

## STADT HAMELN

Abteilung/Aktenzeichen	Datum	Vorlagen-Nr.:
<b>41 Stadtentwicklung und Planung</b>	<b>29.06.2018</b>	<b>162/2018</b>

<b>Beschlussvorlage</b>	ö	nö	öbF
<b>B-Plan Nr. 426 Änderung 1 "Pflümerweg" - Entwurf und Auslage</b>	X		

<b>Beratungsfolge</b>		<b>Abstimmungsergebnisse</b>		
Gremium	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung	09.08.2018			
Verwaltungsausschuss	22.08.2018			

### **Beschlussvorschlag:**

Gem. § 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 426 einschließlich Begründung beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt beidseitig des Pflümerwegs und umfasst die Flurstücke 5/20, 33/13, 10/23, 32/19 (tlw.), 10/32, 10/31 (tlw.) und 10/12 (tlw.), Flur 83, Gemarkung Hameln. Westlich des Pflümerwegs liegt das Flurstück 10/23, Hausnummer 8. Östlich des Pflümerwegs umfasst die Änderung einen Blockinnenbereich mit den Hausnummern: Pyrmonter Straße 12 a und b.

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

### **Begründung:**

Der Änderungsbereich umfasst einen Teilbereich eines allgemeinen Wohngebietes sowie eine Gemeinbedarfsfläche „Post“ zwischen Pflümerweg und Felsenkellerweg sowie den Blockinnenbereich eines allgemeinen Wohngebietes zwischen Pflümerweg und Pyrmonter Straße. Das Gebiet ist derzeit durch Garagenanlagen und gewerbliche Nutzungen geprägt und städtebaulich als untergenutzt einzustufen.

Der Grundstückseigentümer möchte in diesen Bereichen vier Gebäude mit max. 38 attraktiven Stadtwohnungen errichten. Geplant ist eine offene, zwei- bis dreigeschossige Bauweise mit modernem Erscheinungsbild.

Diese Planung ist auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes nicht zu realisieren, da dieser entsprechend den ursprünglichen Planungszielen zwar ebenfalls eine

Blockinnenbebauung vorsieht, jedoch mit einem anderen Zuschnitt der Bauflächen und mit der Einschränkung „Doppelhäuser oder Hausgruppen“. Im Hinblick auf die Geschossigkeit und die Ausnutzbarkeit der Grundstücke sind bisher zwei Vollgeschosse und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 zulässig.

Mit dem Ziel einer städtebaulich vertretbaren Verdichtung sollen künftig in Teilen bis zu drei Vollgeschosse zulässig sein. Die GRZ soll demgegenüber auf das für allgemeine Wohngebiete typische Höchstmaß von 0,4 beschränkt werden, zzgl. der Überschreitung um 50% für Garagen, Stellplätze, Zufahrten etc.

Im Zuge der Planänderung soll auch ein festgesetztes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger aufgegeben werden. Hierzu sind im weiteren Verfahren noch die konkreten Anliegerrechte abzuklären.

Die Gemeinbedarfsfläche „Post“ wird in dem bisherigen Umfang nicht mehr benötigt.

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

### **Auswirkungen auf Ressourcen:**

**a) organisatorisch:**

Nein

**b) personell:**

Nein

**c) finanziell:**

Nein

### **Anlagen:**

Zeichnerische und textliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften

Begründung

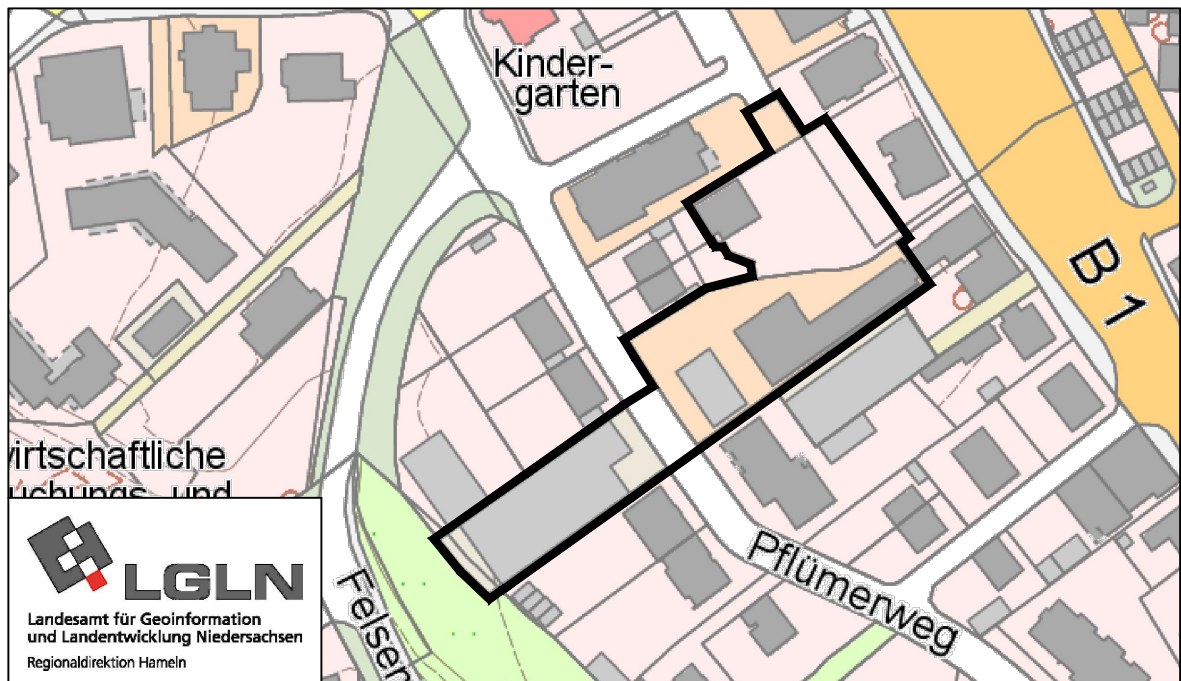
## Entwurf und Auslage

## Bebauungsplan Nr. 426 Änderung 1

### "Pflümerweg"

Geltungsbereich:

für das Gebiet beidseitig des Pflümerwegs. Es umfasst die Flurstücke 5/20, 33/13, 10/23, 32/19 (tlw.), 10/32, 10/31 (tlw.) und 10/12 (tlw.), Flur 83, Gemarkung Hameln.



