufenden verrohrten Graben, dessen natürliches Einzugsgebiet ca. 30.000 m² umfasst, ist ein erhöhter Erschließungsaufwand erforderlich, was der Bauherrin bekannt ist.

Im Zuge dieser Änderung war keine Umweltprüfung erforderlich, da es sich im Sinne des §13a BauGB um eine Innenentwicklung und es sich lediglich um den Wohnungsbestand mit der Option einer maßvollen Nachverdichtung handelt.

Sonstige Auswirkungen, die einer Durchführung der Planung entgegenstehen, sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht zu erkennen.

8 Verfahren und Beschlüsse

8.1 Verfahren

Die erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch wurde im Zeitraum vom 30.11.2015 bis 15.01.2016 durchgeführt.

Hierzu parallel wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Gelegenheit gegeben, die Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der von ihnen zu vertretenden Belange zu prüfen.

Die erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch wurde im Zeitraum vom 22.06.2017 bis 20.07.2017 durchgeführt.

Hierzu parallel wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom 06.07.2017 bis zu, 04.08.2017 die Gelegenheit gegeben, die Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der von ihnen zu vertretenden Belange zu prüfen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der öffentlichen Auslegung, der jeweiligen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Beteiligung der Betroffenen sind keine Stellungnahmen eingegangen, die gegen die geplante Änderung des Bebauungsplanes sprechen.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird gem. § 13 a als Innenentwicklung durchgeführt. Sie kann im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, sofern die folgenden Kriterien erfüllt sind.

(1) Die Bebauungsplanänderung weist eine im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundfläche (nicht Grundstücksfläche) von insgesamt weniger als 20.000 m² 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-Gebiete) bestehen nicht.

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

8.2 Beschlüsse

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hameln hat am den Beschluss über den Entwurf und die Auslegung gefasst.

Der Rat der Stadt Hameln hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 565 Änderung 1 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde beschlossen.

Generationswohnen

Holtensen

für Jung und Alt

hwg
Hier wohnt Hameln



JÜRGENS
ARCHITEKTUR
GMBH

