

STADT HAMELN

Abteilung/Aktenzeichen	Datum	Vorlagen-Nr.:
41 Stadtentwicklung und Planung	21.08.2018	127/2018

B e s c h l u s s v o r l a g e	ö	nö	öbF
Bebauungsplan Nr. 534 "Niederes Feld", Änderung 1 "Die Worth" nördlich der Remte – Erneuter Entwurf und Auslegung	X		

U n t e r s c h r i f t e n			
Abteilungsleitung	Fachbereichsleitung	Fachdezernent/in	Oberbürgermeister

Beteiligungen:	Unterschrift:
51 Umwelt	

STADT HAMELN

Abteilung/Aktenzeichen	Datum	Vorlagen-Nr.:
41 Stadtentwicklung und Planung	21.08.2018	127/2018

B e s c h l u s s v o r l a g e	ö	nö	öbF
Bebauungsplan Nr. 534 "Niederer Feld", Änderung 1 "Die Worth" nördlich der Remte – Erneuter Entwurf und Auslegung	X		

B e r a t u n g s f o l g e		Abstimmungsergebnisse		
Gremium	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung	06.09.2018			
Verwaltungsausschuss	12.09.2018			

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

Gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), werden der **Entwurf und die Auslegung** der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 534 einschließlich der Begründung **beschlossen**.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 534 liegt nördlich der Remte und umfasst die Flurstücke 148/2, ein Teil des Flurstückes 148/3, 148/4 sowie ein Teil des Flurstückes 148/5 und 146/4, Flur 2, Gemarkung Afferde.

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

B e g r ü n d u n g :

Mit dem Bebauungsplan Nr. 534 „Niederer Feld“ wurden zum Ende der 1990er Jahre Wohnbauflächen ausgewiesen, um das Wohnungsangebot in Afferde zu verbessern. Die Remte teilt das Baugebiet in zwei Teilbereiche. Bisher wurde lediglich der südliche Teilbereich realisiert. Der nördliche Teilbereich ist größtenteils städtisches Eigentum, das bisher landwirtschaftlich genutzt wird. Die restlichen nördlich gelegenen Flächen, befinden sich im privaten Eigentum.

Schon zur Planaufstellung 1998 war eine Hochwassergefährdung bekannt. Es wurden entsprechende Schutzvorkehrungen getroffen.

Die städtischen Flächen lagen mit der Bekanntmachung vom 23.07.2014 durch den Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) im Überschwemmungsgebiet der Remte. Mit dem Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 01.11.2017 erfolgte die Planauslage zur Aufhebung des Bebauungsplans für diese Flächen. Die privaten Flächen befanden sich zum damaligen Zeitpunkt nicht im Überschwemmungsgebiet. Demzufolge sollte das Baurecht hier weiterhin Bestand haben.

Eine erneute Überprüfung des Überschwemmungsgebietes der Remte im Jahr 2017 hat ergeben, dass weitere Flächen in dem nördlichen Teilbereich tatsächlich hochwassergefährdet sind. Das Überschwemmungsgebiet (ÜSG) wurde mit der Bekanntmachung des Niedersächsischen Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz vom 10.01.2018 vorläufig gesichert, sodass eine Rechtswirkung wie ein förmlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet besteht. Somit liegen nun auch die im privaten Eigentum befindlichen Flächen im Überschwemmungsgebiet der Remte.

Derzeit werden diese Flächen als Hundedressurplatz genutzt. Erst mit der Aufgabe dieser Nutzung kann eine Realisierung als allgemeines Wohngebiet erfolgen.

Die vorliegende Änderung beschränkt sich überwiegend auf die im Privateigentum befindlichen Flächen. Demgegenüber soll das Baurecht auf den städtischen Flächen durch ein Teilaufhebungsverfahren (Vorlage 126/2018) aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet aufgehoben werden.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung beabsichtigt die Stadt Hameln eine Umplanung des nördlichen Gebietes von „Die Worth“. Durch die Verkleinerung des Gebietes aufgrund der o.g. Teilaufhebung aus Gründen des Hochwasserschutzes gilt es, die Anbindung sowie die Bebauung des verbleibenden Gebietes anzupassen. Entgegen der bisherigen Planung ist keine öffentliche Erschließung mehr vorgesehen. Die Baugrundstücke werden über ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht erschlossen. Geplant ist wie bisher die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes, mit maximal zwei Vollgeschossen, jedoch mit einer Grundflächenzahl von 0,3 statt 0,4. Für den Änderungsbereich wurde ein hydraulisches Gutachten erstellt, um die Auswirkungen einer Bebauung auf den Hochwasserabfluss ausreichend beurteilen zu können und Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser für die Bebauung zu treffen. Aufgrund dessen wurden, wie auch schon in dem ursprünglichen Plan, Maßnahmen zum Hochwasserschutz festgesetzt, um einerseits eine bauliche Entwicklung zu ermöglichen, andererseits den Anforderungen und Belangen des Hochwasserschutzes Rechnung zu tragen.

Die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung beträgt ca. 2.045 m² und liegt damit weit unter der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 benannten Schwellenwert von 20.000 m². Es werden keine weiteren Pläne im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt.

Durch die Änderung kann es nicht zur Zulässigkeit von Vorhaben kommen, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und die Erhaltungsziele und Schutzgüter der Natura 2000-Gebiete werden nicht beeinträchtigt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB).

Die vorliegende Änderung erfüllt alle Kriterien für die Durchführung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten entsprechend die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1. Vor diesem Hintergrund wird von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen.

Eingriffe im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetzes, die aufgrund der Planänderung zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr.1 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder planungsrechtlich zulässig. Für die Bebauungsplanänderung besteht daher kein Ausgleichserfordernis.

Auswirkungen auf Ressourcen:

a) organisatorisch:

Nein

b) personell:

Nein

c) finanziell:

Nein

Anlagen:

Zeichnerische Festsetzung

Textliche Festsetzung

Örtliche Bauvorschrift

Begründung

Städtebaulicher Entwurf

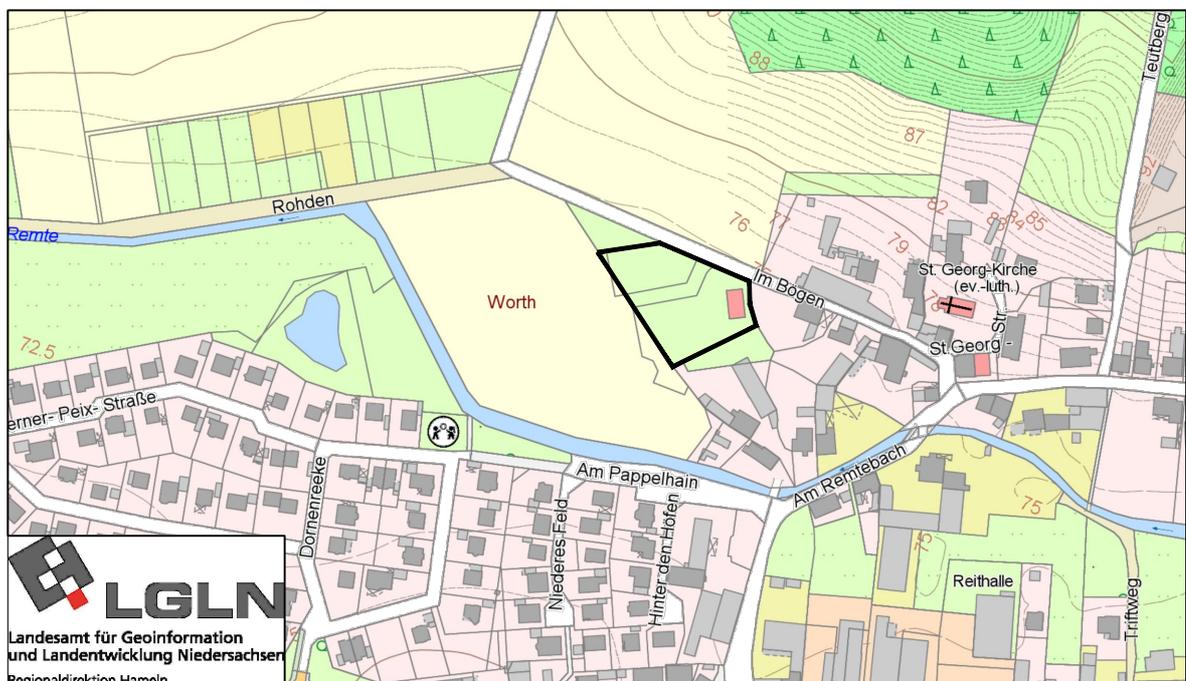
Entwurf und Auslage

Bebauungsplan Nr. 534 Niederes Feld

"1. Änderung nördlich der Remte"

