

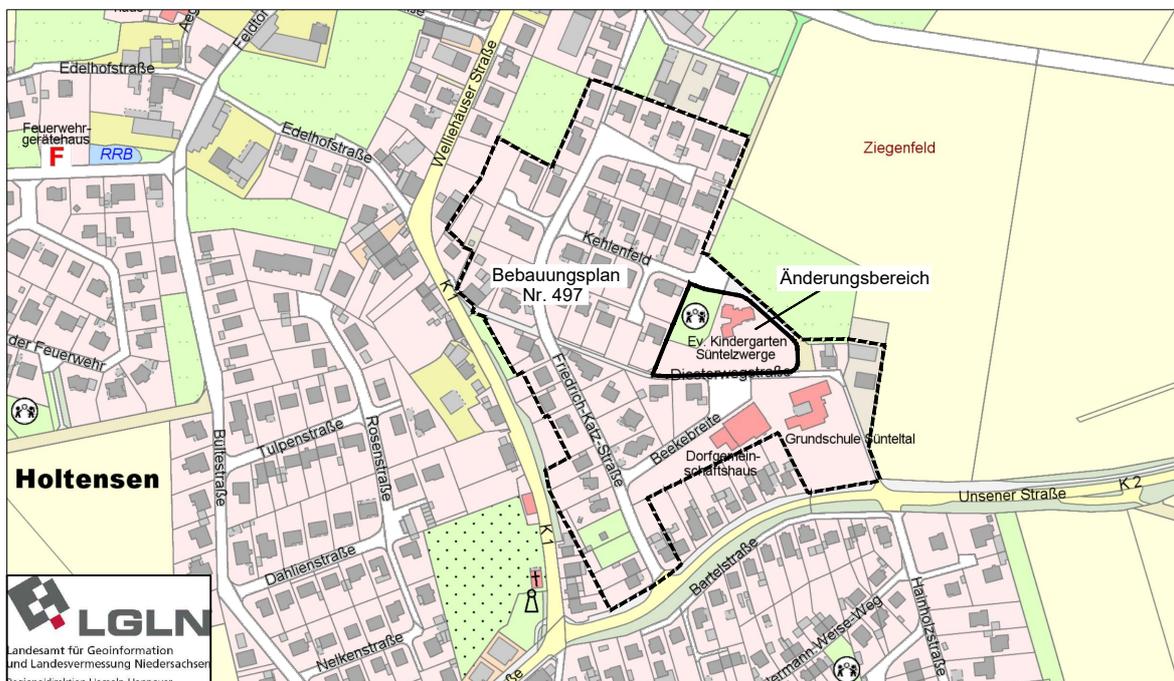


Satzungsbeschluss

Bebauungsplan Nr. 497 Änderung 1 "Beekebreite" in Holtensen

Geltungsbereich:

Gemarkung Holtensen, Flur 2: Flurstück 32/8. (Stand August 2022)



Übersichtsplan ohne Maßstab

Begründung

Stand: März 2023

Fassung: Satzungsbeschluss
§ 10 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	1
1.1	Aufgaben der verbindlichen Bauleitplanung	1
1.2	Zielsetzung des vorliegenden Bebauungsplans	1
2	Übergeordnete Planungen und eigene Fachplanungen	1
2.1	Regionales Raumordnungsprogramm 2001 und Entwurf 2021	1
2.2	Landschaftsrahmenplan	2
2.3	Flächennutzungsplan	2
2.4	Bebauungsplan Nr. 497 – Ursprungsplan	2
2.5	Verfahren nach § 13a BauGB	3
3	Ausgangssituation und Bestandsaufnahme	4
3.1	Geltungsbereich	4
3.2	Stadträumliche Einbindung, Größe, vorhandene Nutzung und Bebauung	5
3.3	Verkehrerschließung und ÖPNV	5
3.4	Situation Natur und Landschaft	5
3.5	Ver- und Entsorgung	5
4	Planungskonzept	7
4.1	Planungsalternative und Standortwahl	8
5	Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhen	9
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	9
5.4	Garagen	10
5.5	Bauliche und technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien	10
5.6	Grünfestsetzung	11
5.7	Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte	12
5.8	Maßnahmen zur Begrenzung der Regenwasserableitung und Minimierung von Bodenversiegelungen	12
6	Zusammenfassende Abwägung - Auswirkungen der Planung auf öffentliche und private Belange	13
6.1	Angrenzende Nutzungen	13
6.2	Verkehr	14
6.3	Soziale Infrastruktur und Versorgung	15
6.4	Ver- und Entsorgung	15
6.5	Umwelt	15
6.6	Archäologische Denkmalpflege	17
6.7	Altlasten und Kampfmittel	18
6.8	Bodenschutz	18
6.9	Baugrund	18
6.10	Nachbergbau	19
6.11	Überflutungsnachweis	20
6.12	Abwägungsergebnis	20
7	Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren	21
7.1	Städtebauliche Werte	21
7.2	Bodenordnende Maßnahmen	21
7.3	Kosten für die Gemeinde	21
7.4	Verfahren und Beteiligung der Öffentlichkeit und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	21
7.5	Beschluss	21

BEGRÜNDUNG

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.

1.2 Zielsetzung des vorliegenden Bebauungsplans

Im Verlauf der weiteren Entwurfsplanung zu der baulichen Erweiterung der Kindertagesstätte sowie der Prüfung der baurechtlichen Genehmigungsfähigkeit hat sich herauskristallisiert, dass die geplante Erweiterung nach den Festsetzungen des für den Standort zurzeit maßgeblichen Bebauungsplan Nr. 497 planungsrechtlich nicht zulässig ist.

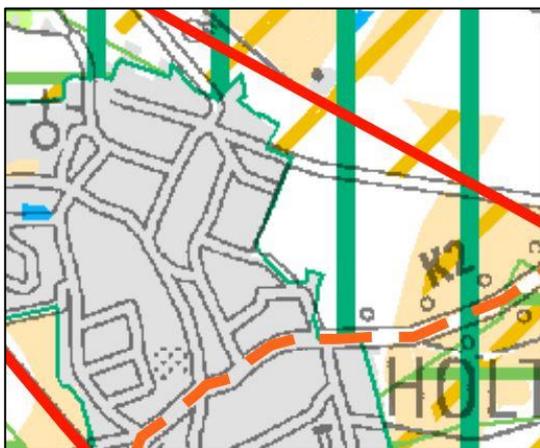
Die bestehende Kita liegt vollständig in einer Fläche für den Gemeinbedarf, überschreitet jedoch im geringen Ausmaß die festgesetzten Baugrenzen. Der geplante Anbau liegt zum Großteil in einer öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz.

Mit der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 497 sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Erweiterung an das Bestandsgebäude geschaffen werden. Zudem soll ein Beitrag zum Ausbau des Kinderbetreuungsangebotes geleistet und der konkrete Bedarf im Stadtteil Holtensen abgedeckt werden.

Aufgrund des Ganztagsförderungsgesetz (GaFöG) vom 11.10.2021 besteht künftig das Erfordernis, entsprechendes Betreuungsangebot auch für die Grundschulkinder bereitzustellen. Aufgrund der bestehenden Grundschule in Holtensen, bietet sich die Bündelung und Sicherung dieser Nutzungen am hiesigen Standort an. Vor diesem Hintergrund wird mit der gegenständlichen Bauleitplanung zudem das Ziel verfolgt auf diese künftigen Nutzungsansprüche im ausreichendem Maß reagieren zu können und ebenfalls die planungsrechtlichen Voraussetzungen zukunftsorientiert vorzubereiten.

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND EIGENE FACHPLANUNGEN

2.1 Regionales Raumordnungsprogramm 2001 und Entwurf 2021



Auszug zeichnerische Darstellung RROP 2021

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) aus dem Jahr 2001 ist ein Planwerk im Maßstab 1:50.000 mit dazugehörigen textlichen Zielen. Es enthält Zielaussagen und Grundsätze über die mittel- bis langfristig angestrebte Entwicklung des Landkreises. Das RROP ist eine Zwischenstufe zwischen Landesraumordnungsprogramm und den Flächennutzungsplänen der Städte und Gemeinden. Die beschreibende Darstellung des RROP entspricht im Aufbau dem LROP und umfasst dabei die Ziele der Raumordnung. Ziele der Raumordnung sind von öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten. Die Stadt Ha-

meln ist im RROP 2001 (derzeit noch rechtverbindlich) und 2021 (im Entwurf) als Mittelzentrum (RROP 2001) bzw. als Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion (RROP 2021) dargestellt. Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung liegt innerhalb des Siedlungsgefüges der Stadt Hameln im Ortsteil Holtensen. Am östlichen Randbereich des Plangebietes stellt das RROP 2021 zusätzlich ein Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft dar. Weitere Informationen sind der zeichnerischen Darstellung des RROP für den Geltungsbereich nicht zu entnehmen. Somit liegen keine abweichenden Ziele der Raumordnung vor. Die Sicherung und Weiterentwicklung der örtlichen Infrastruktur ist Aufgabe eines Mittelzentrums. Dieser Aufgabe wird mit Erweiterung der Kindertagesstätte und Sicherung des Schulstandortes entsprochen. Zudem erfolgt die Erweiterung in der bestehenden Siedlungsfläche des Ortsteils Holtensen. Es handelt sich somit um eine Nachverdichtung, sodass keine Konflikte mit anderen Zielen des RROP 2001 und 2021 zu erwarten sind.

