



Stadt  
Hameln

# Stadt Hameln

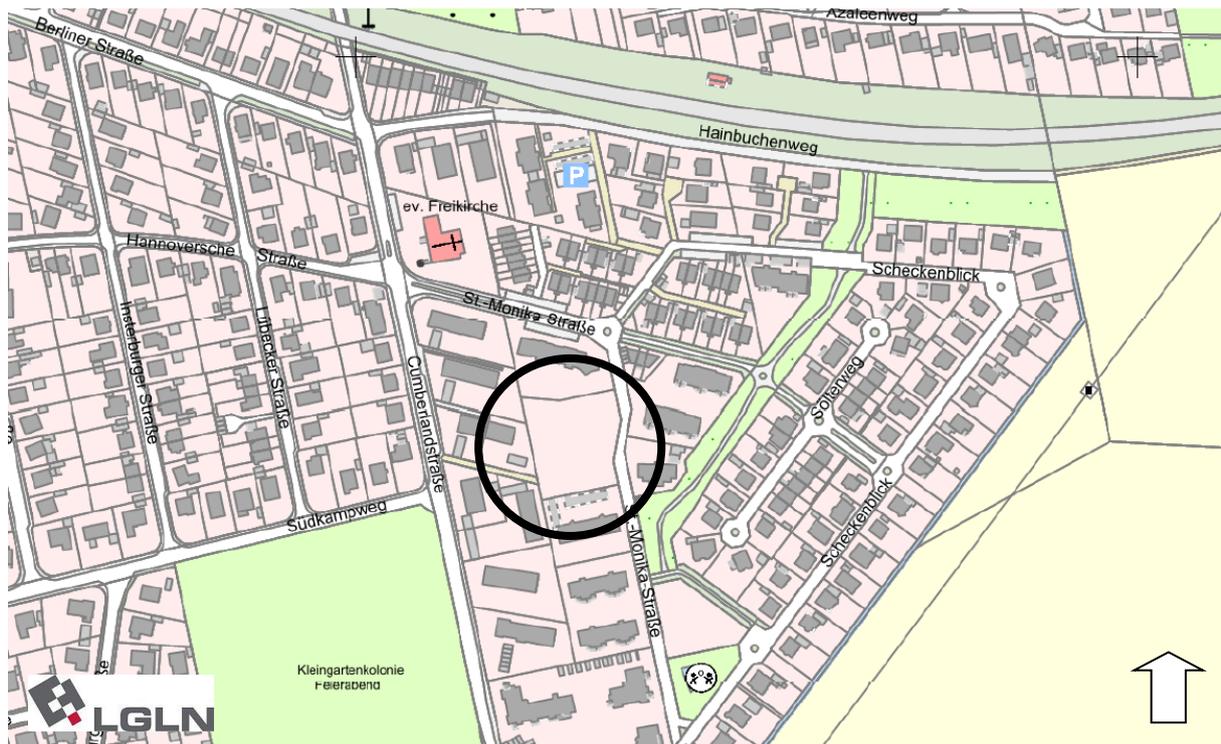
## Bebauungsplan Nr. 440 „Sankt-Monika-Straße“ 3. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Begründung

SATZUNGSBESCHLUSS 01-2024



Übersichtsplan AK 5

Herausgeber: Katasteramt Hameln



PLANUNGSBÜRO  
FLASPÖHLER

**PETER FLASPÖHLER**

DIPL.-ING.

ARCHITEKT & STADTPLANER

FALKENWEG 16

31840 HESSISCH OLDENDORF

FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66

peter.flaspoeehler@t-online.de

www.peter-flaspoeehler.de

Stadt Hameln  
Bebauungsplan Nr. 440 „Sankt-Monika-Straße“ 3. Änderung  
mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO  
Begründung

---

Bauleitplanung



Stadt Hameln  
Rathausplatz 1  
31785 Hameln

Planverfasser:



PLANUNGSBÜRO  
**FLASPÖHLER**

**PETER FLASPÖHLER**  
DIPL.-ING.  
ARCHITEKT & STADTPLANER  
FALKENWEG 16  
31840 HESSISCH OLDENDORF  
FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66  
peter.flaspoeehler@t-online.de  
www.peter-flaspoeehler.de