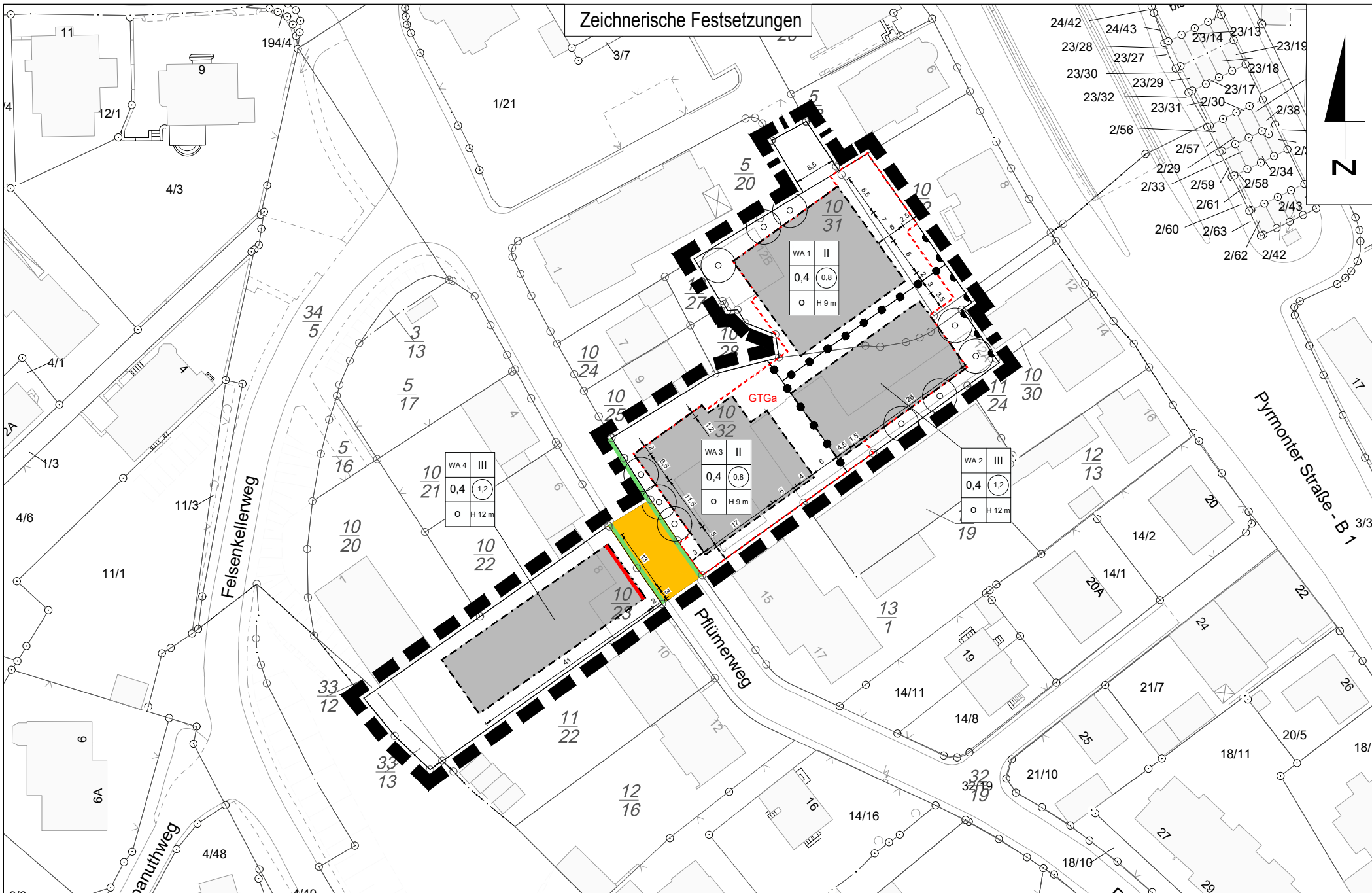
Übersichtsplan ohne Maßstab

**Zeichnerische Festsetzungen**

**Textliche Festsetzungen**

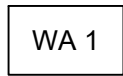
**Örtliche Bauvorschriften**

Zeichnerische Festsetzungen



# Planzeichenerklärung

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



Allgemeines Wohngebiet

(siehe textliche Festsetzungen zu 1., 3. und 4.)

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

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)



Geschossflächenzahl (GFZ)

II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

H 9 m maximale Höhe baulicher Anlagen

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

----- Baugrenze

————— Baulinie



Bauraum

o offene Bauweise

## Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Verkehrsfläche

————— Straßenbegrenzungslinie

—•••• Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

## Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,

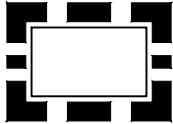
## Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



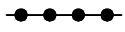
anzupflanzender Baum



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze  
hier: Gemeinschaftstiefgarage



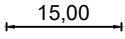
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Gebäude Pyrmonter Str. Nr. 8 und 12



Maßzahl

# Textliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 in der zurzeit gültigen Fassung.

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

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete **WA 1 bis WA 4** sind die allgemein zulässigen Nutzungen Anlagen für kulturelle, kirchliche und soziale Zwecke nur **ausnahmsweise zulässig** und die zulässigen Nutzungen Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen **ausgeschlossen**.

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 19 und 21a (1) BauNVO)

- 2.1 Für Garagengeschosse, die vollständig unterhalb der Geländeoberkante liegen, und ihre Zufahrten ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) bis 0,8 zulässig.
- 2.2 Wird die unter 2.1 genannte Überschreitung in Anspruch genommen, ist die Zulässigkeit einer Überschreitung auf Geländeneiveau für Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,5 beschränkt.
- 2.3 Garagengeschosse (definiert in 2.1) sind nicht auf die Anzahl der Vollgeschosse anzurechnen. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind diese gem. § 21a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO nicht anzurechnen.
- 2.4 Garagengeschosse sind auf die Anzahl notwendiger Einstellplätze gemäß Anlage zu § 47 Niedersächsische Bauordnung zu begrenzen.

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

In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1 und WA 3** sind je Wohngebäude nur max. 8 Wohneinheiten zulässig, in den Allgemeinen Wohngebieten **WA 2 und WA 4** max. 11 Wohneinheiten.