Geltungsbereich:

Für ein Teilbereich nördlich der Remte, Flurstücke 148/2, ein Teil des Flurstücks 148/3, 148/4 und ein Teil des Flurstücks 148/5 und 146/6, Flur 2, Gemarkung Afferde

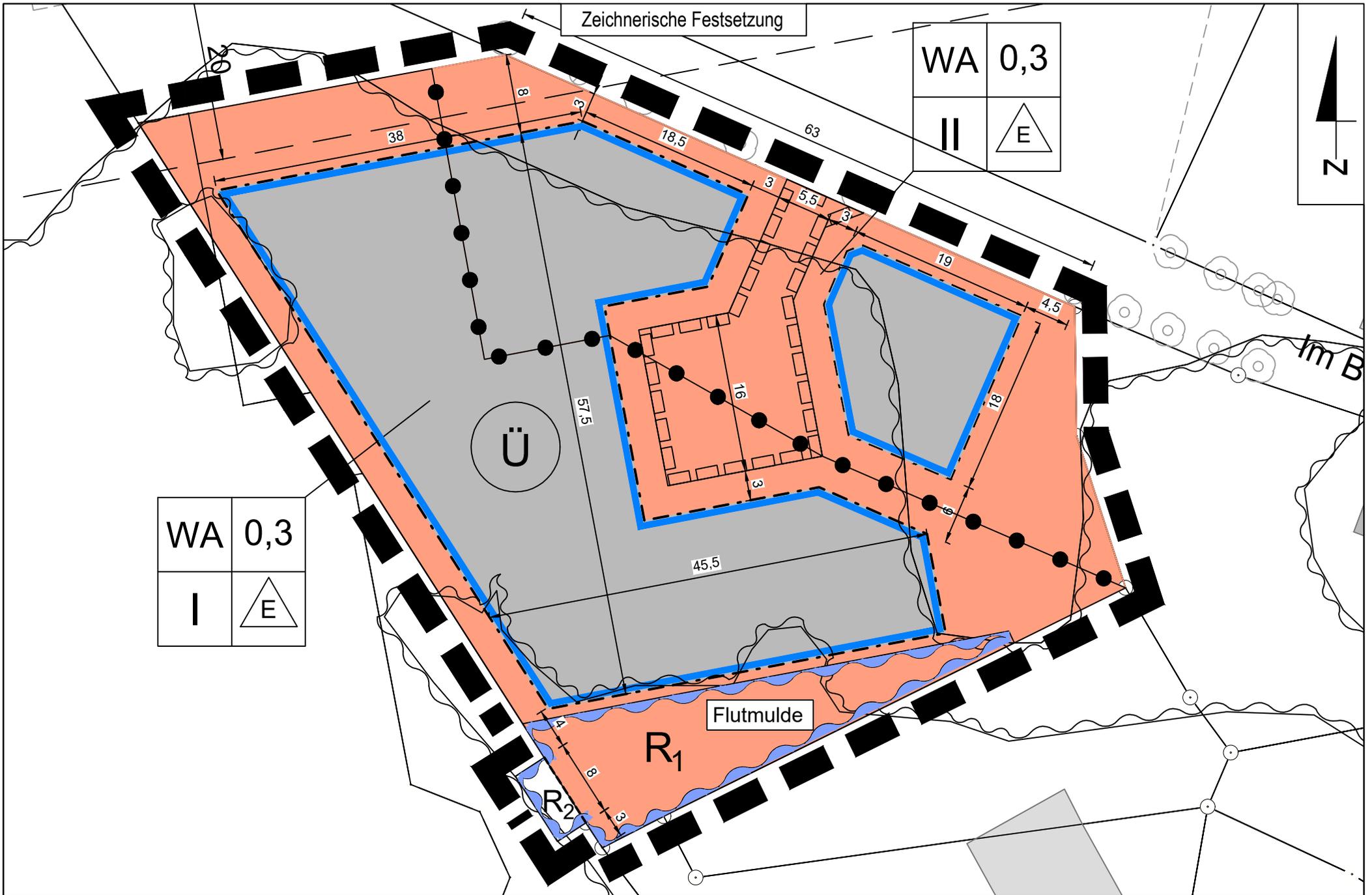


Übersichtsplan ohne Maßstab

Zeichnerische Festsetzungen

Textliche Festsetzung

Örtliche Bauvorschrift



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1-11 BauNVO)

WA

Allgemeines Wohngebiet

(siehe textliche Festsetzungen zu 1. und 2., sowie ÖBV §§ 1 bis 6)

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

0,3

Grundflächenzahl (GRZ)

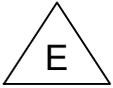
II

Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

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



Baugrenze

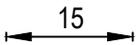


nur Einzelhäuser zulässig

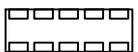
Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



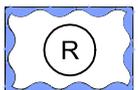
Maßzahl



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger



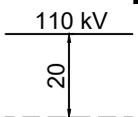
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Hochwasserrückhaltebecken

(siehe textliche Festsetzungen zu 3.)

Nachrichtliche Übernahme



Schutzstreifen der Leitungstrasse 110kV



Überschwemmungsgebiet

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 werden die folgenden nach § 4 Abs. 3 Nrn. 2 bis 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nr. 3 Anlagen für Verwaltung

Nr. 4 Gartenbaubetriebe

Nr. 5 Tankstellen

2. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die festgesetzte Fläche mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten sind den Grundstücksflächen hinzu zu rechnen.

3. Maßnahmen zum Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

3.1 Innerhalb des WA-Gebietes ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens auf ein Maß von 74.40 m über NN zu errichten.

3.2 Innerhalb des WA-Gebietes sind Geschosse unterhalb der Geländeoberfläche (Kellergeschosse) nicht zulässig.

3.3 Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von max. 74.40 m über NN zulässig.

3.4 Retentionsraumverluste des Überschwemmungsgebiets der Remte sind innerhalb der gekennzeichneten Flächen des Hochwasserrückhaltebeckens R1 umfang-, funktions- und zeitgleich auszugleichen. Das geschaffene Volumen muss mindestens 195 m³ betragen.

3.5 Innerhalb der Fläche des Hochwasserrückhaltebeckens R₂ ist das Gelände auf einer Fläche von 8,00 x 3,50 m auf ein Maß von 74.00 m über NN abzugraben.

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 Rückhaltemengen sind zeitverzögert gedrosselt abzuleiten.

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

Die Befestigungen von privaten Stellplatzanlagen und deren Zufahrten sowie nicht öffentliche Gehwege und Parkplätze sind so anzulegen, dass die Regenwasserversickerung 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

Nachrichtliche Übernahme

Schutzstreifen der Leitungstrasse 110kV

Innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsleitung sind vorgesehene Baumaßnahmen und Begrü-
nungsmaßnahmen mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Überschwemmungsgebiet

Im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens und bei einer Bauanzeige von genehmigungsfreien Baumaß-
nahmen ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Folgende Bedingungen sind einzuhalten:

- Der Hochwasserfließweg von der Straße „Im Bögen“ zur Remte darf nicht abgeschnitten werden. Die Planung ist so anzupassen, dass die Durchführung dauerhaft und mit Sicherheit gewährleistet ist und es zu keiner Verschlechterung für Andere (Ober- und Unterlieger) kommt.
- Die Bauvorhaben sind hochwasserangepasst zu errichten, so dass bei dem Bemessungshochwas-
ser HQ₁₀₀ keine baulichen Schäden zu erwarten sind.
- Der Verlust von Hochwasserrückhalteraum ist umfang- funktions- und zeitgleich auszugleichen.