## **Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB**

<b>1</b>	<b>Rechtsgrundlagen und sonstige Grundlagen</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Anlass und Aufgabe des Bebauungsplans</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Geltungsbereich und Verfahren</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Planerische Vorgaben und Fachgutachten</b>	<b>8</b>
4.1	Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Hameln-Pyrmont (RRÖP)	8
4.2	Landschaftsrahmenplan der Stadt Hameln (LRP)	9
4.3	Flächennutzungsplan der Stadt Hameln (FNP)	9
4.4	Verbindliche Bauleitplanung	10
<b>5</b>	<b>Rahmenbedingungen und Zustand des Plangebiets</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Städtebauliches Konzept, Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>Festsetzungen im Änderungsbereich</b>	<b>14</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung	14
7.2	Maß der baulichen Nutzung	16
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen und Zufahrten	18
7.4	Versickerung und Rückhaltung von Oberflächenwasser	19
7.5	Festsetzungen und Regelungen zum Immissions- und Klimaschutz	20
7.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	22
7.7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	25
<b>8</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 1 Nr. 2 und 3 NBauO</b>	<b>27</b>
8.1	§ 1 Geltungsbereich	27
8.2	§ 2 Dächer	27
8.3	§ 3 Fassaden	30
8.4	§ 4 Einfriedungen	30
8.5	§ 5 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen	31
8.6	§ 6 Ordnungswidrigkeiten	32
<b>9</b>	<b>Städtebauliche Werte</b>	<b>32</b>
<b>10</b>	<b>Erschließung, ÖPNV, Hinweise und sonstige Auswirkungen</b>	<b>32</b>
10.1	Verkehrliche Erschließung und Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	32
10.2	Ver- und Entsorgung	32
10.3	Archäologische Hinweise	33
10.4	Hinweise zum Artenschutz	34
10.5	Hinweise zum Bodenschutz und zum Baugrund	35
10.6	Altlasten, Altlagerungen, Altstandorte und Kampfmittel	35
10.7	Hinweis des Eisenbahnbundsamts	36
10.8	Auswirkungen auf die Schutzgüter	36
<b>11</b>	<b>Kosten</b>	<b>38</b>
<b>12</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>39</b>
<b>13</b>	<b>Beschluss</b>	<b>39</b>

## 1 Rechtsgrundlagen und sonstige Grundlagen

Für den vorliegenden Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften sind die folgenden Rechtsgrundlagen maßgeblich:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634, [zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 \(BGBl. 2023 I Nr. 394\)](#)),
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- **Planzeichenverordnung (PlanzVO)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14.06.2021 (BGBl. 1 S. 1802),
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist (BGBl. I S. 2240),
- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306),
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202),
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), [zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 \(BGBl. 2023 I Nr. 409\)](#),
- **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** i. d. F. vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), [zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 \(Nds. GVBl. S. 289\)](#),
- **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** i. d. F. vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111),
- **Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)** verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Naturschutzgesetzes vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), [zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2020 \(Nds. GVBl. S. 451\)](#),
- **Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)** vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), [zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 \(Nds. GVBl. S. 135\)](#).

**Technische Regelwerke**, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, können bei der Stadt Hameln während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

**Fachgutachten** wurden für diese Bauleitplanung nicht erarbeitet.

## 2 Anlass und Aufgabe des Bebauungsplans

Um der Nachfrage nach Wohnraum ein Angebot gegenüber zu stellen, sollen im Stadtgebiet von Hameln verstärkt die Innenentwicklungspotentiale mobilisiert werden. So können bestehende Ressourcen und Infrastrukturen genutzt und der fortschreitenden Landschaftszersiedlung entgegengewirkt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 440 „Südlich Hainbuchenweg“ in der Ortschaft Afferde wurde im Jahre 1995 rechtskräftig und setzte für die seinerzeit noch unbebauten innerörtlichen Flächen westlich der *Sankt-Monika-Straße* eine Bebauung mit maximal drei Vollgeschossen fest.

Nachdem die Grundstücke im Plangebiet „Südlich Hainbuchenweg“ weitestgehend der vorgesehenen dreigeschossigen Bebauung zugeführt worden waren, ist der Bebauungsplan im Jahre 2013 für den noch unbebauten Bereich geändert worden. Im Rahmen der seinerzeitigen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 440 „Sankt-Monika-Straße“ wurde die bisher zulässige dreigeschossige Bebauung auf maximal zwei Vollgeschosse reduziert.