## 4. Passive Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1 und WA 2** sind Außenwohnbereiche vom EG bis einschl. 2. OG nur auf den Südwest-, Nordwest-, oder Südostseiten von Gebäuden zulässig. Im 3. OG sind Außenwohnbereiche nur auf den Südwestseiten von Gebäuden zulässig. Ausnahmsweise sind auch an den Nordwest- und Südostseiten von Gebäuden Außenwohnbereiche zulässig, wenn diese nach Nordosten durch geschosshohe Schallschirme (bspw. Glaswände) abgeschirmt sind.
- 4.2 In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1 und WA 2** sind an allen Fassadenseiten – mit Ausnahme der lärmabgewandten Südwestseiten vom EG bis zum 2. OG – die sich aus dem maßgeblichen Außengeräuschpegel nach DIN 4109 ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu beachten.
- 4.3 In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1 bis WA 3** sind in allen Räumen, die zum Schlafen genutzt werden (Kinder-, Schlaf-, Gäste- und Arbeitszimmer etc.) schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen.
- 4.4 Ausnahmen sind im Einzelfall zulässig, wenn der Nachweis der gleichen Eignung / des gleiches Ergebnisses erfolgt.

## 5. Bezugspunkt für die Festsetzung maximaler Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO)

- 5.1 Als Bezugspunkt für die Festsetzungen der maximalen Höhe baulicher Anlagen wird das vorhandene Gelände festgesetzt.
- 5.2 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt nach Festsetzung Nr. 5.1 und der Oberkante des Daches (inkl. Attika).

## 6. Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Im Bereich des festgesetzten Zu- und Ausfahrtsverbotes ist die Durchfahrt nur für Rettungsfahrzeuge und Fahrzeuge der Abfallwirtschaft zulässig.

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

- 7.1 An den zeichnerisch festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Einzelbäumen sind hochstämmige Bäume (siehe Artenliste) mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die festgesetzten Standorte können geringfügig von den gezeichneten Standorten abweichen, sofern gewährleistet ist, dass die Anzahl der Bäume eingehalten werden kann. Die Anpflanzungen sind in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme umzusetzen.

Artenliste:

Acer campestre (Feldahorn)	Betula pendula (Sandbirke)
Acer platanoides „Cleveland“ (Spitzahorn)	Acer pseudoplatanus „Olmsted“ (Bergahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Prunus avium (Vogelkirsche)
Sorbus aucuparia (Eberesche, Vogelbeere)	Juglans regia (Walnuss)
Sorbus torminalis (Eisbeere)	Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)

Pflanzgrößen als Hochstamm: Stammumfang mindestens 18 cm in einem Meter Höhe

- 7.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen und Flächen auf den Tiefgaragen, soweit sie nicht als Wege, Zufahrten oder Stellplätze dienen, sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Nutzung der Flächen als Lager- oder Arbeitsflächen ist unzulässig.

## 8. Externe Kompensation (nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Dem externen Kompensationsbedarf ist eine anteilige Fläche von 990 Werteinheiten dem stadt-eigenen Ausgleichsflächenpool „Im goldenen Winkel“ der Stadt Hameln (Bebauungsplan Nr. 540, Gemarkung Rohrsen, Flur 4, Flurstück 20/1, 21, 24/1 teilw., 25, 26, 50 teilw., 52 teilw., 35, 36, 37, 38 und 17) zugeordnet. Auf diesen Flächen ist bereits ein Mosaik landschaftspflegerischer Maßnahmen bestehend aus einem Waldsaum mit naturraumtypischen Bäumen und Sträuchern, Kalkmagerrasen, mesophilem Grünland und gruppenartigen Gehölzpflanzungen entstanden und wird von der Stadt Hameln unterhalten.

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

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 2,0 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Fläche betragen. Die Rückhaltungsmengen sind zeitverzögert gedrosselt abzuleiten.

## 10. 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

Flächen mit Tiefgaragen sind hiervon ausgenommen.



# Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 56 und § 84 NBauO)

## § 1 Dachformen und Dachneigungen

In den allgemeinen Wohngebieten sind nur Flachdächer mit einer Neigung bis max. 5° zulässig. Maßnahmen zur Sonnenenergienutzung sind hiervon ausgenommen. Diese dürfen auf Flachdächern die Attika um max. 0,5 m in der Höhe überragen.

## § 2 Staffelgeschosse und Dachaufbauten

- (1) Ein Staffelgeschoss muss an mindestens zwei Außenwänden des darunterliegenden Geschosses um mindestens 3 m, gemessen an der Außenwandkante, zurückgesetzt werden.
- (2) Dachflächenfenster dürfen die Höhe der Attika um max. 0,5 m in der Höhe überragen.

## § 3 Fassadengestaltung

- (1) Für die Farbgestaltung der Außenwände der Hauptbaukörper sind nur Farbtöne zu verwenden, die den unter Absatz 2 genannten RAL-Farbtönen [Farbregister RAL 840 HR] weitestgehend entsprechen sowie naturbelassene Holzfassaden.  
Baukörper sollen hierbei eine einheitliche Farbgestaltung aufweisen.  
Zur Akzentuierung von Fassadenteilen sind andere Farben ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich in die Umgebung harmonisch einfügen.
- (2) Putzflächen und flächig wirkende Materialien

Farbreihe	Nummer (Name)	
Grau	7023 (Betongrau)	7032 (Kieselgrau)
	7035 (Lichtgrau)	7037 (Saubgrau)
	7038 (Achatgrau)	
Gelb/Weiß/Schwarz	9001 (Cremeweiß)	9002 (Grauweiß)
	9007 (Graualuminium)	9022 (Perlhellgrau)
	9018 (Papyrusweiß)	1013 (Perlweiß)

Ziegelmauerwerk und ähnlich wirkende Materialien

Rot	3004 (Purpurrot)	3005 (Weinrot)
	3009 (Oxidrot)	3011 (Braunrot)
	4004 (Bordeauxviolett)	

## § 4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen der gewachsenen Geländeoberfläche sind nur bis zu 0,30 m zulässig. Bezugspunkt des vorhandenen Geländes ist die Straße Pflümerweg, gemessen in Straßenmitte. Für die Zufahrt der Tiefgarage ist eine Ausnahme zulässig.

## § 5 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen

- (1) Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als Grundstückseinfriedungen bis zu einer Höhe von 0,80 m nur Hecken und Gabione zulässig. Bezugspunkt ist das direkte Niveau der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie.
- (2) Ausnahmsweise können andere Grundstückseinfriedungen bis zu einer Höhe von 0,80 m zugelassen werden, wenn sie sich in ihrer Gestaltung dem Hauptbaukörper anpassen.

## § 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO in der zurzeit 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 – 5 dieser Örtlichen Bauvorschriften entspricht.