2.2 Landschaftsrahmenplan

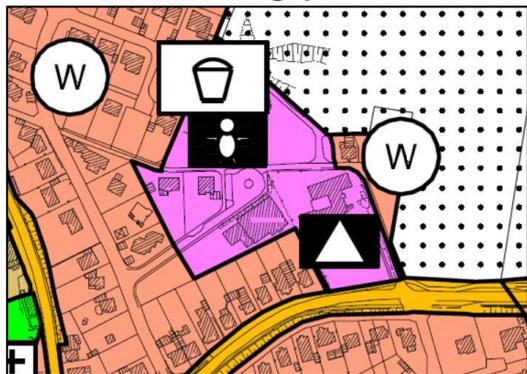
Als örtlicher Fachplan ist der Landschaftsrahmenplan (LRP) der Stadt Hameln aus dem Jahr 2007 (bearbeitet ab 1999) zu berücksichtigen. Der Landschaftsrahmenplan hat empfehlenden Charakter.

Das Plangebiet liegt im Siedlungsgefüge des Ortsteils Holtensen im LRP ist es dem Zieltyp D zugeordnet: *„Umweltverträgliche Nutzung in Gebieten mit aktuell geringer bis sehr geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.“*

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

Bei der Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätte und Sicherung des Schulstandortes handelt es sich um eine Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsgefüge. Negative Auswirkungen auf die Belange des Landschaftsrahmenplans werden nicht gesehen. Die Planung ist mit diesem vereinbar.

2.3 Flächennutzungsplan



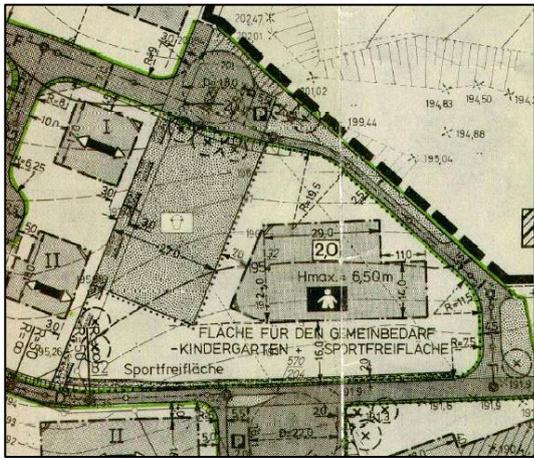
Auszug rechtswirksame F-Plan Stadt Hameln

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hameln stellt für das Plangebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte und Spielplatz sowie Schule dar. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da die bauliche Erweiterung der Kindertagesstätte und die Sicherung des Schulstandortes den Darstellungen und Inhalten des Flächennutzungsplans entsprechen. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 497 ist somit gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht der in ihm dargestellten städtebaulichen Entwicklung.

2.4 Bebauungsplan Nr. 497 – Ursprungsplan

Mit dem Ursprungsbebauungsplan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die wohnbauliche Entwicklung als auch die planungsrechtliche Sicherung des Baus einer Sporthalle mit den dazugehörigen Sportflächen der bestehenden Grundschule sowie die Einrichtung eines Kindergartens geschaffen. Der Ursprungsbebauungsplan setzt für den hier vorliegenden Ände-

rungsbereich eine Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Kindergarten und Sportfreiflächen fest. Zudem setzt der Bebauungsplan Nr. 497 eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz fest. Auf dieser Fläche ist die bauliche Erweiterung der Kindertagesstätte vorgesehen.



Auszug Ursprungsbebauungsplan Nr. 497

Als Maß der baulichen Nutzung wurden eine Bau-massenzahl von 2,0 und eine maximale Höhe von 6,50 m über gewachsener Geländeoberfläche festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde durch Baugrenzen abgebildet, die sich nur auf einen kleinen Teil des Grundstücks beziehen. Westlich des Gebietes verläuft ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger. Im Süden ist zudem ein zwei Meter breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Der Pflanzstreifen ist im Zuge des damaligen Baus der Kindertagesstätte umgesetzt worden. Weiterhin sind in dem Ursprungsbebauungsplan insgesamt fünf Bäume zu pflanzen und deren Erhaltung festgesetzt. Der derzeit vorliegende Baumbestand entspricht nicht 1:1 den damaligen Festsetzungen.

Mit der hier vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 497 wird ein Teilbereich des bisher gültigen Bebauungsplans Nr. 497 überplant. Mit dem Inkrafttreten der Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplans treten die entsprechenden Festsetzungen im bezeichneten Bereich des bisherigen Planes außer Kraft. Ein entsprechender Hinweis ist in dem Bebauungsplan aufgenommen.

2.5 Verfahren nach § 13a BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung i.S.v. § 13a Abs. 1 BauGB und der Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben i.S.v. § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB. Nachfolgend sind die Anwendungsvoraussetzungen und deren Prüfergebnis dargestellt:

- *Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m². Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden sind mitzurechnen (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).*

Ergebnis: Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von rd. 5.000 m². Die festgesetzte Grundfläche bleibt damit in jedem Fall deutlich unter der bestimmten Obergrenze von max. 20.000 m². Mit der Regelung des Kumulationsverbots soll in der Fallgruppe von Plänen bis zu einer Grundfläche von bis zu 20.000 m² ausgeschlossen werden, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere kleine Verfahren aufgespaltet wird, um Verpflichtungen zur Umweltprüfung zu entgehen. Mit der hier vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 497 werden keine anderen Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, aufgestellt oder geändert. Eine Kumulation verschiedener Pläne ist somit im vorliegenden Planfall nicht gegeben.

- *Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).*

Ergebnis: Geplant ist die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte sowie Sport- und Freiflächen. In diesem Zusammenhang sind keine prüfpflichtigen Vorhaben zugelassen.

- *Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).*

Ergebnis: Es werden mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans keine Gebiete berührt, für die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gelten.

- *Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn 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. (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).*

Ergebnis: Mit der vorliegenden Planung bestehen keine Anhaltspunkte, die eine Pflicht zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hervorrufen.

- *Im beschleunigten Verfahren soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden. (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB).*

Ergebnis: Die Planung dient der Sicherung und Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur in Holtensen. Die Planung trägt zur Bedarfsdeckung der Betreuung von Kindern im Ort bei.

Die Prüfung zeigt, dass ein Verfahren nach § 13a BauGB für das hier vorliegende Bauleitplanverfahren zulässig ist.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gelten entsprechend die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen. Eine zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB ist nicht erforderlich. Eingriffe i.S. des § 14 Bundesnaturschutzgesetzes, die aufgrund der Planänderung zu erwarten sind, sind im Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung gem. §13a BauGB so zu bewerten, als ob sie vor der Planung erfolgt wären oder zulässig waren.

Es entsteht durch die Planung rechnerisch ein Defizit. Eine Kompensation ist formal nicht erforderlich. Mit dem Vorhaben sind Ersatzpflanzungen vorgesehen, sodass der Eingriff trotzdem reduziert wird.

Die Belange des Artenschutzes gelten jedoch uneingeschränkt, siehe hierzu Ziffer 6.5 Umwelt.

3 AUSGANGSSITUATION UND BESTANDSAUFNAHME

3.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 497 umfasst das Flurstück 32/8, Flur 2, Gemarkung Holtensen und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Nordosten durch die Straße „Kehlenfeld“ und den angrenzenden Grünstrukturen zur freien Landschaft
- im Süden durch die Diesterwegstraße
- im Westen durch das angrenzende Wohngebiet „Am Kehlenfelde“

3.2 Stadträumliche Einbindung, Größe, vorhandene Nutzung und Bebauung

Holtensen liegt nördlich der Stadt Hameln und gehört neben den Dörfern Unsen und Welliehausen zu der Ortschaft Sünteltal. Das hiesige Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Holtensen in Hanglage. Es umfasst ein im Eigentum der Stadt Hameln stehendes Grundstück von 5.004 m² und ist bereits mit einem Gebäude bebaut, welches als Kindertagesstätte genutzt wird. Bei dem Gebäude der Kindertagesstätte handelt es sich um einen Solitärbau, der sich aufgrund der Hanglage, talseitig zweigeschossig darstellt. Das Gebäude weist flachgeneigte Dächer sowie eine Dachbegrünung auf.

Eine Nutzung als Frei- und Spielflächen erfolgt im östlichen sowie süd- und südöstlichen Bereich des Grundstücks. Auf dem Außengelände befinden sich unterschiedliche Spielbereiche und Spielgeräte (Schaukeln u. ä.). Westlich des Gebäudes der Kindertagesstätte schließt sich eine öffentliche Grünfläche an, die als öffentlicher Spielplatz genutzt werden sollte. Der Ausbau des Spielplatzes ist seit Planaufstellung nicht erfolgt.