Alle Maßnahmen sind mit der unteren Wasserbehörde der Stadt Hameln abzustimmen.

Hinweise

Archäologische Denkmalpflege

Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Plangebiet ist aufgrund seiner Nähe zum historischen Ortskern Afferde zu rechnen. Für sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet ist die Beantragung einer denkmal-
rechtlichen Genehmigung nach § 13 NDSchG erforderlich.

Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung

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

§ 1 Gestaltung der Dächer

1. Dachneigungen

Auf den Hauptbaukörper sind geneigte Dächer zwischen 28° und 42° zulässig.
Für begrünte Dächer sind auch geringere Dachneigungen mit mind. 15° zulässig.

2. Dacheindeckungen

Als Dacheindeckungen der Hauptbaukörpers sind nur Ziegel als schuppige, in der Oberfläche nicht glänzende Dacheindeckungen der Farbreihen „orange“ und „rot“ die den RAL Farbtönen mit den Nummern 2001, 2002, 3022 sowie 3016 weitestgehend entsprechen (Übersichtskarte RAL – F 2 zum Farbregister 840 HR), Gras oder Gründächer zulässig
Maßnahmen zur Sonnenenergienutzung sind hiervon ausgenommen

3. Garagen

Garagen sind mit Flachdächern oder geneigten Dächern zulässig.
Garagen mit geneigten Dächern sind der Dachneigung und dem Material des Hauptbaukörpers anzupassen. Flachdächer von Garagen sind zu begrünen.

§ 2 Drempe

Höhenentwicklung der Außenwand zwischen Oberkante Decke Erdgeschoss bzw. Oberkante Decke des letzten Vollgeschosses bis zum Schnittpunkt mit der Dachfläche.
Drempe sind bis max. 0,75 m 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.

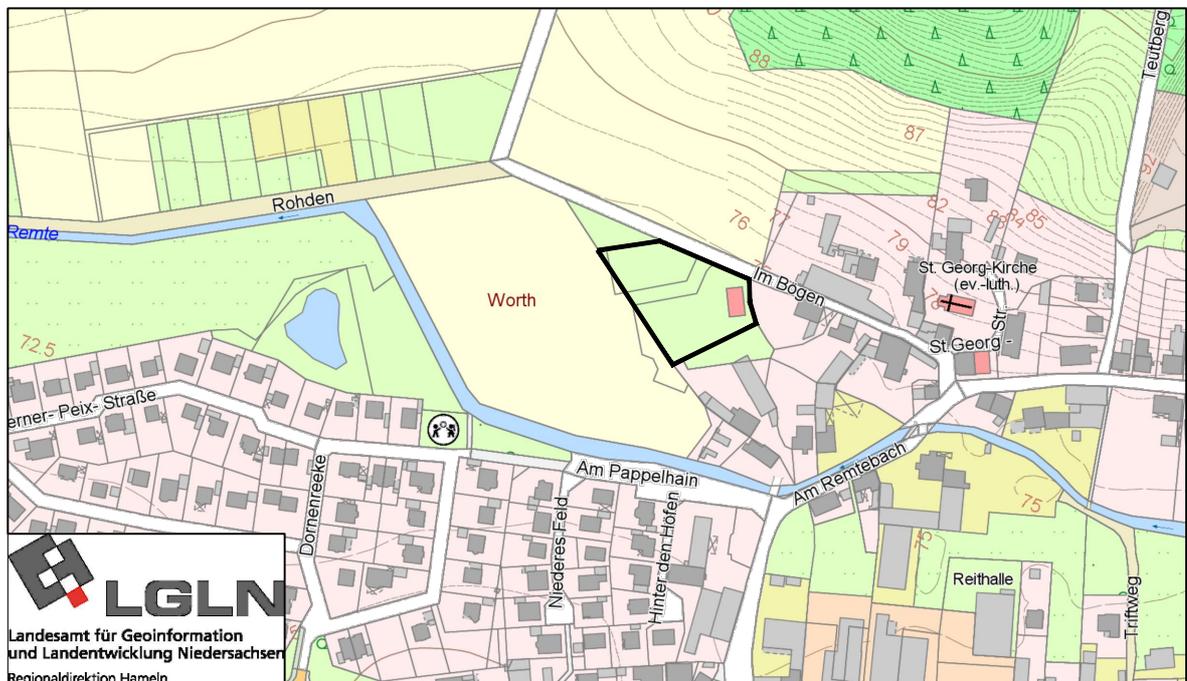
Entwurf und Auslage

Bebauungsplan Nr. 534 Niederes Feld

"1. Änderung nördlich der Remte"

Geltungsbereich:

Für ein Teilbereich nördlich der Remte, Flurstücke 148/2, ein Teil des Flurstücks 148/3, 148/4 und ein Teil des Flurstücks 148/5 und 146/6, Flur 2, Gemarkung Afferde



Übersichtsplan ohne Maßstab

Begründung

Bebauungsplan 534/Niederer Feld
Änderung 1 „Die Worth“ nördlich der Remte

Stand: 08-2018

Inhalt

	Seite
1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	2
1.1 Aufgaben der verbindlichen Bauleitplanung	
1.2 Ausgangssituation	
1.3 Geltungsbereich	
1.4 Zielsetzung der vorliegenden Bebauungsplanänderung	
2 Übergeordnete Vorgaben	3
2.1 Flächennutzungsplan	
2.2 Landschaftsrahmenplan	
2.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung – Anwendbarkeit des § 13 a BauGB	
3 Festsetzungen des Bebauungsplanes	4
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	
3.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	
3.3 Maßnahmen zur Begrenzung der Regenwasserabflusses und Oberflächenversiegelung	
3.4 Maßnahmen zum Hochwasserschutz	
3.5 Örtliche Bauvorschriften	
4 Auswirkungen öffentlicher und privater Belange	7
4.1 Hochwasserschutz	
4.2 Umwelt	
4.3 Artenschutz	
4.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten/Kampfmittel	
4.5 Archäologische Bodenfunde	
4.6 Infrastruktur und Versorgung	
4.7 ÖPNV und Individualverkehr	
4.8 Ver- und Entsorgung	
5 Kosten für die Gemeinde	15
6 Zusammenfassung der Abwägung	
7 Verfahren und Beschlüsse	15

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 Ausgangssituation

Mit dem Bebauungsplan Nr. 534 „Niederer Feld“ wurden zum Ende der 1990er Jahre Wohnbauflächen ausgewiesen, um das Wohnungsangebot in Afferde zu verbessern. Die Remte teilt das Baugebiet in zwei Teilbereiche. Bisher wurde lediglich der südliche Teilbereich realisiert. Der nördliche Teilbereich ist größtenteils städtisches Eigentum, das bisher landwirtschaftlich genutzt wird. Die restlichen nördlich gelegenen Flächen, befinden sich im privaten Eigentum. Schon zur Planaufstellung 1998 war eine Hochwassergefährdung bekannt. Es wurden entsprechende Schutzvorkehrungen getroffen.

Die städtischen Flächen lagen mit der Bekanntmachung vom 23.07.2014 durch den Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) im Überschwemmungsgebiet der Remte. Mit dem Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 01.11.2017 erfolgte die Planauslage zur Aufhebung des Bebauungsplans für diese Flächen. Die privaten Flächen befanden sich zum damaligen Zeitpunkt nicht im Überschwemmungsgebiet. Demzufolge sollte das Baurecht hier weiterhin Bestand haben.