Die Flächen im Geltungsbereich der 2. Änderung sind jedoch bis heute nicht bebaut worden und liegen noch immer brach.

Ein Investor beabsichtigt nun, die Grundstücksflächen im Bereich der seinerzeitigen 2. Änderung einer Bebauung mit Wohnhäusern zuzuführen. Geplant ist die Realisierung von Gebäuden mit drei Vollgeschossen, in Anlehnung an die umgebende Bestandsbebauung. Die geplante Mehrfamilienhausbebauung entspricht den ursprünglichen städtebaulichen Zielsetzungen, die bis zur 2. Änderung im Bebauungsplan planungsrechtlich verankert waren.

Die angestrebte dreigeschossige Mehrfamilienhausbebauung wird aus Sicht der Stadtentwicklung unterstützt, da sie sich in die Umgebung einfügt und so eine größere Anzahl von Wohnungen geschaffen werden kann. Um dieses Investitionsvorhaben realisieren zu können, ist die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 440 „Sankt-Monika-Straße“ erforderlich. Hierzu hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Hameln in seiner Sitzung am 10.05.2023 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Die 3. Änderung soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung und Nachverdichtung im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Aufgabe dieser Bebauungsplanänderung ist es, als Angebotsplanung die Entwicklung der baulichen und sonstigen Nutzung im Plangebiet zu leiten. Der Plan soll eine sozial gerechte Bodennutzung unter Würdigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Belange des Umweltschutzes gewährleisten. Bei der Bauleitplanung sollen die maßgeblichen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden.

Der Bebauungsplan wird mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO aufgestellt. Er trifft die für die städtebauliche Ordnung notwendigen Festsetzungen. Darüber hinaus beinhaltet der Plan Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Förderung der Biodiversität.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 440 „Sankt-Monika-Straße“, 3. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung gem. § 84 Abs. 3 NBauO treten in dessen Geltungsbereich die bisher wirkenden Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans Nr. 440 „Sankt-Monika-



Der **räumliche Geltungsbereich** des Bebauungsplans Nr. 440 „Sankt-Monika-Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften liegt innerhalb eines durch Geschosswohnungsbau geprägten Siedlungsbereichs des Ortsteils Afferde der Stadt Hameln. Das Plangebiet umfasst eine noch unbebaute Grundstücksfläche, die westlich an die *Sankt-Monika-Straße* angrenzt. Nördlich, südlich und westlich schließen an das Plangebiet mit mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstücke an.

Allgemeines Planungsziel ist es, im Rahmen der geordneten städtebaulichen Innenentwicklung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur baulichen Nachverdichtung zu schaffen. Zu diesem Zweck soll für das Flurstück 1150/6 das zulässige Maß der baulichen Nutzung erhöht und somit der städtebaulichen Struktur der Umgebungsbebauung angepasst werden, um auf dem bisher unbebaute Grundstück Geschosswohnungsbau zu errichten.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,34 ha.

Für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann ein Bebauungsplan im beschleunigten **Verfahren gem. § 13a BauGB** aufgestellt werden und wie im vereinfachten Verfahren auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden, sofern der Plan eine Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festsetzt. 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. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Dieser Bebauungsplan dient Maßnahmen der Innenentwicklung i. S. v. § 13a Abs. 1 BauGB. Der Plan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 1.360 m<sup>2</sup> fest, die somit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Es ist ein *allgemeines Wohngebiet (WA)* gem. § 4 BauVNO vorgesehen. Die Planung begründet somit nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es gibt keine Hinweise, dass Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (NATURA 2000-Gebiete) vorliegen könnten. Bebauungspläne, die einen engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dieser Bebauungsplanung aufweisen, werden aktuell nicht aufgestellt.

Der Bebauungsplan erfüllt somit die Anforderungen des § 13a BauGB und kann im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>) die durch diese Bauleitplanung zu erwartenden Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass die Umweltprüfung und der Umweltbericht entfallen. Die allgemeinen Grundsätze, insbesondere zur Beachtung von Belangen des Artenschutzes, gelten uneingeschränkt auch im Verfahren nach § 13a BauGB.