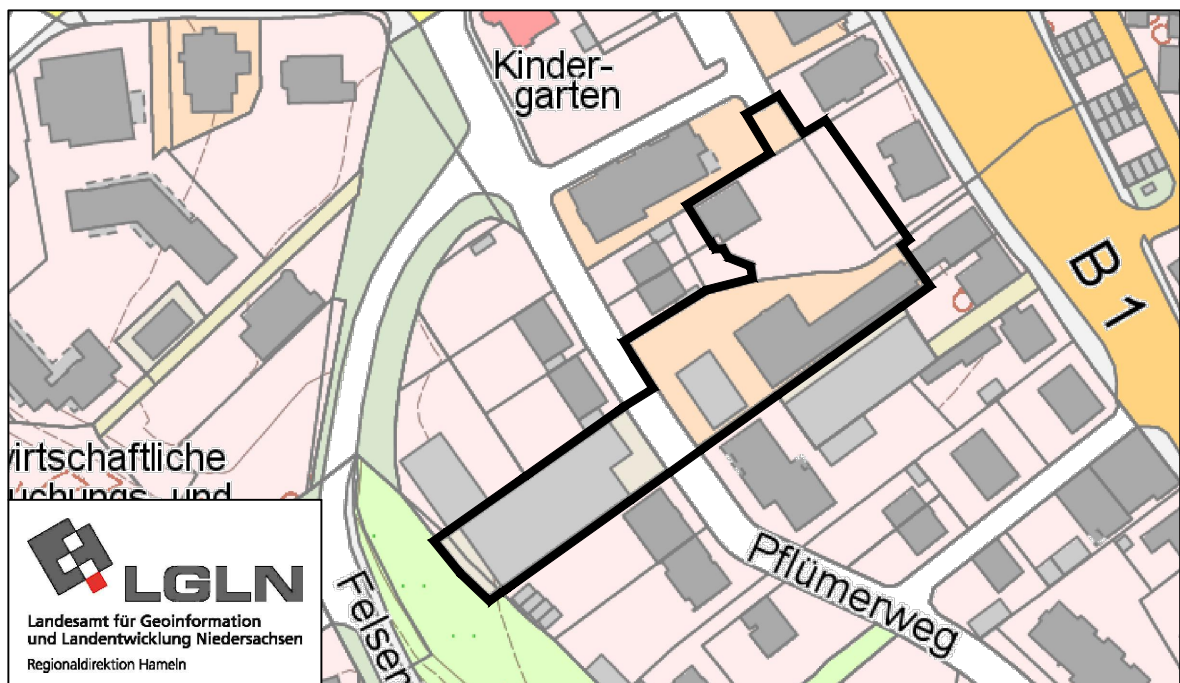
## Entwurf und Auslage

## Bebauungsplan Nr. 426 Änderung 1

### "Pflümerweg"

Geltungsbereich:

für das Gebiet beidseitig des Pflümerwegs. Es umfasst die Flurstücke 5/20, 33/13, 10/23, 32/19 (tlw.), 10/32, 10/31 (tlw.) und 10/12 (tlw.), Flur 83, Gemarkung Hameln.



Übersichtsplan ohne Maßstab

**Begründung**

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>2</b>
1.1 Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung	
1.2 Zielsetzung der vorliegenden Bebauungsplanänderung	
1.3. Geltungsbereich	
<b>2. Übergeordnete Vorgaben</b>	<b>4</b>
2.1 Flächennutzungsplan	
2.2 Landschaftsrahmenplan	
2.3 Umweltprüfung, Umweltbericht	
<b>3. Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>	<b>4</b>
3.1 Art und Maß der Nutzung, Begrenzung von Wohnungen, Bauweise und Gebäudehöhen	
3.2 Immissionsschutzfestsetzungen	
3.3 Ein- und Ausfahrten	
3.4 Geh,- Fahr- und Leitungsrecht	
3.5 Grünfestsetzungen	
3.6 Begrenzung des Regenwasserabfluss, Minimierung von Bodenversiegelungen	
3.7 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung	
<b>4. Auswirkungen der Planung auf öffentliche und private Belange</b>	<b>7</b>
4.1 ÖPNV und Individualverkehr	
4.2 Infrastruktur und Versorgung	
4.3 Ver- und Entsorgung	
4.4 Nachbarliche Belange	
4.5 Artenschutz, Eingriffe in Natur und Landschaft	
<b>5. Kosten für die Gemeinde</b>	<b>10</b>
<b>6. Verfahren und Beschlüsse</b>	<b>10</b>
6.1 Verfahren	
6.2 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).

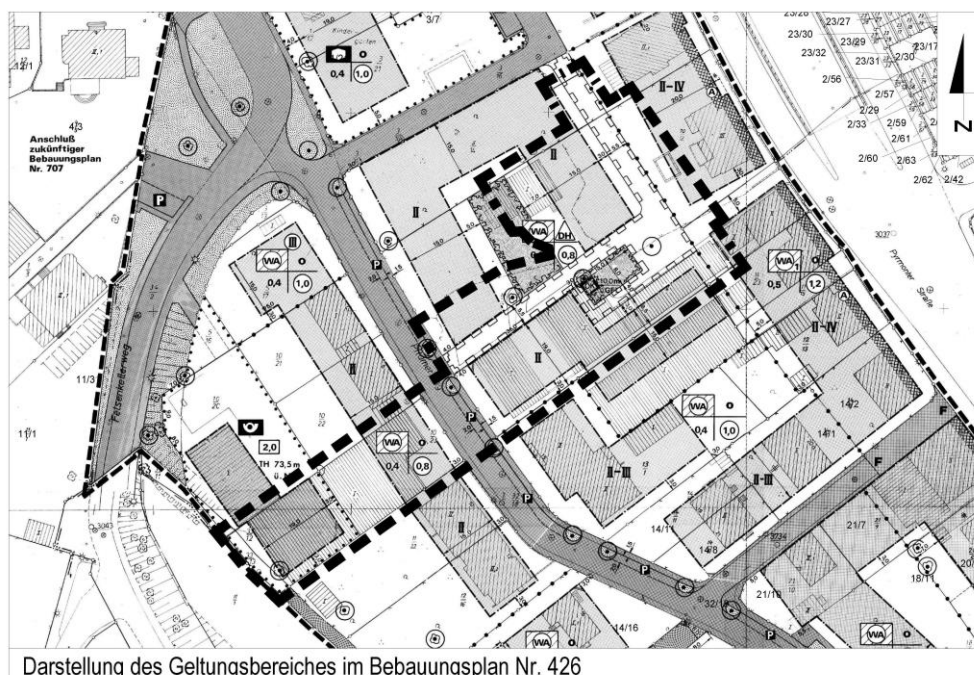
### 1.2 Ausgangssituation und Zielsetzung der vorliegenden Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan Nr. 426 wurde 1989 aufgestellt. Er ersetzt den bis dahin gültigen Bebauungsplan Nr. 375 Änderung 1, der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung enthielt, die nicht mehr den damaligen „Anforderungen an eine harmonische städtebauliche Entwicklung und Ordnung“ entsprachen. Hauptziel der Neubearbeitung war es, Bauformen festzusetzen, die sich nach Art und Maß in die vorhandene, primär durch Wohnungsbau geprägte Struktur einfügen.