3.3 Verkehrserschließung und ÖPNV

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Straßen „Beekebreite“ und „Kehlenfeld“, die beide als Stichstraße von der Friedrich-Katz-Straße abgehen. Die beiden Stichstraßen haben eine Wendeanlage. Die Friedrich-Katz-Straße mündet in die Unsener Straße, über die das gesamte Gebiet gut in das örtliche Verkehrsnetz in Richtung Stadt Hameln und in Richtung Unsen eingebunden ist.

Der Haupteingang der bestehenden Kindertagesstätte sowie des geplanten Anbaus liegt im Süden. Daher erfolgt der Hol- und Bringverkehr zur Kindertagesstätte über die südlich des Plangebietes liegende Straße „Beekebreite“. Der Zugang für das Personal erfolgt über die nördlich liegende Straße Kehlenfeld.

Die Kindertagesstätte ist auch fußläufig gut erreichbar. Neben den Erschließungsstraßen „Beekebreite“ und „Kehlenfeld“ sind die Flächen der Kindertagesstätte und der Schule durch Fußwege miteinander verbunden.

Das Plangebiet ist an das Netz des ÖPNV angeschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Holtensen, Schule“ an der Unsener Straße befindet sich von der Wendeanlage der Straße „Beekebreite“ in ca. 160 m (Luftlinie) Entfernung und wird regelmäßig durch die Linien 5 und 92 angefahren.

3.4 Situation Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist aufgrund der jahrelangen intensiven Nutzung als Kindertagesstätte nahezu frei von wertvollen ökologischen Strukturen. Der ehemalige Spielplatz besteht aus einer Rasenfläche. Im gesamten Plangebiet selbst finden sich vereinzelt Gehölzstrukturen und mehrere Baumgruppen.

Außerhalb des Plangebietes schließen sich im Norden eine kleine Obstbaumwiese, Grünland sowie weitere Gehölzstrukturen an. Diese bilden den Übergangsbereich zur landwirtschaftlich genutzten „freien Landschaft“. Diese Bereiche liegen außerhalb des Plangebietes und sind aufgrund ihrer Lage von Bedeutung für die Avifauna sowie für Fledermäuse.

3.5 Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich befindet sich in einem bereits vollständig erschlossenen Wohngebiet. Die Erweiterung der Kindertagesstätte kann unmittelbar an die örtlich vorhandene technische Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung angeschlossen werden.

Gasversorgung

Die Gasversorgung ist durch entsprechende Ausbauten bzw. Erweiterungen des Netzes und der Anlagen gesichert.

Die Gasversorgungsanlagen wie Leitungen, Anlagen zur Druckregelung, Speicherung und deren Einbauten zur Versorgung sowie die in diesem Zusammenhang stehenden Grundstücke, Leitungs- und anderen Rechte sind in dem Netzgebiet entsprechend zu berücksichtigen. Leitungen die durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten, sind entsprechend zu berücksichtigen bzw. mit der GWS Stadtwerken Hameln GmbH rechtzeitig zu planen bzw. abzustimmen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch entsprechende Ausbauten, Änderungen bzw. Erweiterungen des Netzes und der Anlagen gesichert.

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

Kabel, die durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten, sind entsprechend zu berücksichtigen bzw. mit den Stadtwerken rechtzeitig zu planen bzw. abzustimmen.

Weiterhin ist mit der GWS Stadtwerken 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.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung 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 Zusammenhang stehenden Grundstücke und Leitungs- und andere Rechte sind in dem Netzgebiet entsprechend zu berücksichtigen.

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

Wasserentsorgung

Regenwasser:

Ein Regenwasserkanal DN 300 ist im Bereich der Straße „Beekebreite“ und auch im „Kehlenfeld“ vorhanden.

Schmutzwasser:

Für Schmutzwasser ist eine Anbindung in der Straße „Kehlenfeld“ bzw. „Beekebreite“ an den öffentlichen Schmutzwasserkanal DN 200 möglich. Es besteht zudem die Möglichkeit an die vorhandene Entwässerung auf dem Grundstück anzuschließen.

Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung

Die max. Fördermenge vom Hochbehälter Brösselweg in die Ortschaft Holtensen beträgt 48 m³/h. Eine größere Löschwassermenge für eine Löschdauer von 2 Stunden ist über den Objektschutz zu kompensieren.

Erschließung Telekommunikation

Ein bestehendes Telekommunikationsnetz mit ≥ 50 Mbit/s ist im Plangebiet vorhanden. Die Breitbandversorgung des Plangebietes ist somit gewährleistet.

4 PLANUNGSKONZEPT

Bestehende Kindertagesstätte

Die Kindertageseinrichtung Sünteltal im Hamelner Ortsteil Holtensen wurde im Sommer 1994 als Zwei-Gruppen-Kita mit Halbtagesbetrieb eröffnet. Der seinerzeit erstellte Neubau ist ein mehrteiliger zweigeschossiger Holzrahmenbau mit Pultdachkonstruktionen, der in die bestehende Hangsituation angepasst ist. Derzeit (Sommer 2021) sind in dieser Einrichtung eine Regelgruppe mit 25 Kindern über 3 Jahre, ganztags, eine Familiengruppe mit 15 Plätzen, darunter 5 Plätzen mit Kindern unter 3 Jahre, dreivierteltägig, und eine Kleingruppe mit 10 Plätzen über 3 Jahre halbtags untergebracht.

Die vorhandenen Räumlichkeiten entsprechen nicht den geltenden gesetzlichen Anforderungen in Bezug auf die in der Einrichtung untergebrachte Kinderanzahl und auch nicht hinsichtlich des damit erforderlichen Personalbestandes. So ist die Kleingruppe im Bewegungsraum untergebracht und verfügt nicht über einen eigenen Waschraum wie vorgeschrieben. Entgegen der Baugenehmigung von 1992 ist der Großteil der Kinder jetzt dreiviertel- bis ganztags in der Einrichtung, sodass auch Mittagessen eingenommen wird. Das Bestandsgebäude verfügt weder über eine entsprechende Küche noch über einen Essensraum für die Kinder (die Kinder speisen derzeit notgedrungen im Flur). Ferner besteht nur eine Personaltoilette und auch der jetzige Personalraum ist zu klein in Bezug auf den bestehenden Personalbestand.

Potenzieller Entwurf für die bauliche Erweiterung der Kindertagesstätte

Ein erster Entwurf sieht einen Anbau an die vorhandene Kindertageseinrichtung auf dem stadteigenen, westlich angrenzenden Grundstück vor. Die bestehende Hanglage bedingt einen zweigeschossigen Bauteil in gleicher Geschossausbildung wie das Bestandsgebäude. Der mögliche Neubau soll nicht unmittelbar an das vorhandene Objekt angefügt, sondern über einen zweigeschossigen Verbindungsgang mit diesem verbunden werden. Die Ausführung soll in Massivbauweise mit flachgeneigtem Dach erfolgen. Für die Fassade sind helle Farben geplant.

Im Erdgeschoss sieht der Entwurf Räume für die Krippengruppe für 15 Kleinkinder unter 3 Jahre vor. Der Zugang soll von Süden ebenerdig und barrierefrei vom Parkplatz Beekebreite vor der Sporthalle aus erfolgen. Der geplante Eingang befindet sich im unteren Geschoss des Verbindungsganges, hier ist auch ein direkter Zugang in das Bestandsgebäude über den dortigen Bewegungsraum im Erdgeschoss vorgesehen. Im Entwurf ist auf der Südseite der Räume der Krippe ein großräumiger Gruppenraum geplant. Der Schlafraum für die Kinder soll in der Nordwestecke angeordnet werden. In unmittelbarer Nachbarschaft sind die erforderlichen Sanitärräume untergebracht. Über ein in der Nordostecke befindliches Treppenhaus soll der Zugang zum Obergeschoss ermöglicht werden.

Wie im Erdgeschoss soll auch im Obergeschoss ein zentraler Flur in Fortsetzung des Verbindungsganges zum Bestandsgebäude entstehen. Der Entwurf sieht zudem ein Zugang zum Obergeschoss direkt über das Bestandsgebäude und über dessen Haupteingang auf der Nordseite vor. An der westlichen Giebelseite ist eine Außentreppe zur Herstellung des erforderlichen zweiten Rettungsweges im Entwurf vorgesehen. Auf der Südseite des Obergeschosses sind die Küche und der Essensraum für die Kinder angeordnet. Auf der Nordseite werden der Personalraum und die Personaltoiletten untergebracht.