## 4 Planerische Vorgaben

### 4.1 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Hameln-Pyrmont (RROP)

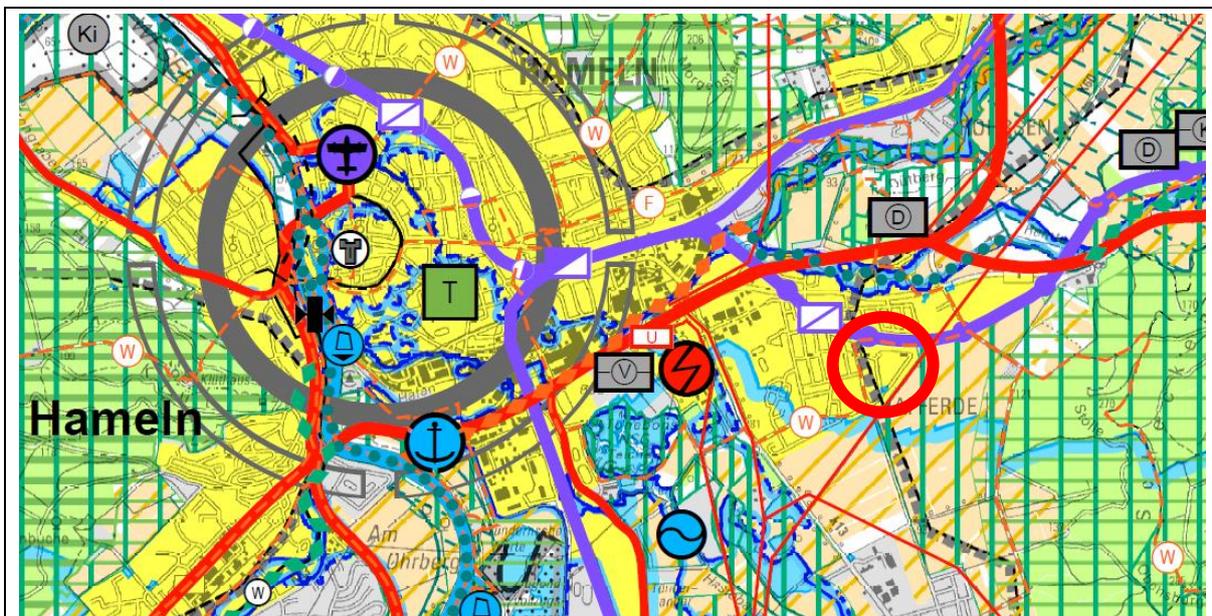
Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Festlegungen der Raumordnung und Regionalplanung sind im Wesentlichen im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) enthalten.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) stellt die planerische Konzeption für die Entwicklung der Region dar, in diesem Falle für den Landkreis Hameln-Pyrmont. Die Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms (LROP) werden im RROP auf die regionale Ebene übertragen. Das RROP für den Landkreis Hameln-Pyrmont aus dem Jahre 2001 hat seit dem 11.07.2022 seine Gültigkeit verloren. Dem entsprechend ist nur auf den vorliegenden RROP-Entwurf 2021 zu verweisen. Grundsätzlich sind in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, wie bei dem aktuell vorliegenden Entwurf des RROP 2021 gegeben, ergänzend gemäß § 3 ROG, Abs. 1, Satz 4 als sonstige Erfordernisse der Raumordnung bei Stellungnahmen zu berücksichtigen.

Im **Entwurf** des überarbeiteten **RROP von 2021** wird Hameln *als Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion* festgelegt. Das Plangebiet ist dem *zentralen Siedlungsgebiet* zugeordnet.

*(RROP 2.204) In den Zeichnerischen Darstellungen sind die standortbezogenen Festlegungen der Mittel- und Grundzentren als zentrale Siedlungsgebiete festgelegt.*

Die Bauleitplanung mit der Zielsetzung, auf einem bisher unbebauten Grundstück im zentralen Siedlungsbereich von Hameln Geschosswohnungsbau zu errichten, steht damit im Einklang mit den Aussagen des RROP.