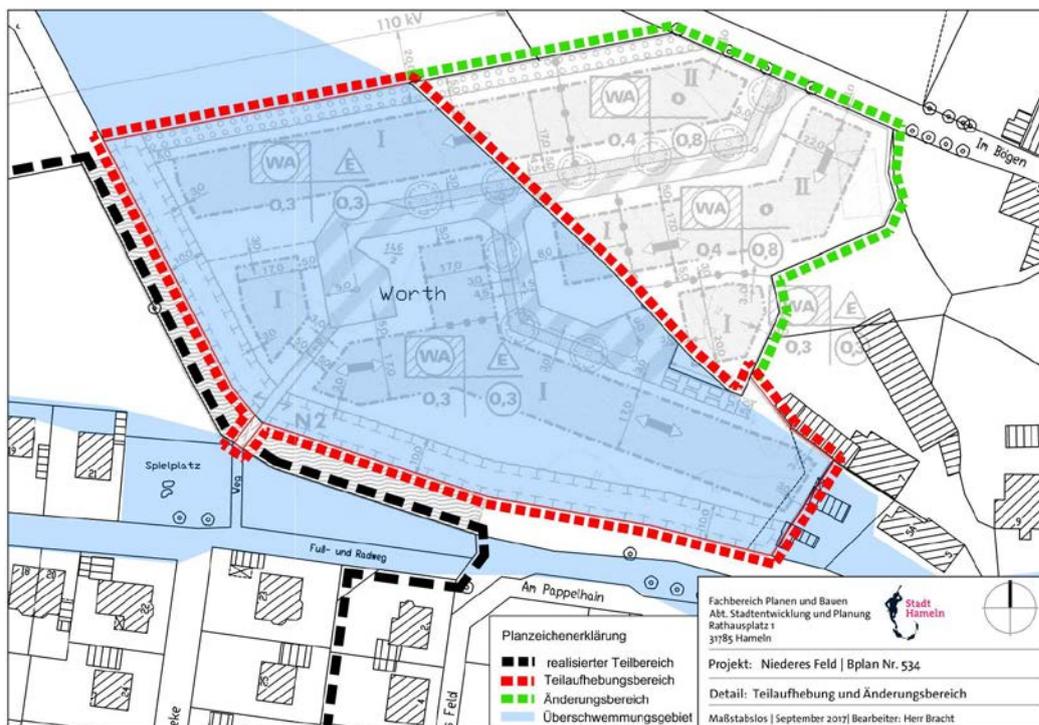


Abbildung 1: Überschwemmungsgebiet Remte | Bek. D. NLWKN v. 23.07.2014

Eine erneute Überprüfung des Überschwemmungsgebietes der Remte im Jahr 2017 hat ergeben, dass weitere Flächen in dem nördlichen Teilbereich tatsächlich hochwassergefährdet sind. Das Überschwemmungsgebiet (ÜSG) wurde mit der Bekanntmachung des Niedersächsischen Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz vom 10.01.2018 vorläufig gesichert, sodass eine Rechtswirkung wie ein förmlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet besteht. Somit liegen nun auch die im privaten Eigentum befindlichen Flächen im Überschwemmungsgebiet der Remte.

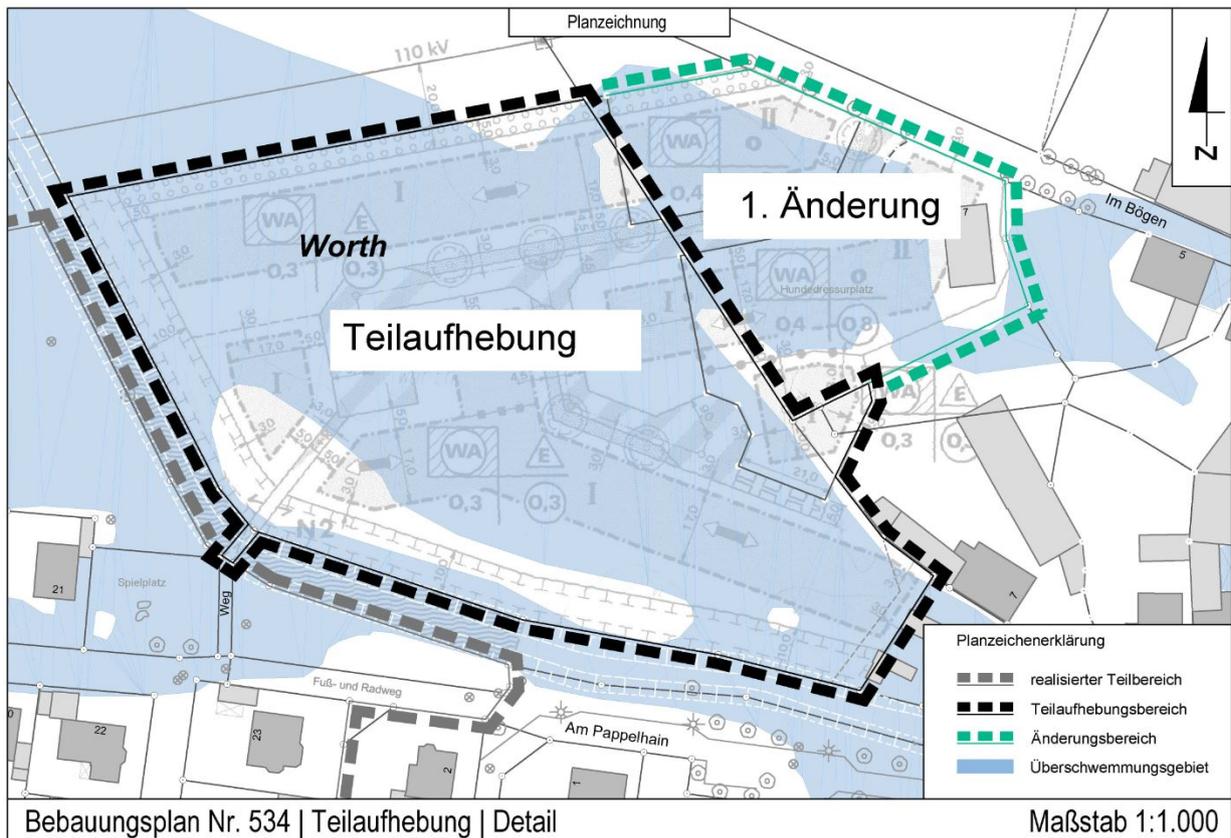


Abbildung 2: Überschwemmungsgebiet Remte | Bek. d. NLWKN v. 10.01.2018

Derzeit werden diese Flächen als Hundedressurplatz genutzt. Erst mit der Aufgabe dieser Nutzung kann eine Realisierung als allgemeines Wohngebiet erfolgen.

Die vorliegende Änderung beschränkt sich überwiegend auf die im Privateigentum befindlichen Flächen. Demgegenüber soll das Baurecht auf den städtischen Flächen durch ein Teilaufhebungsverfahren (Vorlage 126/2018) aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet aufgehoben werden.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt am nördlichen Rand von Afferde und umschließt ein Gebiet oberhalb der Remte, welches sich entlang der Straße „Im Bögen“ erstreckt und hat eine Größe von 4.545 m².

Umfasst werden die Flurstücke 148/2, Ein Teil des Flurstückes 148/3, 148/4 sowie ein Teil des Flurstückes 148/5 und 146/4, Flur 2, Gemarkung Afferde.