In dem überarbeiteten Bebauungsplan Nr. 426 wurden entsprechend der überwiegend vorhandenen wohnbaulichen Nutzungen allgemeine Wohngebiete und dem damaligen Entwicklungsbedarf entsprechend eine Fläche für den Gemeinbedarf „Post“ südlich des Pflümerwegs festgesetzt.

Im Blockinnenbereich südlich der Stichstraße des Pflümerwegs wurden mit dem Ziel einer verdichteten Einfamilienhausbebauung Doppelhäuser in zweigeschossiger Bauweise festgesetzt, die über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen werden sollten. Die festgesetzte Grundflächenzahl war infolge der gewünschten baulichen Verdichtung mit 0,6 für ein allgemeines Wohngebiet hoch, da die Obergrenze auch 1989 bei 0,4 lag. Zur Durchgrünung dieser verdichteten Bauweise wurden in zentraler Lage Pflanzstreifen festgesetzt.

Diese Überplanung des Blockinnenbereichs konnte bis heute aufgrund der Eigentumsverhältnisse, einer fehlenden Nachfrage nach Doppelhäusern und seit Planaufstellung erteilter Baugenehmigungen nicht umgesetzt werden.



Im Änderungsbereich befinden sich neben einer unbebauten Fläche aufgegebene Werkstattgebäude, ein aufgegebener Gastronomiebetrieb und ein leerstehendes Wohnhaus, die im Zuge der weiteren Planung abgebrochen werden sollen. Die festgesetzte Fläche für Gemeinbedarf „Post“ wurde in Anspruch genommen und muss daher nicht weiter verfolgt werden.

Die Grundstücke im Änderungsbereich wurden durch den jetzigen Eigentümer in den Jahren 2009 (Pflümerweg 12A) und 2011 (Pflümerweg 8) erworben.

Der neue Eigentümer möchte anstelle der Doppelhäuser drei Mehrfamilienhäuser in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise mit insgesamt 27 Wohnungen errichten, die über eine Tiefgarage an den Pflümerweg angebunden werden. Auf dem Grundstück Pflümerweg 8, ehemalige Gemeinbedarfsfläche Post, soll ebenfalls ein Mehrfamilienhaus mit 11 Wohnungen und einer oberirdischer Stellplatzanlage im rückwärtigen Bereich entstehen.

In Anbetracht des aktuellen Wohnraumbedarfs nach familiengerechten und barrierefreien Wohnungen ist die Mobilisierung dieser bisher untergenutzten, stadträumlich gut gelegenen Bauflächen städtebaulich wünschenswert.



Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, können seit der Novellierung des Baugesetzbuchs 2007 gem. § 13 a im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Planung zu erwarten sind, werden dabei so behandelt als wären sie bereits erfolgt oder zumindest zulässig. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens, so dass keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich sind. Die Belange des Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind weiterhin zu berücksichtigen.

Weitere Hinweise zum Verfahren im Kapitel 2.3 dieser Begründung.

### 1.3 Geltungsbereich und Größe des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich liegt beidseitig des Pflümerwegs und umfasst die Flurstücke 5/20, 33/13, 10/23, 32/19 (tlw.), 10/32, 10/31 (tlw.) und 10/12 (tlw.), Flur 83, Gemarkung Hameln.

Westlich des Pflümerwegs liegt das Flurstück 10/23, Hausnummer 8. Östlich des Pflümerwegs umfasst die Änderung einen Blockinnenbereich mit den Hausnummern: Pyrmonter Straße 12 a und b. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 0,46 ha.

## **2. Übergeordnete Vorgaben**

### **2.1 Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hameln stellt für den Änderungsbereich Wohnbauflächen dar. Die Änderung ist somit gem. § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **2.2 Landschaftsrahmenplan**

Der Änderungsbereich befindet sich gemäß Landschaftsrahmenplan in der Landschaftseinheit Hamelner Kernstadt und hier im Zieltyp D mit einer umweltverträglichen Nutzung in Gebieten mit aktuell geringer bis sehr geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Die geplante Nutzung steht dem Landschaftsrahmenplan nicht entgegen.

### **2.3 Umweltprüfung, Umweltbericht**

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

- (1) Die Bebauungsplanänderung weist eine im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässige Grundfläche (nicht Grundstücksfläche) von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> auf.
- (2) Der Bebauungsplan begründet keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- (3) Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000) bestehen nicht.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gelten für das beschleunigte Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird deshalb von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht sowie einer zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 BauGB abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr.4 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Da durch die Planung Bäume und Gebäude gefällt und abgebrochen werden, ist auf den Arten- und Baumschutz besonders zu achten. Hierzu siehe Nrn. 3.5 und 4.6.

## **3. Festsetzungen der Bebauungsplanänderung**

### **3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Begrenzung von Wohnungen, Bauweise und Gebäudehöhen**

Im Bebauungsplan 426 sind für den Änderungsbereich und die angrenzenden Bereiche aufgrund der prägenden Nutzungsstruktur Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Dieser Festsetzung wird mit der vorliegenden Planung gefolgt. Im südlichen Änderungsbereich war bisher eine Fläche für den Gemeinbedarf „Post“ festgesetzt, tatsächlich befindet sich auf dem Grundstück ein Werkstattgebäude. Die Gemeinbedarfsfläche wird nicht mehr benötigt, so dass auch hier ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird.

Hierbei werden aufgrund der Lage im Blockinnenbereich und der geplanten baulichen Dichte die allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale, Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen. So ist über eine Einzelfallprüfung sichergestellt, dass sich diese Nutzungen auch tatsächlich einfügen.

Zur Wahrung der Wohnruhe sind zudem Anlagen für allgemein zulässigen Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltung ausgeschlossen, da sie i.d.R. mit einem an dieser nicht mehr vertretbaren erhöhten Verkehrsaufkommens einhergehen.

Im Ursprungsbebauungsplan sind zudem die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Diese Festsetzung wird auch in der Änderung übernommen.

Entgegen der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 im Ursprungsplan, der das städtebauliche Ziel einer verdichteten Einfamilienhausbebauung zugrunde lag, wird die GRZ im Änderungsbereich auf die für Allgemeine Wohngebiete zulässige Obergrenze gem. BauNVO beschränkt. Die städtebaulich gewünschte Verdichtung soll im Zuge dieser Änderung durch die Höhenentwicklung der Gebäude erreicht werden.