Sicherung des Schulstandortes

Aufgrund des Ganztagsförderungsgesetz (GaFöG) vom 11.10.2021 steigt der Handlungsbedarf in Hinblick auf die Erweiterung des Grundschulstandortes in Holtensen. Die Grundschule liegt unweit südlich des Plangebietes. Um auf die gestiegenen rechtlichen Anforderungen zeitnah reagieren zu können, wird mit dem Bebauungsplan auch die Sicherung des Schulstandortes fixiert. Angesichts der Erfordernis des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden ist eine Sicherung und Bündelung der sozialen Infrastruktur an diesem Standort auch städtebaulich von hoher Bedeutung.

Durch die Festsetzung Kindertagesstätte und Schule bleibt eine Entwicklungsmöglichkeit der Gemeinbedarfsfläche in Hinblick auf künftige Erweiterungen und Änderungen der Nutzung offen. Die zuvor beschriebene bauliche Erweiterung der Kindertagesstätte kann in ähnlicher Form auch für eine mögliche Ganztagsbetreuung in Betracht kommen. Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans wird über die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche eine bauliche Erweiterung in Hinblick auf unterschiedliche Nutzungsansprüche planungsrechtlich ermöglicht.

4.1 Planungsalternative und Standortwahl

Um den Bedarf an Betreuungsplätzen im Sünteltal kurz- bis mittelfristig abdecken zu können ist eine bauliche Erweiterung an das Bestandsgebäude der Kindertagesstätte und die Sicherung des Schulstandortes in Holtensen zwingend erforderlich. Zur baulichen Erweiterung bietet sich das westlich angrenzende unbebaute Wiesengrundstück an, welches sich im städtischen Eigentum befindet. Die Alternative, einen Anbau an das Bestandsgebäude auf dem angrenzenden Außengelände in der Südostecke zu errichten, scheidet aus Platzgründen aus. Zudem würde das zwingend für den Betrieb der Einrichtung nachzuweisende Außengelände durch einen Anbau dort deutlich verkleinert, und die Außenfläche würde in Bezug auf die Kinderzahl nicht mehr ausreichend sein.

In der näheren Umgebung befinden sich keine anderen geeigneten städtischen Flächen für den Bau einer Kindertagesstätte oder Bau weiterer Räume für eine Ganztagsbetreuung, sodass der Erwerb neuer Flächen und damit auch ein vollständiger Neubau in Betracht gezogen werden müssten. Ein kompletter Neubau an anderer Stelle würde aller Voraussicht nach mit einem erheblichen Mehraufwand in Hinblick auf den Erwerb, Erschließung des neuen Grundstücks einhergehen und im Vergleich zu der hier geplanten Erweiterung deutlich höhere Kosten für die Stadt Hameln hervorrufen.

Für den hier gewählten Standort ist festzuhalten, dass es sich um eine bereits vollständig erschlossene städtische Fläche mit einer bestehenden Kindertagesstätte handelt. Das hier vorliegende Grundstück hat in westlicher Richtung ausreichend Flächenkapazitäten zur baulichen Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätte und bietet zudem die Möglichkeit Räume für die Ganztagsbetreuung der Grundschule zu schaffen. Der bestehende Gebäudekomplex beinhaltet die wichtigsten Räume und muss lediglich um weitere Gruppen erweitert werden. Für den hier gewählten Standort spricht weiterhin, dass durch die Lage ein Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich wird, wie es bspw. bei einem alternativen Neubau wahrscheinlich wäre.

Da das Grundstück bereits als Kindertagesstätte genutzt wird, sind negative Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen nicht zu erwarten. Andere Standorte mit einem separaten Neubau im Sünteltal eignen sich aus wirtschaftlichen und personellen Gründen nicht, da nur eine Erweiterung der Einrichtung in Verbindung mit einer Umsetzung der gesetzlichen Raumanforderungen für das Bestandsgebäude sinnvoll erscheint.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich der hier gewählte Standort städtebaulich eignet. Das erforderliche Flächenpotenzial zur Erweiterung der Kindertagesstätte und ggf. der künftigen Ganztagsbetreuung ist ausreichend bemessen und kann infolge der Gleichartigkeit der bereits bestehenden Nutzung nahezu konfliktfrei in die bestehende städtebauliche Situation eingegliedert werden.

5 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche wird wie bereits um Ursprungsbebauungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt. Hinzukommt

die Zweckbestimmung „Schule“. Aufgrund der Gleichartigkeit der Nutzung bleibt weiterhin gewährleistet, dass sich die geplante Nutzung in die angrenzenden Nutzungen Wohnen, Schule/Sporthalle und Sportfläche einfügt.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung der Kindertagesstätte und Entwicklung des Schulstandorts sind dadurch gesichert.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhen

Das Maß der baulichen Nutzung für die Gemeinbedarfsfläche wird gem. § 16 Abs. 2 durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt. Dadurch wird die Versiegelung des Bodens bei der zulässigen Bebauung deutlich begrenzt.

Die zum Teil starke Hanglage des Grundstücks erfordert aus städtebaulich gestalterischen Gründen eine maßvolle Höhenentwicklung des Gebäudes. Um dem hängigen Gelände mit unterschiedlichsten Höhendifferenzen und dem praktischen Bauen gerecht zu werden, werden zwei Vollgeschosse zugelassen, die sich unvermeidlich durch den natürlichen Geländeverlauf ergeben. Um einen städtebaulichen harmonischen Übergang zur Bestandsbebauung und zum östlich angrenzenden Landschaftsraum zu schaffen und eine Beeinträchtigung dieser zu verhindern, wird neben der Festsetzung der Vollgeschosse auch die maximale Höhe baulicher Anlagen über Normalhöhennull festgesetzt.

Alle Höhenangaben im Bebauungsplan sind Höhen über Normalhöhennull (NHN). Für das Nullniveau der Höhen über Meeresspiegel bildet NHN den Nachfolger von Normalnull (NN) im Deutschen Haupthöhennetz. In der Planzeichnung ist die maximale Oberkante fachgerecht als absolute Höhe über Normalhöhennull (NHN; hier: 205 m ü NHN) festgesetzt.

Um die Lesbarkeit des Planes zu erhöhen und die maximalen Bauhöhen besser nachvollziehen zu können, wird die Planzeichnung nachrichtlich um einen Referenzpunkt aus dem Vermessungsplan der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Fey & Hampe, Hameln, vom 08.02.2021, ergänzt.

Eine Überschreitung von der Höhe baulicher Anlagen ist zulässig, wenn es sich um technisch erforderliche und untergeordnete Bauteile wie bspw. Schornsteine, Abluftrohre, Aufzugsüberfahrten und Anlagen für die Nutzung von Solarenergie handelt. Hierdurch wird der nachgelagerten Ausführungsplanung ein Entwicklungsspielraum eröffnet, um auf nicht vorhersehbare Anforderungen unter Wahrung des städtebaulich vertretbaren Maßes reagieren zu können.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Aufgrund des Planungskonzeptes wird für das Plangebiet gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Erweiterung der Kindertagesstätte und mögliche Entwicklung der Ganztagsbetreuung der Grundschule erfordert unter Bezugnahme des Bestandsgebäudes eine Gebäudelänge von mehr als 50 m. Die Längen und Tiefen von Gebäuden sind somit nicht begrenzt. Hierdurch soll eine Bauform ermöglicht werden, die den Nutzungsansprüchen der Kindertagesstätten und Schule Rechnung trägt. Die Grenzabstände gemäß der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind einzuhalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen gebildet.

Diese umfassen das Bestandsgebäude der Kindertagesstätte und sind insgesamt großzügig bemessen und belassen hinreichend Spielraum für die Anordnung der künftigen baulichen Erweiterung der Einrichtung. Zudem lässt die überbaubare Grundstücksfläche zu, dass auf dem Gebäude die Solarenergie uneingeschränkt genutzt werden kann.

Durch die Festsetzungen wird gewährleistet, dass sich die geplante Erweiterung der Kindertagesstätte und mögliche Entwicklung der Ganztagsbetreuung der Grundschule maßvoll in die Umgebung einfügt.

5.4 Garagen

Im gesamten Plangebiet werden Garagen als Abstellmöglichkeit für Fahrzeuge ausgeschlossen. Hierdurch sollen die Bereiche zwischen den Erschließungsstraßen und der Baugrenzen von raumwirksamen baulichen Anlagen freigehalten werden. Stellplätze bleiben weiterhin auf dem Grundstück zulässig, sodass quantitativ die Abstellmöglichkeiten erhalten bleiben. Die landesrechtlichen Vorschriften gem. § 47 NBauO zu den notwendigen Einstellplätzen bleiben dadurch gewahrt.

5.5 Bauliche und technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien

Zur Aufgabe der Bauleitplanung gehört es, im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt beizutragen (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB) und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB). § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB sieht vor, bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder der Kraft-Wärme-Kopplung zu treffen. Damit besteht die Möglichkeit, in Bebauungsplänen Festsetzungen mit klimaschützender Wirkung zu treffen. In Bebauungsplänen dürfen jedoch nur verbindliche Festsetzungen mit bodenrechtlicher Relevanz getroffen werden, wobei städtebauliche Gründe den Festsetzungen zugrunde liegen müssen. Unter Beachtung dieser Anforderungen setzt der Bebauungsplan fest, dass mindestens 50% der nutzbaren Dachflächen mit Photovoltaikmodulen (PV-Anlagen) zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten sind.

Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (gem. § 23 BauNVO) errichtet werden. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile abzuziehen; nicht nutzbar sind insbesondere:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest). Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich in die Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind;
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume, darunter fallen insbesondere zur Erhaltung festgesetzte Bäume (vgl. Kap. 7.8);
- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern, z. B. bei Mehrfamilienhäusern und Hausgruppen; die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 50%, wenn dies technisch und wirtschaftlich nach den ersten beiden Spiegelstrichen möglich ist).

Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung (Solarfestsetzung) wird unter Beachtung des Abwägungsgebots unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt. Die Solarfestsetzung dient dem Klimaschutz sowie der Sicherheit und Nachhaltigkeit der lokalen Energieversorgung, welche als eine Voraussetzung zur geordneten städtebaulichen Entwicklung in der Stadt Hameln anzusehen ist. Darüber hinaus sind die emissionsfreie Energieerzeugung und die damit verbundene Verzichtbarkeit des Einsatzes fossiler Energieträger als Beitrag zur Verbesserung des lokalen Klimas im besiedelten Raum zu werten.

Solaranlagen zur Stromerzeugung sind wirtschaftlich. Nach seriösen Berechnungen kann von einer Amortisation der Anlagen innerhalb von rund 10 Jahren ausgegangen werden, wobei eine etwa 25-jährigen Lebensdauer der PV-Anlagen angenommen werden kann. Die Installation und Nutzung von PV-Anlagen zur Stromerzeugung sichert die langfristige Bezahlbarkeit der Energieversorgung in Gebäuden durch eine Stabilität der Energiepreise. Die Investitionskosten von PV-Anlagen sind kalkulierbar, die solare Strahlungsenergie ist im Gegensatz zu fossilen Brennstoffen kostenlos. Der Eingriff in die Baufreiheit und die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) ist daher zumutbar und trägt überdies zu einer sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB) bei.

5.6 Grünfestsetzung

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Im Geltungsbereich befindet sich überwiegend im südlichen Bereich ein markanter (Alt-) Baumbestand. Neben der raumbildenden Wirkung kommt ihm eine wesentliche Funktion für die Belange des Naturhaushaltes und des Artenschutzes zu. Aus diesem Grund sollen dieser Baumbestand als auch die Gehölzstrukturen zukünftig gesichert werden, auch wenn die bauliche Erweiterung der Kindertagesstätte oder Nutzungsänderung als Ganztagsbetreuungsstandort für die Grundschule keine größeren Eingriffe in den derzeitigen Baumbestand vornimmt. Bei Entfernung ist für Ersatz zu sorgen. Eine entsprechende Gehölzliste wurde ebenfalls festgesetzt. Diese ist für das ländlich geprägte Siedlungsbild typisch und prägend.

Dachbegrünung

Dachflächen tragen einen erheblichen Teil zur Erwärmung des Stadtklimas bei. Zudem beschleunigen sie den Abfluss von Niederschlagswasser. Dadurch können die Überlastung des Kanalnetzes und die Überflutung von Grundstücken begünstigt werden. Vor diesem Hintergrund sind Flachdächer und flach geneigte Dächer im Plangebiet mindestens extensiv oder intensiv zu begrünen. Neben der Verbesserung des lokalen Klimas trägt die Dachbegrünung als natürlicher Filter für Staub und CO² unmittelbar zur Reduzierung der Luftschadstoffbelastung bei. Im Vergleich zu herkömmlichen Bedachungen reduzieren begrünte die Wärmeentwicklung des Gebäudes und dienen als Wärmeschutz. Des Weiteren ermöglicht die Dachbegrünung die Rückhaltung von Niederschlagswasser, sodass bei Starkregenereignissen Abflussspitzen reduziert werden, was gerade in Hinblick auf die Hanglage des Geländes von großer Bedeutung ist. In Abhängigkeit von der Stärke des Substrataufbaus und seiner Speicherkapazität wird das Niederschlagswasser gespeichert, teilweise verdunstet und dadurch verzögert abgeleitet. Die Kanalisation wird dadurch ebenfalls entlastet. Durch diese Eigenschaften erfüllt die Dachbegrünung kleinklimatisch stabilisierende Funktionen für das nähere Umfeld.

Das Grundstück grenzt an den Ortsrand zur freien Landschaft, sodass die zu begrünenden Dachflächen die Einbindung des Solitärbaus der bestehenden Kindertagesstätte und baulicher Erweiterungen in die Landschaft verbessert und zu einer Minimierung der optisch in Erscheinung tretenden versiegelten Flächen beiträgt. Hinzu kommen die bauphysikalischen Vorteile hinsichtlich des Wärmeschutzes.

In Bezug auf das Plangebiet lässt sich festhalten, dass aufgrund der Südhanglage die topographischen Voraussetzungen zur Nutzung von Solarenergie vorliegen. Diese sollen weiterhin allgemein zulässig sein. Hierdurch wird zudem die städtebauliche Aufgabe zur Nutzung erneuerbarer Energien gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB wahrgenommen.

Vor diesem Hintergrund sind Dachflächen, die zur Nutzung von Solarenergie mit Photovoltaikmodulen ausgestattet werden von der flächendeckenden Dachbegrünungspflicht ausgenommen. Weiterhin können Ausnahmen zur Dachbegrünungspflicht zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck stehen, bspw. Belichtungszwecke, technische Einrichtungen, Dachterrasse.

Mit der Festsetzung wird eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter Rücksicht des globalen Klimaschutzes Rechnung getragen. Es besteht die Verpflichtung entweder das Dach zu begrünen oder ggf. die Nutzung von Solarenergie zu forcieren. Der Altbau als auch der Neubau ermöglichen zudem ein Nebeneinander beider Maßnahmen.

Fassadenbegrünung

Die Begrünung von Fassaden bringt viele Vorteile mit sich. Sie bietet Lebensraum für Vögel, Nistplätze z. B. für die Amsel und Lebensraum für Insekten, die Vögel wiederum als Nahrung dienen. Im Winter können die Beeren und Früchte der Kletterpflanzen (~~z. B. Efeu~~) eine wichtige Nahrungsquelle darstellen.

Es sollte bei der Auswahl der Schling- oder Kletterpflanzen in Bezug auf die Wuchsform und die beim jeweiligen Bauvorhaben verwendeten Materialien bzw. Konstruktionen darauf geachtet werden, welche Arten am besten geeignet sind. Außerdem sollten die Pflanzen regelmäßig überprüft und ggf. zurückgeschnitten werden, um bei allzu starkem Wachstum dem Eindringen in Hohlräume oder den Dachstuhl entgegenzuwirken.

Um einer unter Umständen möglichen Schädigung besonders empfindlicher Fassaden durch Rank- oder Kletterpflanzen vorzubeugen, dürfen Rankhilfen bzw. Rankgerüste im Anstand bis maximal 1,5 m vor der Gebäudefassade platziert werden.

5.7 Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte

Das im Ursprungsplan festgesetzte Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte im westlichen Teil des Grundstücks wird in die Bebauungsplanänderung übernommen. Die Fläche verläuft an der westlichen Grundstücksgrenze von der Straße „Kehlenfeld“ im Norden mit Anschluss an die Straße „Beekebreite“ in einer Breite von drei Metern. Die Leitungsrechte sichern die Möglichkeit eines ggf. erforderlichen Ausbaus oder Anschlusses des Neubaus an die Versorgungsinfrastruktur (Versorgungsleitungen). Zudem wird hierdurch der zweite Rettungsweg der Kindertagesstätte und ggf. künftiger Nutzung der Ganztagsbetreuung der Grundschule gesichert. Weiterhin besteht die Möglichkeit die geplanten Ersatzpflanzungen über diesen Bereich zu pflegen.

5.8 Maßnahmen zur Begrenzung der Regenwasserableitung und Minimierung von Bodenversiegelungen

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

Als Maßnahme zur Begrenzung des Regenwasserabflusses ist daher festgesetzt, dass das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser, sofern die Wasserdurchlässigkeit gegeben ist in einem Mulden-Rigolen-System über die belebte Bodenzone zu versickern ist. Sofern die Wasserdurchlässigkeit nicht gegeben ist, ist als dezentrale Rückhaltemaßnahme festgesetzt, dass das anfallende Regenwasser auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und zeitverzögert abzu-leiten ist. Das angegebene Rückhaltevolumen entspricht der gängigen Praxis.

Als weitere Maßnahme zur Begrenzung des Regenwasserabflusses wurde im Plangebiet festgesetzt, dass Stellplatzflächen und ihre Zufahrten, öffentliche Parkplätze sowie Gehwege so anzulegen sind, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers gewährleistet ist. Die Wasserdurchlässigkeit der Bodenbelagsmaterialien wird üblicherweise in Abflussbeiwerten angegeben. Der Wert für dieses Baugebiet soll 0,6 nicht überschreiten.