**Auszug Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Hameln-Pyrmont RROP Entwurf 2021**

**Lage des Plangebiets durch roten Kreis gekennzeichnet**

Quelle: Landkreis Hameln-Pyrmont

#### 4.2 Landschaftsrahmenplan der Stadt Hameln (LRP)

Für die Stadt Hameln existiert ein genehmigter **Landschaftsrahmenplan (LRP)** aus dem Jahr 2007. Dieser trifft für das Plangebiet folgende wesentliche Aussagen:

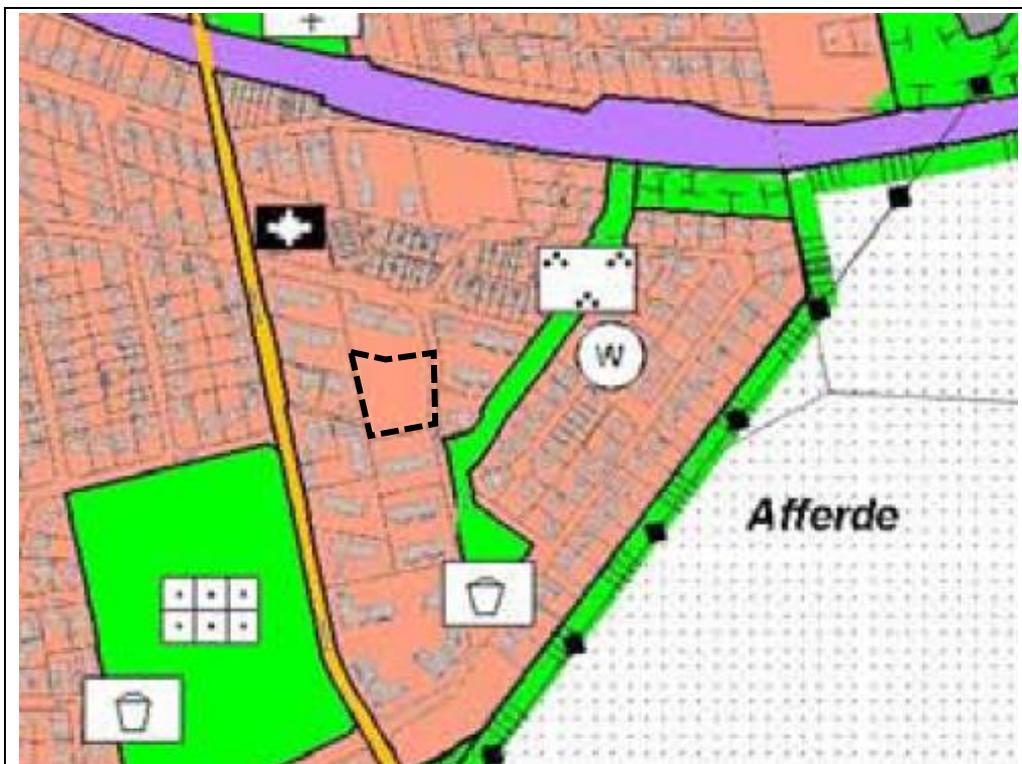
- Das Plangebiet liegt im besiedelten Bereich und besitzt nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.
- Der Siedlungsbereich, in dem sich das Plangebiet befindet, besitzt eine sehr geringe Bedeutung für das Landschaftsbild.
- Afferde ist als besiedelter Bereich in der Kategorie für Beeinträchtigung und Gefährdung von Böden als „Sonstige Siedlungsflächen“ dargestellt.
- Es werden keine Maßnahmen gefordert.
- In der Karte Zielkonzept ist die umweltverträgliche Nutzung in Gebieten mit aktuell geringer bis sehr geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild formuliert.

Es besteht kein Konflikt zwischen Festsetzungen dieses Bebauungsplans und dem Inhalt des Landschaftsrahmenplans.

Ein **Landschaftsplan (LP)** liegt für das Stadtgebiet von Hameln nicht vor.

Das Plangebiet liegt, wie auch das gesamte Stadtgebiet von Hameln, im **Naturpark Weserbergland**.

#### 4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Hameln (FNP)



Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Hameln  
Lage des Plangebiets durch Strichellinie gekennzeichnet  
Quelle: Stadt Hameln

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist der vorbereitende Bauleitplan. Im FNP werden die städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Hameln flächenbezogen dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln. Im genehmigten Flächennutzungsplan (2006) der Stadt Hameln werden für das Plangebiet als *Wohnbauflächen (W)* dargestellt.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen wie bisher auch der wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden. Damit wird das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt.