1.4 Zielsetzung der vorliegenden Bebauungsplanänderung

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung beabsichtigt die Stadt Hameln eine Umplanung des nördlichen Gebietes von „Die Worth“. Durch die Verkleinerung des Gebietes aufgrund der o.g. Teilaufhebung aus Gründen des Hochwasserschutzes gilt es, die Anbindung sowie die Bebauung des verbleibenden Gebietes anzupassen. Entgegen der bisherigen Planung ist keine öffentliche Erschließung mehr vorgesehen. Die Baugrundstücke werden über Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten erschlossen. Geplant ist wie bisher die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes, mit maximal zwei Vollgeschossen, jedoch mit einer Grundflächenzahl von 0,3 statt 0,4. Für den Änderungsbereich wurde ein hydraulisches Gutachten erstellt, um die Auswirkungen einer Bebauung auf den Hochwasserabfluss ausreichend beurteilen zu können und Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser für die Bebauung zu treffen. Aufgrund dessen wurden, wie auch schon in dem ursprünglichen Plan, Maßnahmen zum Hochwasserschutz festgesetzt, um einerseits eine bauliche Entwicklung zu ermöglichen, andererseits den Anforderungen und Belangen des Hochwasserschutzes Rechnung zu tragen.

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

Im Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans ist der Änderungsbereich als Zieltyp B dargestellt. Daraus geht hervor, dass das Gebiet Entwicklungsbedarf hinsichtlich des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes hat.

2.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung – Anwendbarkeit des § 13 a BauGB

Nach § 13a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Das beschleunigte Verfahren ist zulässig, sofern die folgenden Kriterien erfüllt sind:

- a) Wenn eine zulässige Grundfläche (nicht Grundstücksfläche) im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Pläne, die im engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind mitzurechnen.
- b) Der Bebauungsplan begründet keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen
- c) Keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen.
- d) Keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung beträgt ca. 2.045 m² und liegt damit weit unter der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 benannten Schwellenwert von 20.000 m². Es werden keine weiteren Pläne im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt.

Durch die Änderung kommt es nicht zur Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die Erhaltungsziele und Schutzgüter von der Natura 2000-Gebieten werden nicht beeinträchtigt, da sich keine Gebiete im Änderungsbereich befinden. Die vorliegende Änderung erfüllt die Kriterien für die Durchführung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten entsprechend die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1. Vor diesem Hintergrund wird von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen.

Eingriffe im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetzes, die aufgrund der Planänderung zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr.1 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder planungsrechtlich zulässig. Für die Bebauungsplanänderung besteht daher kein Ausgleichserfordernis.

3 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

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

Der Ursprungsplan sieht im gesamten Gebiet Niederes Feld allgemeine Wohngebiete vor. Entsprechend der tatsächlichen Nutzung im bereits realisierten Baugebiet südlich der Remte und der Wahrung des Wohnumfeldes wird im Änderungsbereich der Baugebietstyp - allgemeines Wohngebiet – beibehalten.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO wie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind wie bisher nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da sie standortuntypisch sind und die Wohnruhe stören.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung berücksichtigen die Bebauungsstrukturen der angrenzenden Wohnbebauung und der näheren Umgebung. Diese bleiben dabei unter den Obergrenzen des üblichen Nutzungsmaßes der Baunutzungsverordnung für die vorgesehene Wohnform eines allgemeinen Wohngebietes und sichern somit die städtebauliche Zielsetzung einer maßvollen Verdichtung.

Im Änderungsbereich wird durch die Festsetzung einer zweigeschossigen Bauweise entlang der Straße „Im Bögen“ mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6 die bestehende Dichte der näheren Umgebung aufgenommen / fortgesetzt. Im rückwärtigen Bereich ist demgegenüber eine eingeschossige Bauweise vorgesehen, um einen harmonischen Übergang zur angrenzenden Landschaft zu bilden.

Mit dem Ziel eine dem Gebiet angemessenen maßvollen städtebaulichen Dichte zu erreichen, sind im Geltungsbereich nur Einzelhäuser zulässig. Die Festsetzung dient dazu, die ortsbildprägende Bebauungsstruktur zu erhalten. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in

dem allgemeinen Wohngebiet durch Baugrenzen gebildet. Sie sind so ausgewiesen, dass sie zum einen die optimale Anordnung der Freiflächen nach Süden und Westen ermöglicht und zum anderen genügend Gestaltungsraum für die Lage der Gebäude belässt.

3.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke soll durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger gesichert werden. Die Flächen sind den jeweiligen Grundstücken hinzu zu rechnen und bei der Ermittlung der GRZ zu berücksichtigen.

3.3 Maßnahmen zur Begrenzung des Regenwasserabflusses und der Oberflächenversiegelung

Im Änderungsbereich wird als dezentrale Rückhaltemaßnahme festgesetzt, dass das auf den Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen anfallende Regenwasser auf den Grundstücken zurückzuhalten und zeitverzögert abzuleiten ist. Durch die Maßnahme wird das vorhandene Kanalnetz nicht weiter belastet. Neben der Entlastung der Kanalisation kann die Maßnahme den ökologischen Aspekt zur Neubildung des Grundwassers fördern, wenn das anfallende Regenwasser zu Gartenbewässerung genutzt wird.

Ziel ist weiterhin, die vorhandenen Bodenfunktionen weitgehend zu erhalten. Vor diesem Hintergrund sind Maßnahmen zur Minimierung von Bodenversiegelungen festgesetzt.

Der Abflussbeiwert der Deckschichten soll 0,5 nicht überschreiten.

3.4 Maßnahmen zum Hochwasserschutz

Durch die Bekanntmachung der Neuberechnung vom 10.01.2018 wurde das Überschwemmungsgebiet der Remte erweitert und vorläufig gesichert. Mit der vorläufigen Sicherung befinden sich nun auch die nördlichen Flächen an der Straße „Im Bögen“ im Überschwemmungsgebiet.

Da der Bebauungsplan für einen Teilbereich entlang der Straße „Im Bögen“ weiterhin bestehen bleiben soll, sind die nachfolgenden Bedingungen im Sinne des § 78 Abs. (3) einzuhalten:

- Der Hochwasserfließweg von der Straße „Im Bögen“ zur Remte darf nicht abgeschnitten werden. Die Planung ist so anzupassen, dass die Durchströmung dauerhaft und mit Sicherheit gewährleistet ist und es zu keiner Verschlechterung für Andere (Ober- und Unterlieger) kommt.
- Die Bauvorhaben sind hochwasserangepasst zu errichten, so dass bei dem Bemessungshochwasser HQ₁₀₀ keine baulichen Schäden zu erwarten sind.
- Der Verlust von Hochwasserrückhalteraum ist umfang-, funktions- und zeitgleich auszugleichen

Vor diesem Hintergrund wurden entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

- a) Alle Grundstücke unter 74.10 m über NN sind hochwassergefährdet. Zum Schutz vor baulichen Schäden durch Hochwasserereignisse müssen die Grundstücke im Änderungsbereich auf ein Niveau von 74.40 m über NN erhöht werden. Ausgenommen hiervon, ist die Fläche die als Hochwasserrückhaltebecken (Flutmulde) festgesetzt ist.
- b) Retentionsraumverluste des Überschwemmungsgebietes der Remte sind innerhalb der gekennzeichneten Fläche des Hochwasserrückhaltebeckens umfang-, funktions- und

zeitgleich auszugleichen. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 193 m³ betragen. Ziel der Festsetzung ist, die Schaffung einer Flutmulde, um die Durchströmung des Wassers dauerhaft und mit Sicherheit zu gewährleisten, eine Verschlechterung für Ober- und Unterlieger auszuschließen sowie bauliche Schäden zu verhindern.

Im Zuge der notwendigen wasserrechtlichen Genehmigung werden die Maßnahmen konkretisiert und überwacht. Die Maßnahmen sind für Eigentümer und Bauherren als hinnehmbar zu bewerten.

3.5 Örtliche Bauvorschrift

Mit der Aufstellung der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit dem § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) wird ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen wie bisher ein Gestaltungsrahmen für die Entwicklung der allgemeinen Wohngebiete festgesetzt.

Das geplante Baugebiet ist aufgrund seiner Größe und seiner Ortsrandlage von besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild, so dass sowohl aus städtebaulicher als auch aus landschaftsplanerischer Sicht Festsetzungen zur Gestaltung ortsbildprägender Elemente wie z. B. die Struktur der Dachlandschaft sowie die Höhenentwicklung notwendig sind.