Durch die Festsetzungen werden die Veränderung des natürlichen Wasserhaushaltes und die Verringerung der Grundwasserneubildung minimiert, sodass der Wasserhaushalt im Plangebiet nicht erheblich verändert wird.

6 ZUSAMMENFASSENDE ABWÄGUNG - AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF ÖFFENTLICHE UND PRIVATE BELANGE

6.1 Angrenzende Nutzungen

Die bauliche Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätte und Sicherung des Schulstandorts auf dem Grundstück darf nicht zulasten gesunder Wohnverhältnisse der Anwohner in der näheren Umgebung gehen. Vor diesem Hintergrund ist die geplante Nutzung der Fläche mit immissionsschutzrechtlichen Belangen abzuwägen.

Sowohl für die Einrichtung und als auch für die erforderlichen Parkplätze ist zu prüfen, ob die Schutzansprüche der umgebenden Nutzung erfüllt sind. Es ist zu prüfen, ob zwischen dem Interesse der Nachverdichtung und Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur und dem Interesse der direkten Anwohner Konflikte hinsichtlich des Lärms entstehen können.

Lärmimmission durch die bauliche Erweiterung der Kindertagesstätte und Ganztagsbetreuung

Für die bestehende Kindertagesstätte besteht Baurecht. Die entstehenden Lärmimmissionen wurden daher bei der Aufstellung des Ursprungsplans berücksichtigt. Mit der Erweiterung ist anzunehmen, dass eine Erhöhung des Lärms möglich ist.

Die durch die Erweiterung der Kindertagesstätte entstehenden Geräuschimmissionen werden wie folgt abgewogen:

In reinen Wohngebieten (WR) sind Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes gem. § 3 (2) Nr.3 dienen, allgemein zulässig. Bei der unmittelbar umliegenden Bebauung handelt es sich im Westen um reine Wohngebiete und im Süden um allgemeine Wohngebiete. In den allgemeinen Wohngebieten sind bereits höhere Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) festgelegt. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass der Gesetzgeber für die Errichtung einer Kindertagesstätte nicht erhebliche immissionsschutzrechtliche Anforderungen definiert hat.

Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm „[...] gilt für Anlagen, die als genehmigungsbedürftige oder nicht genehmigungsbedürftige Anlagen der Anforderungen des Zweiten Teils des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) unterliegen, mit Ausnahme folgender Anlagen: [...] Anlagen für soziale Zwecke.“ (TA Lärm Abschnitt 1, Buchstabe. h) 2017).

Kindertagesstätten sind planungsrechtlich als Anlagen für soziale Zwecke klassifiziert. Entstehende Lärmemissionen werden daher nicht nach der TA Lärm bewertet und sind hinzunehmen.

Nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz gelten Geräuschimmissionen, die durch Kindertagesstätten und Schulen verursacht werden, nicht als schädliche Umwelteinwirkungen. Durch die privilegierende Regelung unterliegt Kinderlärm einem besonderen Toleranzgebot.

Siehe hierzu § 22 Abs. 1a BImSchG:

„Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden“

Weiterhin gibt es Urteile („Louise-Scheppler-Kindertagesstätte“, Urteil vom 15.03.2017, Verwaltungsgericht Neustadt an der Weinstraße | „Nachbarrechtsschutz gegen Betriebskindergarten“, Urteil vom 27.10.2014, Oberverwaltungsgericht Lüneburg“), die im Kern zu dem Ergebnis kommen, dass Kinderlärm regelmäßig als ortsübliche, sozialadäquate Lebensäußerung der Kinder hinzunehmen ist, hinter der das Ruhebedürfnis Erwachsener zurücksteht. Aufgrund dieser privilegierten Regelung verstoße Kinderlärm nicht gegen das Rücksichtnahmegebot.

Hinsichtlich der Größe, der Anordnung und der Gestaltung der Innen- und Außenflächen der Kindertagesstätte ist nicht von Geräuscheinwirkungen auszugehen, die den Rahmen des Zumutbaren überschreiten. Gleiches gilt für die mögliche Nutzungsänderung mit weiteren Räumen für die Ganztagsbetreuung der Grundschule.

Lärmimmission durch Verkehr

Die Stadt Hameln wird nur im erforderlichen Maße Einstellplätze vorsehen. Mit der baulichen Erweiterung der Kindertagesstätte werden drei weitere Einstellplätze benötigt. Die Stellplätze sind nördlich des Grundstücks vorgesehen und dienen als Stellplätze für das Betreuungspersonal, sodass an dieser Stelle aller Voraussicht nach kein Hol- und Bringverkehr stattfindet.

Mit der Erweiterung der Kindertagesstätte werden zusätzlich 25 Betreuungsplätze zu den bestehenden Kapazitäten geschaffen. Der zusätzliche Hol- und Bringverkehr, der durch die Erweiterung der Kindertagesstätte entsteht, wird sich morgens und nachmittags auf geringe Zeitspannen belaufen und wird aufgrund dessen als nicht erheblich angesehen.

Mögliche Geräuscheignisse auf Parkplätzen sind nur sporadisch sowie auch nur kurzfristig und finden zudem gewöhnlich innerhalb der Tageszeit statt, wie zum Beispiel Türenschnellen bei Abfahrt. Auf den angrenzenden Wohnbaugrundstücken können diese Lärmereignisse jederzeit und bereits jetzt durch An- und Abfahrtsverkehr gegeben sein. Es ist somit davon auszugehen, dass mit den zusätzlichen drei Stellplätzen als auch durch den zusätzlichen Hol- und Bringverkehr, in einem von Wohnbebauung aber auch anderen Nutzungen geprägten Bereich keine erheblichen und unzumutbaren Störungen für die Anwohner hervorgerufen werden und hier weiterhin das Gebot der nachbarschaftlichen gegenseitigen Rücksichtnahme gilt.

In Hinblick auf die zukünftige Nutzung als Standort für die Ganztagsbetreuung der Grundschule ist festzuhalten, dass keine weiteren Stellplätze erforderlich werden. Der erforderliche Stellplatzbedarf ist bereits auf dem bestehenden Grundstück der Grundschule untergebracht. Mit der Ganzbetreuung wird lediglich das Nutzungskonzept der Grundschule entsprechend der gesetzlichen Anforderung erweitert. Mit einer Zunahme des Hol- und Bringverkehrs durch eine künftige Ganztagsbetreuung der Grundschule ist nicht zu rechnen.

Insgesamt ist festzuhalten, dass die Überschreitungen von zugrunde zulegenden Orientierungswerten infolge der Planung daher nicht zu erwarten sind.

Städtebauliche Dichte

Die Festsetzungen zur städtebaulichen Dichte orientieren sich an der aus der umgebenden wohnbaulichen Dichte. Die festgesetzte GRZ von 0,3 und 0,4 für die Gemeinbedarfsfläche liegt unterhalb der Orientierungswerte für reine und allgemeine Wohngebiete gem. §17 BauNVO (GRZ 0,4 / GFZ 1,2) und sichert so die Zielsetzung zur maßvollen Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätte und Sicherung des Schulstandortes innerhalb der bestehenden Wohngebiete. Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung des Gebäudes berücksichtigen ebenfalls die angrenzende Bebauung. Der Anbau der Kindertagesstätte orientiert sich an der Höhe des Bestandsgebäudes. Das Baufeld ist zudem so ausgerichtet, dass es sich an den bestehenden Baufluchten orientiert und sich harmonisch in die bestehende Bebauungsstruktur einfügt.

Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung tragen dazu bei, dass sich das Vorhaben konfliktfrei in die Umgebung einfügt. Beengte Situationen und damit unzumutbare Störungen auf die umgebende Bebauung werden nicht gesehen.

6.2 Verkehr

Die Haupterschließung der Gemeinbedarfsfläche erfolgt nach wie vor über die Stichstraßen „Beekebreite“ und „Kehlenfeld“. Der Bring- und Holverkehr erfolgt nur zu bestimmten Tageszeiten. Hierzu wird überwiegend die Stichstraße Beekebreite genutzt. Es bestehen sowohl auf dem Grundstück selbst als auch im öffentlichen Raum im ausreichenden Maß Stellplätze hierfür zu Verfügung. Zudem werden nördlich des Grundstücks drei weitere Stellplätze errichtet.

Durch die bauliche Erweiterung der Kindertagesstätte und der zukünftigen Ganztagsbetreuung der Grundschule sind keine wesentlichen Veränderungen hinsichtlich der verkehrlichen Situation zu erwarten. Verkehrliche Probleme sind nicht erkennbar.