Für Tiefgaragengeschosse, die vollständig unter der Geländeoberkante liegen und ihre Zufahrten ist eine Überschreitung der GRZ bis zu 80 % der Grundstücksfläche zulässig. Durch diese Überschreitungsmöglichkeit sollen Tiefgaragen begünstigt werden, für deren Wirtschaftlichkeit ein ausreichendes Volumen erforderlich ist. Wenn diese Überschreitung in Anspruch genommen wird, ist auf Geländeneiveau die gem. BauNVO regelhaft zulässige Überschreitung um 50% (GRZ 0,4 entsprechend bis zu einer GRZ von 0,6) auf eine GRZ bis max. 0,5 und nur für Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO beschränkt. Hierdurch soll verhindert werden, dass zusätzlich zur Tiefgarage im Blockinnenbereich noch größere Stellplatzanlagen entstehen. Für den Fall, dass keine Tiefgarage errichtet wird, bleibt es bei der o.g. Überschreitungsmöglichkeit der BauNVO.

Die festgesetzte zwei – bzw. dreigeschossige Bauweise leitet sich aus der Umgebung ab.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl mit 0,8 bei zwei Vollgeschossen bzw. 1,2 bei drei Vollgeschossen ermöglicht bei voller Ausnutzung der GRZ jeweils echte Vollgeschosse, da eine Überschreitung der GRZ für Terrassen, Wege etc. zulässig ist. So wird der gewünschten städtebaulichen Verdichtung entsprochen. Die Begrenzung der Gesamtgebäudehöhe auf 12 bzw. auf 9 Meter sichert einen städtebaulich vertretbaren Übergang zu den angrenzenden Bebauungsstrukturen.

Mit dem Ziel einer maßvollen Verdichtung wird die Anzahl der Wohnungen je Gebäude bei den II-geschossigen auf 8 und bei den III-geschossigen auf 11 begrenzt.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen gebildet, sie sind großzügig bemessen und belassen der künftigen Gebäudeentwicklung bei der beengten Grundstückssituation ausreichend Spielraum. Um trotz der gewünschten städtebaulichen Dichte eine aufgelockerte Bebauungsstruktur entsprechend der angrenzenden Wohnbebauung zu erreichen, wird eine offene Bauweise festgesetzt.

### **3.2 Immissionsschutzfestsetzungen**

Infolge der Verkehrsbelastung auf der Pyrmonter Straße wurde im Vorfeld der Planung die Gesellschaft für Technische Akustik GTA mit einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt. In dem Gutachten wurden die Einwirkungen durch Verkehrslärm auf die festzusetzenden Allgemeinen Wohngebiete einschließlich Hochstraße und Zu- und Abfahrten zu/von der B 83 ermittelt und beurteilt. Grundlage waren aktuelle Verkehrszählungen aus den Jahren 2017/2018

Der Gutachter kommt dabei zusammengefasst zu folgendem Ergebnis:

Der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, für Allgemeine Wohngebiete wird in den beiden nordöstlichen gelegenen Baufeldern WA 1 und WA 2 sowohl tags (55 dB(A)) als auch nachts (45 dB(A)) überschritten.

	tags in dB(A)	nachts in dB(A)	Überschreitungen in dB(A)
EG	59,5	52	4,5 / 7
1.OG			
2.OG	bis 62,5	55,5	7,5 / 10,5
3. OG	bis 66	59	11 / 14

Orientierungswerte geben zwar grundsätzlich nur einen Anhalt, wann von schädlichen Umwelteinwirkungen ausgegangen werden muss, sie sind i. d. S. keine starren Grenzwerte, so dass im Einzelfall eine Überschreitung von 3 dB(A) ggfs. von 5 dB(A) möglich bzw. der Abwägung zugänglich sind, wenn die in § 1 BauGB Abs. 6 Nr. 1 geforderten gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch andere Faktoren sichergestellt werden oder andere Belange höher zu gewichten sind.

Auch wenn im vorliegenden Fall die Orientierungswerte, die die Schwelle der Gesundheitsgefahr definieren von 60 dB(A) nachts und 70 dB(A) tags nicht überschritten werden, sind die hier ermittelten Überschreitungen der Abwägung nicht mehr zugänglich. In der Folge sind in diesen Baufeldern und darüber hinaus auch in dem Baufeld WA 3 Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen – Schallschutzwand an der Pyrmonter Straße – aufgrund der räumlichen Situation und des Erfordernisses einer gebäudehohen Wand auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht zu realisieren ist, kommen nur passive Schallschutzmaßnahmen und baulicher Schallschutz in Frage.

Dieser passive Schallschutz umfasst sowohl die Innenräume, in denen geschlafen wird, als auch die Außenwohnbereiche. Für die Innenräume soll über schallgedämpfte Lüftungsanlagen ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenem Fenster erreicht werden. Diese Maßnahme ist aufgrund der Untersuchungsergebnisse in den Bereichen WA 1 bis WA 3 notwendig.

Zudem gelten für die Außenbauteile in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 an den dem Lärm zugewandten Seiten besondere Anforderungen, um die notwendigen Bau-Schalldämm-Maße zu erreichen. Grundlage hierfür ist die DIN 4109 *Anforderungen an den baulichen Schallschutz* und die 24. Bundesimmissionsschutz VO. Eine Öffnungsklausel ermöglicht bei Nachweis gleicher Eignung Ausnahmen für einzelne Fassadenabschnitte.

Für die Außenwohnbereiche werden im Hinblick auf ihre Anordnung Vorgaben notwendig. Grundsätzlich sind sie an der Lärm abgewandten Seite zulässig (südwest) oder an den Gebäudeseiten Nordwest und Südost zulässig. Ab dem 3. Obergeschoss sind bei einer Anordnung an den zuletzt genannten Seiten, wenn an der Nordostseite geschosshohe Schallschirme angebracht werden, bspw. in Form von Glaswänden.

### 3.3 Ein- und Ausfahrten

Mit dem Ziel eine Erschließung des Änderungsbereichs von der Pyrmonter Straße zu verhindern, wurde entlang der betroffenen Grundstücksgrenze Zu- und Ausfahrtsverbotes festgesetzt, ausgenommen sind Rettungs- und Müllfahrzeuge.

### 3.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ermöglicht eine rückwärtige Anbindung der Häuser Pyrmonter Str. Nrn. 8 und 12. Hierzu hat der Bauherr eine Einigung mit dem Grundstückseigentümer getroffen.