3.5.1 Dächer, Höhenentwicklung der Gebäude

Die Dachlandschaft der Nachbarbebauung und des alten Dorfkernes ist durch geneigte Dächer mit kleinteiligen schuppenartigen Deckungselementen geprägt. Für die Neubebauung wird wie bisher dementsprechend das geneigte Dach in einer ortstypischen Neigungsbandbreite von 28° - 42° festgesetzt und großflächige Dachdeckungselemente ausgeschlossen.

Um den optischen Zusammenhalt im Erscheinungsbild des Baugebietes insgesamt zu vertiefen, soll die Farbgebung der Dachdeckung einheitlich erscheinen, hierfür bildet die vorgegebene Auswahl roter bis rotbrauner RAL-Farbtöne eine Leitlinie.

Im dörflichen Bereich sind auch für Nebengebäude und Garagen geneigte Dächer typisch, daher wurden auch für diese baulichen Anlagen entsprechende Dachformen festgesetzt. Hierbei ist eine Anpassung hinsichtlich Dachneigung, Material und Farbe an die Hauptdächer gestalterisch erforderlich. Flachdächer für Nebenanlagen und Garagen sind nur zulässig, wenn sie begrünt werden, so ist das Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet. Darüber hinaus leisten begrünte Dächer einen Beitrag zur Regenwasserrückhaltung und zur Verbesserung des Kleinklimas. Sie weiten das Ortsbild auf und schützen zudem das Dach vor thematischem und mechanischem Einwirken.

Zur Vermeidung von gestalterisch ungünstigen Baukörperproportionen werden Drenpel auf eine Höhe von 75 cm beschränkt. Diese schränken eine gewünschte Dachraumnutzung nicht übermäßig ein. Der Begriff Drenpel (Kniestock) bezeichnet die Höhenentwicklung der Außenwand zwischen Oberkante der Decke des letzten Vollgeschosses bis zum Schnittpunkt mit der Dachfläche.

4 Auswirkungen öffentlicher und privater Belange

4.1 Hochwasserschutz

Schon zur Planaufstellung 1998 war eine Gefährdung durch mögliche Hochwasser bekannt, was zum damaligen Zeitpunkt jedoch kein Ausschlusskriterium für die Ausweisung von Wohngebieten war. Um Schäden durch Hochwasser zu vermeiden, war es ausreichend, bauliche Schutzmaßnahmen festzusetzen. Die rechtliche Situation hat sich infolge der seit 2002 verstärkt auftretenden Hochwasserereignisse und des hieraus resultierenden Gesetzes zum vorbeugenden Hochwasserschutz grundsätzlich geändert.

Eine Überprüfung des Überschwemmungsgebietes der Remte im Jahr 2017 hat ergeben, dass weitere Flächen in dem nördlichen Teilbereich tatsächlich hochwassergefährdet sind. Das Überschwemmungsgebiet (ÜSG) wurde mit der Bekanntmachung des Niedersächsischen Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz vom 10.01.2018 vorläufig gesichert, sodass eine Rechtswirkung wie ein förmlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet besteht. Somit liegen nun auch die im privaten Eigentum befindlichen Flächen im Überschwemmungsgebiet der Remte.

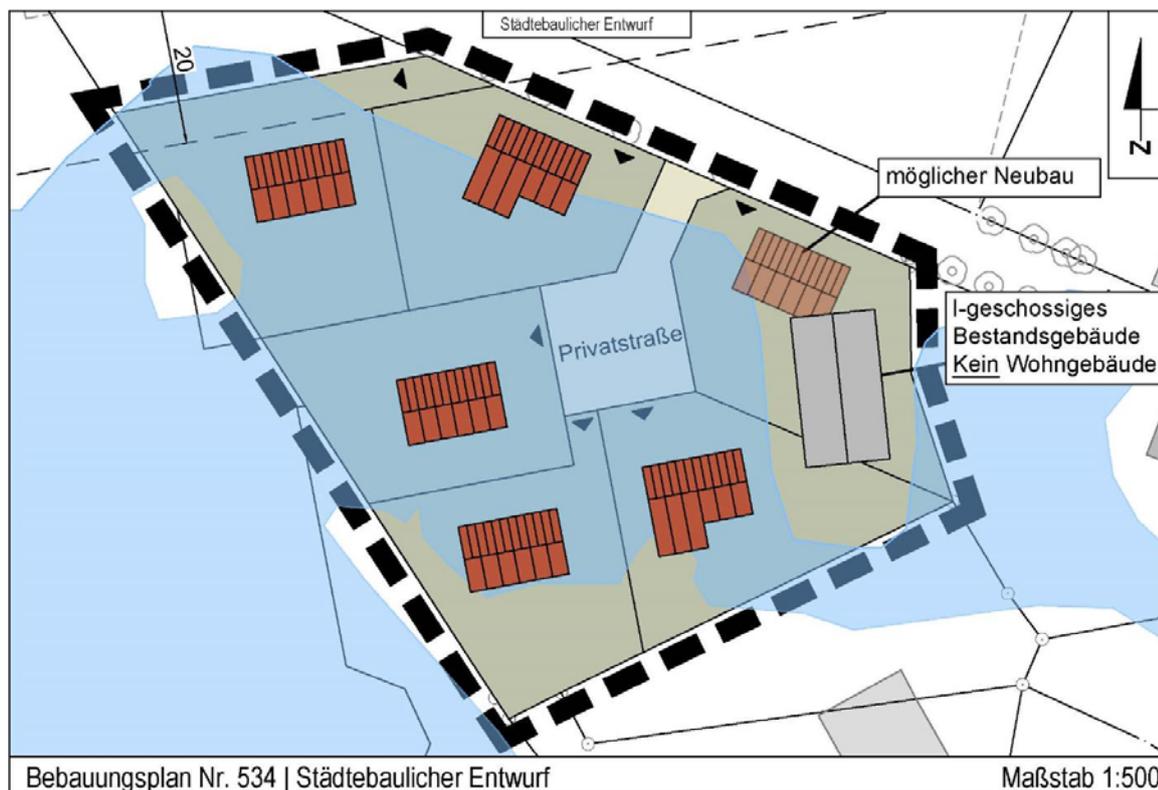


Abbildung 3: Städtebaulicher Entwurf mit ÜSG | Bek. d. NLWKN v. 10.01.2018

Demnach gelten hier besondere Schutzvorschriften nach § 78 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).

Gem. § 78 Abs. 3 hat die Gemeinde bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Abs. 1 und 2 oder § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 des BauGB insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die Hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben

Um hierfür ausreichende Beurteilungsgrundlagen zu erhalten, hat die Untere Wasserbehörde im Zuge der Planaufstellung einen hydraulischen Nachweis gefordert, in dem mindestens folgende Aspekte des Hochwasserschutzes betrachtet werden:

- Der Hochwasserfließweg von der Straße „Im Bögen“ zur Remte darf nicht abgeschnitten werden. Die Planung ist so anzupassen, dass die Durchströmung dauerhaft und mit Sicherheit gewährleistet ist und es zu keiner Verschlechterung für Andere (Ober- und Unterlieger) kommt.
- Die Bauvorhaben sind hochwasserangepasst zu errichten, so dass bei dem Bemessungshochwasser HQ_{100} keine baulichen Schäden zu erwarten sind.
- Der Verlust von Hochwasserrückhalteraum ist umfang-, funktions- und zeitgleich auszugleichen

Mit dem Nachweis wurde das Büro STADT-LAND-FLUSS INGENIEURDIENSTE GmbH beauftragt. Auf der Grundlage des Datenbestandes des Niedersächsischen Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (LNWKN) erfolgte eine entsprechende Modellberechnung. Der Nachweis erfolgte als vergleichende Betrachtung des Ist- und des Planzustandes.