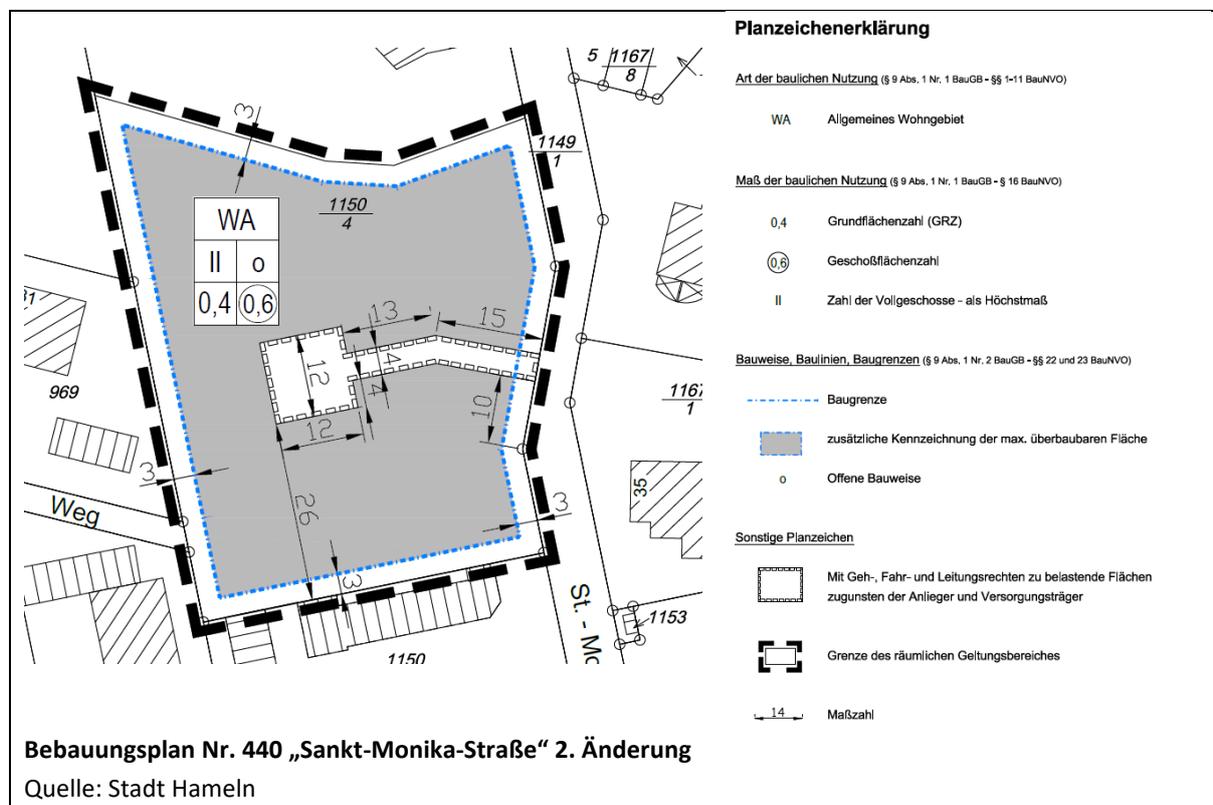
#### 4.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der **Bebauungsplan Nr. 440 „Südlich Hainbuchenweg“** wurde im Jahre 1995 rechtskräftig. Dieser ermöglichte für das hier in Rede stehende Grundstück eine Bebauung mit bis zu drei Vollgeschossen.

Nachdem die Grundstücke im Plangebiet „Südlich Hainbuchenweg“ weitestgehend der vorgesehenen dreigeschossigen Bebauung zugeführt worden waren, ist der Bebauungsplan im Jahre 2013 für den noch unbebauten Bereich, welcher nur das hier in Rede stehende Grundstück umfasst, geändert worden.

Im Rahmen der seinerzeitigen **2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 440 „Sankt-Monika-Straße“** ist die Bebauung auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt worden. Zur verkehrlichen Erschließung wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit Pkw-Wendeanlage auf das Grundstück geführt.