6.3 Soziale Infrastruktur und Versorgung

Die Kindertagesstätte bildet mit der Grundschule Sünteltal und dem nahegelegenen Dorfgemeinschaftshaus einen zentralen Punkt der sozialen Infrastruktur in Holtensen. Die Erweiterung dient der Bedarfsdeckung der Kinderbetreuung vor Ort. Aus städtebaulicher Sicht wird die Erweiterung der Kindertagesstätte und Entwicklungsmöglichkeit einer Ganztagsbetreuung für die Grundschule an dieser Stelle als sinnvoll erachtet. Der Standort bietet viele Synergien durch die Zentralisierung der öffentlichen Interessen auf diesen Standort. Die Bereiche Bildung, Kultur und Familie werden so im städtebaulichen Sinne verbunden. Vor diesem Hintergrund dient die Änderung des Bebauungsplans dem öffentlichen Interesse, schafft den nötigen Entwicklungsraum für die Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätte sowie Erweiterung der Grundschule. Die soziale Infrastruktur im Ortsteil Holtensen wird gestärkt.

6.4 Ver- und Entsorgung

Die Erweiterung der Kindertagesstätte und der zukünftigen Ganztagsbetreuung für die Grundschule kann unmittelbar an die örtlich vorhandene technische Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung angeschlossen werden. Für die Schmutzwasser- und Regenwasserableitung ist die vorhandene Gefällesituation bei der späteren Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

Die Strom-, Gas-, und Wasserversorgung ist durch entsprechende Ausbauten bzw. Erweiterungen des Netzes und der Anlagen der GWS Stadtwerke Hameln GmbH gesichert.

Die Löschwasserversorgung kann aufgrund der Lage von Holtensen nur im geringen Maß zur Verfügung gestellt werden, sodass ein entsprechender Objektschutz vorgesehen werden muss. Im Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Der Objektschutz kann im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

6.5 Umwelt

Die vorliegende Änderung erfüllt alle Kriterien für die Durchführung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, siehe hierzu Punkt 2.5 – Verfahren nach § 13a –

In Hinblick auf die städtebaulichen Ziele wurde geprüft, ob mit deren Umsetzung umweltrelevante Belange berührt werden. Ein eigenständiger Umweltbericht ist im Verfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich.

Tiere/Pflanzen

Infolge der derzeitigen Nutzung und bestehender Störungen (Gemeinbedarfsfläche, Kindertagesstätte), ist die ökologische Funktion im Änderungsbereich stark eingeschränkt. Außerhalb des Plangebietes schließen sich im Norden eine kleine Obstbaumwiese, Grünland sowie weitere Gehölzstrukturen an. Diese bilden den Übergangsbereich zur landwirtschaftlich genutzten „freien Landschaft“. Diese Bereiche außerhalb des Plangebietes sind aufgrund ihrer Lage von Bedeutung für die Avifauna sowie für Fledermäuse.

Im Plangebiet selbst befinden sich vereinzelt Gehölzstrukturen und größere Bäume. Für die Erweiterungen müssen teilweise kleinteilige Gehölzstrukturen im Westen entfernt werden. Ein entsprechender Hinweis auf die Gehölzbeseitigung außerhalb der Vogelbrutzeit ist im Bebauungsplan aufgenommen, um mögliche Konflikte zu vermeiden. Zudem sieht das Plankonzept eine ausreichende Ersatzpflanzung vor. Die größeren Baumbestände im Süden des Grundstücks bleiben unberührt.

Vorab fand eine Ortsbegehung mit der Unteren Naturschutzbehörde statt. Im Rahmen dessen und in der weiteren Prüfung wurde festgehalten, dass eine avifaunistische Voruntersuchung aufgrund der bestehenden naturräumlichen Situation nicht zwingend erforderlich ist.

Artenschutz

In Hinblick auf den speziellen Artenschutz ist davon auszugehen, dass bekannte und realistische, mögliche Vorkommen besonders geschützter Arten (z.B. Vögel und Fledermäuse) im Gebiet der hier vorliegenden Planung nicht entgegenstehen, dass diese undurchführbar werden könnte.

Bei Bauvorhaben ist nicht immer vollständig auszuschließen, dass kleinräumig und temporär geschützte Tierarten (Avifauna) auftreten können. Alle europäischen Vogelarten gelten gemäß Gesetz als besonders geschützt. Bei der konkreten Bauausführung können unzulässige Eingriffe in den Artenbestand von Vögeln, als auch auf den von Fledermäusen vermieden werden.

Die Vorgaben des Artenschutzes (insbesondere § 44 BNatSchG) gelten unabhängig vom Bebauungsplan und unabhängig von Baugenehmigungen.

Im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Bauaufreimung ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§ 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz, z. B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wildlebender Tier- und Pflanzenarten). Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Die Planung ist mit den Anforderungen des speziellen Artenschutzes vereinbar.

Fläche und Boden

Die Fläche wird als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Das Baufenster umfasst nun auch einen Teilbereich der ehemaligen Fläche für einen Spielplatz. Das Grundstück ist rd. 5.000 m² groß. Unter Berücksichtigung der GRZ von 0,3 und der Überschreitungsregel um 50 % durch Nebenanlagen, wie bspw. Stellplätze mit ihren Zufahrten, können somit 2.250 m² des Grundstücks überbaut werden. Die GRZ von 0,3 bietet somit in einem städtebaulich vertretbaren Maß die Möglichkeit für zukünftige Erweiterungen am Gebäude hinsichtlich der Nutzung als Kindertagesstätte und zukünftige Ganztagsbetreuung der Grundschule.

Die natürlichen Bodenverhältnisse sind in weiten Teilen bereits durch die bestehenden Versiegelungen überprägt. Um die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu minimieren, sollen die einschlägigen DIN-Normen (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial) aktiv Anwendung finden. Die Veränderungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden sind als nicht erheblich einzustufen.

Wasser

Mit der Planung kommt es zu einer leicht erhöhten Versiegelung des Grundstücks. Vor diesem Hintergrund wurden entsprechende Festsetzungen zur Minimierung der Bodenversiegelung und Begrenzung des Regenwasserabflusses im Bebauungsplan getroffen, um die Auswirkungen deutlich zu minimieren. Aufgrund der starken Hanglage wird ein Überflutungsnachweis erforderlich, siehe hierzu 6.11.

Insgesamt sind die zu erwartenden Veränderungen auf das Schutzgut Wasser als nicht erheblich anzusehen.

Luft/Klima

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

Naturraum und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich in einem bestehenden Siedlungsgefüge am Ortsrand von Holtensen in Hanglage. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf Belange des Ortsbildes. Das Landschaftsschutzgebiet „Hamelner-Fischbecker Wälder und Randbereiche“ beginnt rd. 230 m vom Plangebiet, demgemäß sind keine Auswirkungen gegeben. Aufgrund der Lage im Innenbereich werden sowohl naturräumliche als auch landschaftliche Aspekte nicht berührt. Eine Verschlechterung der bestehenden Situation ist nicht zu erwarten.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Belange des Denkmalschutzes werden von der Planung nicht berührt. Ein allgemeiner Hinweis auf die Meldepflicht bei archäologischen Bodenfunden ist in den Plan aufgenommen. Weitere Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht bekannt.

Wechselwirkung zwischen den Belangen

Im Wesentlichen bestehen immer ökologische Wechselwirkungen zwischen dem Plangebiet und dem Umfeld. Also Wechselwirkungen bei den Belangen Tiere, Pflanzen, Fläche und Boden, Wasser, Luft und Klima sowie das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie der umgebenden Landschaft und biologischen Vielfalt. Die Veränderung dieser Wechselwirkungen wird durch die Planung als nicht erheblich eingeschätzt.

Die Planung kann mit den naturschutzfachlichen, ortsbildbezogenen Belangen und Belangen von Kulturgütern in Einklang gebracht werden.

Eingriffsbilanzierung

Im Rahmen des Verfahrens nach §13a BauGB ist eine Eingriffsbilanzierung nicht erforderlich und der damit verbundene Ausgleich des Eingriffs formal nicht notwendig. Im Bebauungsplan sind dennoch Festsetzungen, wie bspw. Dachbegrünung, Erhalt von Bäumen sowie Maßnahmen zur Bodenversiegelung und zur Begrenzung des Regenabflusses getroffen um die Auswirkungen auf den Eingriff in die Natur und Landschaft zu minimieren.

6.6 Archäologische Denkmalpflege

Konkrete archäologische Kulturdenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist allerdings aufgrund der bislang fehlenden systematischen Erhebung nicht auszuschließen.

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

6.7 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten

Es gibt aktuell keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Vorbelastungen. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen, so ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont umgehend zu informieren und ggf. weitere Maßnahmen abzustimmen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.

Kampfmittel

Seitens des Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) wurde eine Luftbildauswertung für die Fläche empfohlen. Dieser Empfehlung wurde nachgegangen. Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Die Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Generell kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Gebiet bspw. Kriegsblindgänger vorgefunden werden können. Bei Bau- und Erdarbeiten ist hierauf zu achten. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt Hameln oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.

6.8 Bodenschutz

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat mit Schreiben vom 24.09.2021 zum Bodenschutz folgenden Hinweis gegeben:

„[...] Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Boden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema.“

Um negative Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden zu vermeiden bzw. zu vermindern sollen die einschlägigen DIN-Normen Anwendung finden. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.