### 3.5 Grünfestsetzungen

Da durch die Realisierung der Planung Bäume, die gemäß Baumschutzsatzung geschützt sind, gefällt werden müssen bzw. bereits im Vorfeld der Realisierung gefällt wurden, wurden im Plangebiet unter Berücksichtigung des städtebaulichen Ziels zur Realisierung einer Tiefgarage Ersatzpflanzungen fest-



gesetzt. Insgesamt sind 21 Ersatzpflanzungen erforderlich. 10 Bäume können im Plangebiet ersetzt werden, 11 müssen über das Ökokonto der Stadt Hameln ausgeglichen werden. Demnach ergeben sich 990 WE.

### **3.6 Begrenzung des Regenwasserabflusses, Minimierung von Bodenversiegelungen**

Zur Entlastung der Kanäle und Vorfluter wurde eine dezentrale Regenwasserrückhaltung festgesetzt. Für den Fall, dass keine Tiefgarage errichtet wird, wurden mit dem Ziel zur Begrenzung von Bodenversiegelungen zudem die Abflussbeiwerte von Oberflächen für Stellplätze, Wege etc. begrenzt.

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

Mit dem Ziel für den Blockinnenbereich eine einheitliche Gestaltung zu sichern, wurden Gestaltungsleitlinien für Dächer, Fassaden und Einfriedungen festgesetzt, die auf dem modernen Bebauungskonzept des Eigentümers beruhen. Festgesetzt wurden Flachdächer und die Gestaltung der Fassaden in hellen neutralen Farben. Ergänzend hierzu wurden Regelungen zur Begrünung der Freiflächen und zu Einfriedungen zum Pflümerweg getroffen.

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

### **4.1 ÖPNV und Individualverkehr**

Die äußere Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über den Pflümerweg. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) ist über vorhandene Buslinien auf der Pyrmonter Straße, bzw. am Felsenkellerweg und an der Klütstraße sichergestellt.

### **4.2 Infrastruktur und Versorgung**

Die Versorgung mit öffentlichen und privaten Dienstleistungs- und Handelseinrichtungen ist durch die Lage im gewachsenen Stadtteil sichergestellt.

Durch den Änderungsbereich entsteht kein zusätzlicher Bedarf an Kindertagesstättenplätzen, da die Versorgungssituation entsprechend den Anforderungen des Nds. Gesetzes für Tageseinrichtungen für Kinder im Stadtgebiet insgesamt als ausreichend zu bewerten ist. Das Plangebiet liegt entsprechend der Ausweisung des Kindergartenentwicklungsplanes im Einzugsbereich 1 (Kernstadt), die nächstgelegene Kindertagesstätte befindet sich in der Klütstraße. Die Grundschulversorgung ist für das Plangebiet durch die Klütschule gesichert. An der Breslauer Allee befindet sich zudem eine Realschule. Die Nahversorgung ist durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks am Breiten Weg und an der Klütstraße sowie den Combi-Markt an der Klütstraße gesichert.

### **4.3 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über Anschlüsse an bestehende Netze.

#### **Energieversorgung**

Die Versorgung des Gebietes mit Strom und Gas ist durch Erweiterung der vorhandenen Leitungsnetze der Stadtwerke Hameln GmbH gesichert. Die weitere Planung ist rechtzeitig mit den GWS Stadtwerken Hameln GmbH abzustimmen.

#### **Trink- und Löschwasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Hameln GmbH und ist durch Erweiterung der vorhandenen Leitungen gesichert. Baumaßnahmen sind rechtzeitig abzustimmen.

Die Förderung von ausreichendem Löschwasser ist auf der Grundlage des DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ nachgewiesen. Erforderlich ist ein Löschwasserbedarf über 2 Stunden von 96 m<sup>3</sup>/h. Die zur Verfügung stehende Löschwassermenge beträgt 113,5 m<sup>3</sup>/h.

### **Schmutzwasser**

Der Anschluss des Plangebietes erfolgt an einen Mischwasserkanal.

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

### **Regenwasser**

Der Anschluss des Plangebietes erfolgt an einen Mischwasserkanal.

Die festgesetzten Maßnahmen zur Begrenzung der Regenwasserableitung sowie der Oberflächenversiegelung dienen der Erhaltung und Förderung der natürlichen Grundwasserneubildung und entlasten Kanalisation und Vorfluter.

Als dezentrale Rückhaltemaßnahme wird festgesetzt, dass, sofern entwässerungstechnisch möglich, das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser auf den Baugrundstücken zurückzuhalten ist. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 2 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> angeschlossene Fläche betragen. Das Regenwasser ist zeitverzögert und gedrosselt abzuleiten.

### **Erschließung Telekommunikation**

Ein bestehendes Leitungsnetz mit  $\geq 50$  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  $\geq 50$  Mbit/s ist für die festgesetzte Nutzungsart gut geeignet.

## **4.4 Nachbarliche Belange**

Durch die Gleichartigkeit der festgesetzten Nutzung als allgemeine Wohngebiete unter Einzelfallprüfung bzw. Ausschluss störungsrelevanter Nutzungen werden die Belange der bestehenden wohnbaulichen Nutzungen ausreichend gewürdigt, siehe hierzu Nr. 3.1. Die Beschränkung der zulässigen Wohneinheiten trägt zudem zu einer Begrenzung des Verkehrsaufkommens bei. Durch die Möglichkeit zur Errichtung einer Tiefgarage kann der Blockinnenbereich von Verkehrsaufkommen zu entlasten. Zu berücksichtigen ist hierbei auch, dass bereits ein Baurecht in vergleichsweise verdichteter Bauweise (GRZ 0,6) besteht.

## **4.5 Immissionsschutz**

Durch die festgesetzten Immissionsschutzmaßnahmen dienen dem Schutz der künftigen Bewohner des Änderungsbereichs. Durch sie kann den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprochen werden. Der Mehraufwand ist mit diesem Ziel für Eigentümer als hinnehmbar einzustufen.