Modellberechnung

Zur Überprüfung wurde in einem ersten Schritt die gesamte Fläche (mit Ausnahme der Fläche für die vorgesehene Mulde) rechnerisch auf ein hochwasserfreies Niveau angehoben. Der daraus resultierende Retentionsraumverlust und somit erforderliche Retentionsausgleich wurde auf Basis des Bemessungswasserstandes eines Jahrhundert-Hochwassers - HQ_{100} bilanziert. Es gehen rund 193 m^3 Retentionsraum der Remte verloren. Um hierfür einen Ausgleich zu schaffen, schlagen die Gutachter die Anlage einer Flutmulde vor.



Abbildung 4: Städtebaulicher Entwurf mit Flutmulde | Ergebnis des hydraulischen Gutachtens

In einem weiteren Schritt erfolgte mittels einer kleinräumigen 3D-Modellberechnung mit dem Ziel maßnahmenbedingte Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu ermitteln für eine „natürlich“ gestaltete Mulde und eine „technisch“ gestaltete Mulde. Beide Varianten haben zum Ergebnis, dass der Ausgleich größer ist als der Verlust. Das ankommende Wasser wird vollständig aufgenommen und abgeleitet.

Unabhängig von der Ausgestaltung der Flutmulde muss das geschaffene Rückhaltevolumen mindestens dem Retentionsraumverlust von rund 193 m³ entsprechen. Im Bebauungsplan ist die Fläche als Hochwasserrückhaltebecken festgesetzt. Um einen weiteren Abfluss des Hochwassers bis zur Remte sicherzustellen, ist zudem am westlichen Rand der Flutmulde im Übergang zur Landschaft die Geländehöhe auf maximal 74,00 m über NN abzugraben. Aktuell liegen die Höhen hier im Mittel bei 74,1 m über NN. Die Fläche zur Herstellung der Hochwasserschutzmaßnahme wurde vollständig in den Änderungsbereich übernommen.

Der entsprechende Nachweis kann im Zuge der Bauausführung über bspw. Vorher-Nachher-Vermessung oder über eine Dokumentation der abgefahrenen Bodenvolumina erfolgen. Die Umsetzung der Maßnahme ist sichergestellt, da für Baumaßnahmen im Überschwemmungsgebiet eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

Das festgesetzte Hochwasserrückhaltebecken bietet genug Fläche, um den notwendigen Retentionsraumverlust von 193 m³ umfang-, funktions- und zeitgleich auszugleichen.

Da alle Flächen bis 74.10 m über NN hochwassergefährdet sind, wird als Hochwasserschutzmaßnahme für die zu errichtenden Gebäude ein Erdgeschossniveau von 74.40 m über NN festgesetzt und Kellergeschosse ausgeschlossen.

Die Beschränkung von Auffüllungen des Geländes auf max. 74,40 m über NN, um bspw. Gartennutzungen hochwasserfrei anzulegen, entspricht dem von den Gutachtern angenommenen max. Retentionsraumverlust. Die Erhöhung um 30 cm wurde aus Gründen der Nachhaltigkeit so gewählt, dass sie künftig steigenden Hochwasserständen oder auch Starkregenereignissen Stand hält.

Durch das festgesetzte Hochwasserrückhaltebecken in Form einer Flutmulde wird der Hochwasserfließweg von der Straße „Im Bögen“ zur Remte aufgenommen und die Durchströmung dauerhaft und mit Sicherheit gewährleistet. Nachteilige Auswirkungen auf Ober- oder Unterlieger und des bestehenden Hochwasserabflusses sind somit nicht zu erwarten.

Die Maßnahmen zum Hochwasserabfluss und zum Hochwasserschutz erfordern einen höheren Erschließungsaufwand für Gebäude und Gärten. Dieser ist Hinblick auf das Ziel des vorbeugenden Hochwasserschutzes als hinnehmbar einzustufen.

4.2 Umwelt

Die vorliegende Änderung erfüllt alle Kriterien für die Durchführung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB, siehe auch Punkt 2.3 Anwendbarkeit des § 13a BauGB -Bebauungsplan der Innenentwicklung-.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten entsprechend die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1. Vor diesem Hintergrund wird von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen.

Eingriffe im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetzes, die aus einer Planung im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 so als ob sie vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder planungsrechtlich zulässig waren. Für Planungen nach beschleunigten Verfahren besteht daher grundsätzlich kein Ausgleichserfordernis.

In der vorliegenden Planänderung kommt es auch tatsächlich zu keinen erheblichen zusätzlichen Eingriffen gegenüber dem bereits bestehenden Planungsrecht. Aus Gründen des Hochwasserschutzes wurde lediglich ein Pflanzstreifen entlang der Straße nicht wieder festgesetzt.

Auswirkungen auf den Mensch und menschliche Gesundheit

Die Fläche des Änderungsbereichs wird derzeit überwiegend als Hundedressurplatz genutzt, weshalb nutzungsbedingt Immissionen auf das angrenzende Wohngebiet einwirken. Der Eigentümer möchte weiterhin das Baurecht nutzen. Die Aufgabe des Hundedressurplatzes ist für die Bebauung erforderlich.

Infolge der Gleichartigkeit bestehender und geplanter Wohnnutzung sind keine Konflikte zu erwarten.

Auswirkung auf Tiere und Pflanzen

Der Änderungsbereich besitzt aufgrund der Nutzung als Hundedressurplatz eine relativ geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Allerdings ist die Fläche durch natürliche Gehölzstrukturen umsäumt. Der Geltungsbereich und die überbaubaren Grundstückflächen sind so angelegt, dass für die Erschließung und Bebauung des Gebietes keine Abholzung der vorhandenen Gehölze notwendig ist. Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 534 hätten zur Erschließung und Realisierung des Baugebietes vorgenannte Gehölzstrukturen weichen müssen. Zudem war im Norden ein Pflanzstreifen vorgesehen, der zur Ortsrandeingrünung dienen sollte. Dieser wird aus Gründen des Hochwasserschutzes nicht mehr übernommen. Ausgleichend hierzu besteht oberhalb des Plangebietes bereits eine natürliche Eingrünung. Im Gegensatz zur alten Planung wird der Erhalt der westlich angrenzenden Gehölzstrukturen angestrebt. Aus der Planung resultieren gegenüber dem bestehenden Baurecht keine neuen Auswirkungen.

Auswirkung auf Fläche und Boden

Im bisherigen Bebauungsplan war eine GRZ von 0,4 vorgesehen. Mit der Änderung wird eine GRZ von 0,3 mit dem Ziel einer maßvollen Verdichtung in dieser Ortsrandlage beschränkt. Des Weiteren wird durch das neue Erschließungskonzept die Versiegelung durch Straßenverkehrsflächen verringert. Hinzukommt, dass die Flächen für die Privatstraße bei der Berechnung der GRZ den jeweiligen Grundstücken, die darüber erschlossen werden hinzu zu rechnen sind. Insgesamt ist nach der Änderung mit einer geringeren Versiegelung der Flächen zu rechnen.

Auswirkung auf Wasser

Als Folge der Bodenversiegelung und des Bodenauftrags kommt es, wie auch schon vor der Änderung des Bebauungsplans zu keiner zusätzlichen/neuen Beeinträchtigungen des natürlichen Wasserhaushaltes.

Entsprechende Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser sowie zur Bodenversiegelung wurden festgesetzt.
Siehe auch Punkt 4.1 Hochwasserschutz.

Auswirkung auf Klima und Luft

Als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen haben Klima und Luft wichtige Funktionen innerhalb des Naturhaushalts. Die zu erwartenden kleinklimatischen Veränderungen durch die Änderung sind jedoch als gering einzustufen, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen.

Auswirkung auf Naturraum und Landschaft

Der Aufhebungsbereich liegt im Norden von Afferde. Die Umgebung ist durch landwirtschaftliche Flächen geprägt.

Gehölzstrukturen befinden sich weitestgehend im Bereich der siedlungsnahen Flächen und entlang der Remte. Vereinzelt gibt es Baumreihen, die das Landschaftsbild gliedern.