6.9 Baugrund

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat mit Schreiben vom 24.09.2021 zum Baugrund folgenden Hinweis gegeben:

„Im Untergrund des Standorts sind lösliche Sulfatgesteine in Tiefen $\leq 200\text{m}$ u. GOK zu erwarten, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort für Wohngebäude mit bis zu 2 Vollgeschossen die Erdfallgefährdungskategorie 2 zuzuordnen (gem. Erlass des

Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort kann – sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben – bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden (Download und weiterführende Informationen unter <https://www.lbeg.niedersachsen.de/geologie/baugrund/geogefahren/subrosion/>). Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.“

Im Rahmen der Entwurfsplanung zu dem geplanten Erweiterungsbau der Kindertagesstätte wurde bereits eine Baugrunderkundung durch das Büro Dr. Röhrs & Herrmann vorgenommen und entsprechende Gründungsempfehlungen (Stand 26.02.2021) zum Gebäude gegeben. Die Ergebnisse werden in der weiteren Ausführungsplanung berücksichtigt. Im Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis zur Baugrunduntersuchung und der Erdfallgefährdungskategorie aufgenommen.

6.10 Nachbergbau

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat mit Schreiben vom 24.09.2021 zum Baugrund folgenden Hinweis gegeben:

„Nachbergbau Themengebiet Historische Bergrechtsgebiete

Mit dem Inkrafttreten des Bundesberggesetzes am 01. Januar 1982 wurden die, durch die vielen historischen Herrschaftsgebiete definierten, Bergrechte vereinheitlicht. Unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen erlaubt das Bundesberggesetz die Aufrechterhaltung alter Rechte und Verträge aus diesen ehemaligen Bergrechten. Daher erfolgt in dieser Stellungnahme der Hinweis auf das historische Bergrechtsgebiet mit Angabe der Rechte, die in diesen Gebieten auftreten können.

Diese Rechte sind in Grundeigentümerrechte oder nicht Grundeigentümerrechte unterteilt. Die Grundeigentümerrechte sind entsprechend den für Grundstücke geltenden Vorschriften in Grundbüchern zu führen. Weitere Rechte und Verträge, bei denen es sich nicht um Grundeigentümerrechte handelt, sind, sofern vorhanden, in dieser Stellungnahme als aufrechterhaltene Rechte nach §149 ff. Bundesberggesetz angegeben.

Historisches Bergrechtsgebiet

Calenberger Bergrecht, Fürstentum Calenberg:

Das Verfahrensgebiet liegt nach den hier vorliegenden Unterlagen im Gebiet des ehemaligen Fürstentums Calenberg. In diesem Gebiet können Grundeigentümerrechte wie Erdölaltverträge, Erdgasverträge, Salzabbaugerechtigkeiten und auf Stein- und Braunkohle vorliegen. Die Grundeigentümerrechte auf Salz (Salzabbaugerechtigkeiten) werden von den Amtsgerichten (Grundbuchämtern) im Grundbuch oder im Salzgrundbuch geführt. Die für das Verfahrensgebiet möglicherweise notwendigen Angaben sind bei den zuständigen Amtsgerichten zu erfragen. Vorhandene Grundeigentümerrechte auf Stein- und Braunkohle werden im Grundbuch dokumentiert. Die für das Verfahrensgebiet möglicherweise notwendigen Angaben sind bei den zuständigen Amtsgerichten zu erfragen.

Wenn Grundeigentümerrechte für Stein- und/oder Braunkohle im Grundbuch eingetragen sind, bitten wir Sie darum, dem Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) die

Angaben zur Art des Rechtes mit der Bezeichnung des dazu gehörenden Grundbuchblattes (Amtsgericht, Gemarkung und Blattnummer) per Email an markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de zu übersenden. Das Grundbuchblatt selbst brauchen Sie dem LBEG nicht zu übersenden.

Nachbergbau Themengebiet Alte Rechte

In dem Verfahrensgebiet liegen dem LBEG keine weiteren aufrechterhaltene Rechte und Verträge nach §149 ff. Bundesberggesetz vor.

Nachbergbau Themengebiet Bergbauberechtigungen

Das Vorhaben befindet sich nach den dem LBEG vorliegenden Unterlagen im Bereich der unten angegeben bergbaulichen Berechtigungen. Die Rechtsinhaber sind verpflichtet und berechtigt, dort Aufsuchungstätigkeiten durchzuführen und Bodenschätze zu fördern. Den aktuellen Stand vorhandener Bergbauberechtigungen und weiteren Themen können Sie dem NIBIS Kartenserver entnehmen.

Berechtigungsart	Berechtigungsname	Rechtsinhaber	Bodenschatz
Bergwerkseigentum	Rattenfänger 4	Barbara Rohstoffbetriebe GmbH	Eisenerz

Nachbergbau Themengebiet Grubenumrisse Altbergbau

Laut den hier vorliegenden Unterlagen liegt das genannte Verfahrensgebiet nicht im Bereich von historischem Bergbau.“

Das übergeordnete Regionale Raumordnungsprogramm 2001 sowie der Entwurf 2021 sehen für den Bereich Holtensen keine Vorrang- und oder Vorsorgegebiete für Rohstoffgewinnung vor. Vor diesem Hintergrund werden keine Konflikte hinsichtlich der Belange des Nachbergbaurechts mit der hier vorliegenden Änderung des Bebauungsplans gesehen. Bereits 1981 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen mit dem Ursprungsbebauungsplan für eine wohnbauliche Entwicklung und Schaffung sozialer Infrastruktur geschaffen.

6.11 Überflutungsnachweis

Aufgrund der klimatischen Veränderungen kommt es häufiger zu Starkregenereignissen. Diese können zu einer Überflutung des Grundstücks führen und Schäden an Bauwerken und Freianlagen verursachen. Vor diesem Hintergrund wurden entsprechende Regeln entwickelt und in die DIN 1986-100 eingearbeitet. Demnach ist für Grundstücke mit mehr als 800 m² abflusswirksamer Fläche ein Nachweis der „Sicherheit gegen Überflutung beziehungsweise einer kontrollierten schadlosen Überflutung“ - der sogenannte Überflutungsnachweis - zu erbringen. Aufgrund der Hanglage ist der Belang von höherem Gewicht, sodass im Rahmen der Ausführungsplanung zum Anbau an das Bestandsgebäude ein Überflutungsnachweis erforderlich wird. Konkret geht es darum, schadlos überflutbare Flächen oder Rückhalteanlagen für das Regenwasser vorzusehen. Dadurch wird sichergestellt, dass sowohl auf dem Grundstück selbst als auch möglicherweise auf Unterlieger keine Schäden durch Überflutung entstehen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.

6.12 Abwägungsergebnis

Die Planung ist mit den untersuchten Belangen vereinbar. In der Summe entstehen mit der Erweiterung der Kindertagesstätte und Sicherung des Schulstandortes innerhalb des Plangebietes langfristige, städtebauliche und infrastrukturelle Vorteile für die Ortschaft Holtensen und für die nähere Umgebung.

Weitere Belange, die in relevanter Weise berührt sein könnten, sind nicht erkennbar. Die Planung ist vor diesem Hintergrund möglich.

7 STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN UND VERFAHREN

7.1 Städtebauliche Werte

Größe des Geltungsbereiches	5.004 m ²	100 %
	Flächenanteil	Flächenverhältnis
Gemeinbedarfsfläche GRZ 0,3 / GFZ 0,4	5.004 m ²	100 %

7.2 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind keine bodenordnenden Maßnahmen vorgesehen.

7.3 Kosten für die Gemeinde

Die Gemeinde verfügt über das Grundstück im Plangebiet, sodass eine zügige Umsetzung der baulichen Erweiterung der Kindertagesstätte gesichert ist.

7.4 Verfahren und Beteiligung der Öffentlichkeit und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hameln hat in seiner Sitzung am 04.11.2020 die Aufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 497 mit der Verfahrensart nach § 13a BauGB „Beekebreite“ beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hameln hat in seiner Sitzung am 24.02.2021 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen und die Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Zeitraum vom 30.08.2021 bis zum 20.09.2021 durchgeführt. Parallel zu dieser Beteiligung wurde eine Vorabbeteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Die hierbei vorgetragenen Anregungen wurden, soweit städtebaulich vertretbar und bodenrechtlich relevant, in diesem Entwurf berücksichtigt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hameln hat in seiner Sitzung am [21.09.2022](#) dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Die öffentliche Auslegung wurde im Zeitraum vom [19.12.2022](#) bis [06.02.2023](#) durchgeführt. Parallel hierzu erfolgte die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange.

7.5 Beschluss

Der Rat der Stadt Hameln hat in seiner Sitzung am nach der Prüfung der Anregungen gem. § 3 (2) BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 497 „Beekebreite“ einschließlich der vorstehenden Begründung [gem. § 10 \(1\) BauGB](#) als Satzung beschlossen.

Hameln, den _____

Claudio Griese, Oberbürgermeister