## **4.6 Artenschutz, Eingriffe in Natur und Landschaft**

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

Die durchgeführte artenschutzrechtliche Betrachtung (August / Oktober 2017, Biodata GbR) kommt zu folgendem Ergebnis (Auszug):

Brutvögel:

*Im Plangebiet wurden Brutnachweise bzw. Niststätten von insgesamt neun Vogelarten gefunden, drei weitere Arten traten dort als Nahrungsgäste auf und zwei zusätzliche Arten brüten in angrenzenden Bereichen (vgl. Tab. 2-1 und Abb. 2-1; Methodik s. Biodata 2017).*

*Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden voraussichtlich nicht ausgelöst und eine Befreiung von den Verboten des BNatSchG ist insofern nicht erforderlich, wenn folgende Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen eingehalten werden:*

- *Beseitigung von Gebäuden und Gehölzen nur im Zeitraum September/Oktober bis Ende Februar*
- *Bis spätestens Anfang März Anbringung von Nisthilfen (doppelte Anzahl vorhandener Reviere) für*
  - o Haussperling (4 Stück)*
  - o Hausrotschwanz (2 Stück)*
  - o Kohlmeise (2 Meisenkästen mit 1x 28mm, 1x 32mm Einflugloch)*
- *Zumindest kleinere Grünflächen sollten bei der Neugestaltung des Wohnparks mit eingeplant werden, um langfristig auch Nahrungshabitate für die o. g. Arten sowie Lebensraum für die „Allerweltsarten“ zu erhalten.*

*Konkrete Plätze für die Nisthilfen werden im Zuge einer ökologischen Baubegleitung ermittelt; deren Installation wird dokumentiert.*

Fledermäuse:

*Es wurden mehrere Ansätze von Astausfaltungen in zwei Birken im Hof vorgefunden, die noch kein Potential als Quartier für Fledermäuse bieten. An zwei Gebäuden wurden Spalten vorgefunden, die Sommerquartierpotential für Fledermäuse bieten (vgl. Abb. 3-1).*

*Es wurde keine aktuelle Nutzung der potentiellen Quartiere von Fledermäusen nachgewiesen. Grundsätzlich ist an den Gebäuden allerdings ein hohes Quartierpotential gegeben, das bei der Planung berücksichtigt werden sollte.*

*Als Winterquartier für Fledermäuse sind die vorgefundenen Spalten aufgrund des ungünstigen Mikroklimas (mangelnde Luftfeuchte, Temperaturschwankungen) weniger geeignet.*

*Daher sind im Zuge der Errichtung der Gebäude spezielle kompensatorische Maßnahmen vorzusehen, um eine Verschlechterung einer Population zu vermeiden: „Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes“ (FCS-Maßnahmen = Favourable Conservation Status); dies betrifft in diesem Fall die Installation von Künstlichen Quartieren. Diese sind nicht mit Beginn der Abrissarbeiten zu realisieren, da die vorhandenen Gebäude kein Potenzial als Winterquartier haben, allerdings sind entweder ab nächstem Frühjahr künstliche Nisthilfen als handelsübliche Kästen oder durch bauliche Maßnahmen an den zu errichtenden Gebäuden (vgl. DIETZ & WEBER „Baubuch Fledermäuse“ 2000) vorzuhalten.*

*Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden voraussichtlich nicht ausgelöst und eine Befreiung von den Verboten des BNatSchG ist insofern nicht erforderlich, wenn folgende Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen eingehalten werden:*

- *Beseitigung von Gebäuden und Gehölzen nur im Zeitraum September/Oktober bis Ende Februar*

➤ *Schaffung von Ausweich- und Ersatzquartieren (mindestens drei Spaltenquartiere zum Erhalt des Quartierpotenzials durch Nistkästen bzw. Fassadenquartiere)*

*Konkrete Plätze für die Nisthilfen werden im Zuge einer ökologischen Baubegleitung ermittelt; deren Installation wird dokumentiert.*

Die im Zuge des Abrisses der Gebäude und dem Fällen der Bäume erforderlichen Ersatzquartiere sind über einen Zeitraum von 20 Jahren zu erhalten und zu ersetzen. Sie können in die geplanten Gebäudekörper baulich integriert werden. Eine ökologische Baubegleitung ist erforderlich. Ebenso ist die Überwachung der Ausführung und Einhaltung der Maßnahmen erforderlich und ist mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt abzustimmen.

Bei der Erhebung und Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft ist auf das bestehende Planungsrecht abzustellen. Für die Fläche westlich des Pflümer Weges ist festzustellen, dass die Ausnutzung im Änderungsbereich wie bisher bei 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) zzgl. 50 % Überschreitung für Garagen, Zufahrten etc. liegt. Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Fauna und Flora etc. und ihre Wechselwirkungen, die nicht bisherigem Baurecht zulässig waren, sind daher nicht zu erwarten.

Für die Fläche östlich des Pflümer Weges ist bisher eine GRZ von 0,6 zzgl. 50% Überschreitung festgesetzt, wobei die Obergrenze gem. Baunutzungsverordnung bei 0,8 liegt. Die hohe Ausnutzung begründet sich in dem ursprünglichen Planungsziel im Blockinnenbereich einen verdichteten Einfamilienhausbau in Form von Doppelhäusern zu schaffen. Die Planänderung hat demgegenüber das Planungsziel einer verdichteten Bauweise, die in die Höhe statt in die Fläche geht. Festgesetzt wurde daher eine GRZ von 0,4 mit Überschreitung um 50 %- bis max. 0,6. Ein weiteres Planungsziel besteht in der Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage. Sofern diese errichtet würde, ist die GRZ auf 0,8 begrenzt. Die neu festgesetzte GRZ unterschreitet die bisherige GRZ bzw. überschreitet diese im Fall einer Tiefgarage nicht. Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Fauna und Flora etc. und ihre Wechselwirkungen, die nicht bereits heute zulässig wären, sind daher nicht zu erwarten.

Da durch die Realisierung der Planung Bäume, die gemäß Baumschutzsatzung geschützt sind, gefällt werden müssen bzw. bereits im Vorfeld der Realisierung gefällt wurden, wurden im Plangebiet unter Berücksichtigung des städtebaulichen Ziels zur Realisierung einer Tiefgarage Ersatzpflanzungen festgesetzt. Insgesamt sind 21 Ersatzpflanzungen erforderlich. 10 Bäume können im Plangebiet ersetzt werden, 11 müssen über das Ökokonto der Stadt Hameln ausgeglichen werden. Demnach ergeben sich 990 WE.

## **5. Kosten für die Gemeinde**

Aus dem Änderungsverfahren entstehen keine Kosten für die Stadt Hameln.

## **6. Verfahren und Beschlüsse**

### **6.1 Verfahren**

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

- (1) Die Bebauungsplanänderung weist eine im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässige Grundfläche (nicht Grundstücksfläche) von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> auf.
- (2) Der Bebauungsplan begründet keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung

nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. (3) Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000) bestehen nicht.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gelten für das beschleunigte Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird deshalb von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht sowie einer zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 BauGB abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr.4 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

## **6.2 Beschlüsse**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hameln hat am 08.07.2015 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen, die in der Zeit vom 17.07.2015 bis 21.08.2015 durchgeführt wurde. Parallel hierzu wurde in dem gleichen Zeitraum den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zu einer Stellungnahme gegeben.