Durch die vorgesehene Bebauung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Das Baugebiet ist durch vorhandene Gehölzstrukturen umsäumt. Lediglich durch die Aufschüttung kann es zu einer Veränderung des gewachsenen Geländes und damit die Höhenentwicklung der kommen. Diese führt aus städtebaulicher Sicht zu einer Belebung des Landschaftsbildes.

Auswirkung auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Plangebiet ist zu rechnen, siehe hierzu 5.3 Archäologische Bodenfunde.

Da eine Bebauung des Gebietes vorgesehen ist, sind zum Schutz vor baulichen Schäden Maßnahmen zum Hochwasserschutz festgesetzt worden.

Weitere Auswirkungen auf Kultur und sonstigen Sachgütern sind nicht bekannt.

Wechselwirkungen

Im Wesentlichen bestehen immer landschaftsökologische Wechselwirkungen (also Wechselwirkungen bei den Belangen Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie der Landschaft und biologischen Vielfalt) zwischen dem Plangebiet und dem Umfeld. Diese Wechselwirkungen sind aber nicht als erheblich einzuschätzen.

4.3 Artenschutz

Auch bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Zwar ist im Rahmen dieser Planungen kein Ausgleich erforderlich, sehr wohl ist aber erforderlich, artenschutzrechtliche Verbote anhand eines überschlägigen Prüfung auszuschließen.

Im Zuge der Erschließung und Bebauung ist ein Abholzen der bestehenden Gehölzstruktur, die das Gebiet umsäumen nicht notwendig. Vor diesem Hintergrund sind Auswirkungen auf Lebensräume sowie Nahrungshabitate von Vögeln und Fledermäuse nicht zu erwarten.

4.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten, Kampfmittel

Nach Aussage des Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), zuständig für die Kampfmittelbeseitigung bestehen kein Kampfmittelverdacht, da schon zu damaligen Planaufstellung des Ursprungsplan die Fläche sondiert und beräumt wurde.

4.5 Archäologische Bodenfunde

Das Plangebiet liegt am Rande des historischen Kerns des 1042 erstmals erwähnten Ortes Afferde. Südwestlich davon sind eisenzeitliche und mittelalterliche und Siedlungsreste ergraben (Afferde FStNr. 23 und 24). Nördlich zeichnen sich weitere, bislang undatierte Siedlungsspuren im Luftbild ab (Afferde FStNr. 8).

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.

Die Anzeige ist an die Untere Denkmalschutzbehörde sowie an die zuständige Kommunalarchäologie (Schloßplatz 5, 31675 Bückeburg, Tel. 05722/9566-15 oder Email: Berthold@SchaumburgerLandschaft.de) zu richten.

In dem Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

4.6 Infrastruktur und Versorgung

Infolge der Nähe zur Kernstadt und der verkehrlichen Anbindung des Gebietes sind die zentral gelegene Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen gut erreichbar. Die Nahversorgung wird u. a. durch die Edeka an der Hildesheimer Straße gesichert.

An den Änderungsbereich angrenzend befindet sich das Altdorf von Afferde. Hier befindet sich die St. Georg-Kirche der evangelisch-lutherischen Kirchengemeinde St.-Georg-Afferde.

Des Weiteren befindet sich an der Breslauer Straße die Grundschule Afferde, die Ev.-luth. Kindertagesstätte sowie die Sportvereinigung Eintracht Afferde 06 e.V.

Insgesamt ist das Infrastrukturangebot und Versorgungssituation des Ortsteils Afferde als gut zu bezeichnen.

4.7 ÖPNV und Individualverkehr

Der Änderungsbereich ist für den Individualverkehr gut an das örtliche und überörtliche – Verbindung zur Kernstadt Hameln – angebunden. Das Plangebiet selbst wird über die Straße „Im Bögen“ erschlossen. Der Planbereich ist an das öffentliche Personennahverkehrsnetz der Stadt Hameln angebunden. Haltestellen liegen u.a. an der Hamelner Straße, der Straße „Vogelsang“ und „Am Remtebach“.

4.8 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 ≥ 50 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 ≥ 50 Mbit/s ist für die festgesetzte Nutzungsart gut geeignet.

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 sind 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.

Schmutzwasser

Anschlussmöglichkeit an die vorhandenen Schmutzwasserkanäle besteht in der Straße „Im Bögen“. Aufgrund der topografischen Lage des Plangebietes ist der Anschluss zur Schmutzwasserentsorgung nur über ein Pumpwerk möglich.

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

Das anfallende Regenwasser kann entweder an den vorh. RW-Kanal in der Straße „Im Bögen“ angeschlossen werden oder auch direkt in die Remter eingeleitet werden. Um die Hochwassersituation der Remte nicht unnötig zu verschärfen, ist eine dezentrale Rückhaltemaßnahme festgesetzt, siehe auch 4.3 dieser Begründung

5 Kosten für die Gemeinde

Für die Stadt Hameln entstehen aus der Bebauungsplanänderung keine Kosten.

6 Zusammenfassende Abwägung

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung beabsichtigt die Stadt Hameln eine Umplanung des nördlichen Gebietes von „Die Worth“. Durch die Verkleinerung des Gebietes aufgrund der o.g. Teilaufhebung aus Gründen des Hochwasserschutzes, gilt es die Anbindung sowie die Bebauung des verbleibenden Gebietes anzupassen. Entgegen der bisherigen Planung ist keine öffentliche Erschließung mehr vorgesehen. Die Baugrundstücke werden über Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten erschlossen. Geplant ist wie bisher die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes. Infolge der Gleichartigkeit der Nutzung sind für die angrenzende Nutzung keiner unzumutbaren Beeinträchtigung zu erwarten. Somit wurden die Belange des bestehenden Wohnumfeldes berücksichtigt. Die Erschließung ist über die Straße „Im Bögen“ sichergestellt. Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die bestehenden Netze.

Mit der Neuberechnung des Überschwemmungsgebiets der Remte hat sich herausgestellt, dass der Änderungsbereich durch Hochwasserereignisse gefährdet ist. Auf der Grundlage eines hydraulischen Gutachtens wurden einerseits Maßnahmen zum Hochwasserschutz der Gebäude, andererseits zur Sicherstellung des Hochwasserabflusses sowie des zu erwartenden Retentionsraumverlustes festgesetzt. Der aus den Sicherungsmaßnahmen resultierende Mehraufwand in der Erschließung / Herstellung von Gebäuden ist vor dem Ziel des Hochwasserschutzes als hinnehmbar einzustufen. Die Belange und Anforderungen des Hochwasserschutzes wurden umfassend berücksichtigt.

Im Zuge dieser Änderung war keine Umweltprüfung erforderlich, da es sich im Sinne des § 13a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, in dem ein bereits bestehendes Planungsrecht geändert wurde.

Sonstige Auswirkungen auf private und öffentliche Belange, die einer Durchführung der Planung entgegenstehen, sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht zu erkennen.

7 Verfahren und Beschlüsse

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Zeitraum vom 22.08.16 bis 19.09.16 in der Planungsabteilung der Stadt Hameln durchgeführt. Parallel wurde eine Vorabbeteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 19.12.2016 bis 24.01.17. Parallel hierzu wurde die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind Stellungnahmen eingegangen, die gegen die damals geplante Gesamtaufhebung des nördlichen Teilbereichs des Bebauungsplans Nr. 534 sprachen.

Aus diesem Grund erfolgte nach einer Überarbeitung und Anpassung des Aufhebungs-
bereichs eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit. Diese fand in der Zeit vom
06.11.2017 bis 27.11.2017 statt. Auch hier erfolgte parallel eine erneute Vorabbeteiligung der
Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Die hierbei vorgetragenen Anregungen wurden – soweit städtebaulich vertretbar - berücksich-
tigt.



Städtebaulicher Entwurf

20



möglicher Neubau

Privatstraße

1-geschossiges
Bestandsgebäude
Kein Wohngebäude

Flutmulde