Die wesentlichen im Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans Nr. 440 „Sankt-Monika-Straße“ 2. Änderung sind nachfolgend zusammenfassend aufgeführt.



Der Plan setzt hinsichtlich der *Art baulichen Nutzung* ein *allgemeines Wohngebiet* fest. Die maximale *Grundflächenzahl (GRZ)* beträgt 0,4. Der Plan beinhaltet die maximale *Geschossflächenzahl (GFZ)* 0,6. Es sind Gebäude mit *maximal zwei Vollgeschossen* zulässig. Die festgesetzte *offene Bauweise* ermöglicht Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen bis zu 50 m Länge.

Durch Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche definiert. Die Baugrenzen halten zur *Sankt-Monika-Straße* und zu den Grundstücksgrenzen einen Abstand von 3 m ein.

Zur verkehrlichen Erschließung ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit PKW-Wendeanlage auf das Grundstück geführt worden, dass jedoch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt und grundsätzlich auch überbaut werden darf.

Daneben beinhaltet der Bebauungsplan Nr. 440 „Sankt-Monika-Straße“, 2. Änderung **örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (ÖBV)**. Danach sind im Plangebiet für die Hauptgebäude nur geneigte orange, rote, rotbraune und braune Dächer mit Neigungen zwischen 28° und 42° zulässig. Für Garagen sind Flachdächer zulässig, die begrünt werden müssen.

Außerdem begrenzt die ÖBV die Sockel- und Dremepelhöhe der Wohngebäude. Stellplätze und Zufahrten sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig.

Nach Abschluss dieses Bauleitplanverfahrens werden die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans Nr. 440 „Sankt-Monika-Straße“, 2. Änderung durch die der 3. Änderung ersetzt.

## 5 Rahmenbedingungen und Zustand des Plangebiets

Afferde grenzt im Südosten an die Hamelner Kernstadt. Die Bundesstraße 1 (B 1) nach Hildesheim trennt den nördlichen alten Siedlungskern von den südlich gelegenen Neubaugebieten. Durch den alten Ortsteil Afferdes fließt parallel zur Bundesstraße die Remte, die im Westen Afferdes in die Hamel mündet. Der Ortsteil hat mehr als 5.000 Einwohner.

Der Ortsteil Afferde verfügt über eine gute Infrastrukturausstattung. Hinzu kommt die gute Erreichbarkeit des Stadtzentrums insbesondere durch den Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV).

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Bereich von Afferde, welcher durch Geschosswohnungsbau aus neuerer Zeit geprägt ist. Die Umgebungsbebauung westlich der *Sankt-Monika-Straße* besteht aus Wohnhäusern, mit Miet- und Eigentumswohnungen in dreigeschossiger Bauweise.

Die das Plangebiet umgebende Bebauung weist überwiegend symmetrisch geneigte Satteldächer auf.

Während die nördlich, östlich und südlich gelegenen Häuser mit roten bis rotbraunen Dachziegeln bzw. Betondachsteinen eingedeckt sind, weist die westlich gelegene Bebauung Eindeckungen in dunkelgrauen Betondachsteinen auf.

Das Plangebiet liegt in keinen Schutzgebieten nach §§ 23 bis 27 BNatSchG, es befinden sich dort auch keine gesetzlich geschützten Biotop, Naturdenkmäler oder geschützte Landschaftsbestandteile (§§ 28 bis 30 BNatSchG).

Das Plangebiet selbst stellt sich als Scherrasenfläche dar. Der Gehölzbestand, ein Baum und verschiedene Gehölze, ist in den vergangenen Wintermonaten beseitigt worden.

Artenschutzrechtliche Untersuchungen wurden im Zusammenhang mit dieser Bauleitplanung nicht durchgeführt. Es befinden sich jedoch keine Gehölze oder ausgeprägte Grünstrukturen auf der Fläche. Aufgrund fehlender Strukturen der Scherrasenfläche, der Kleinräumigkeit des Plangebiets sowie der unmittelbaren Nähe zur Nachbarbebauung ist das Grundstück als Lebensraum geschützter Arten und auch bodenbrütender Vogelarten, auszuschließen. Es hat auch nur eine geringe Bedeutung als Nahrungshabitat.

Darüber hinaus wird auf die **artenschutzrechtlichen Hinweise** (Kap. 10.8), die zwingend einzuhalten sind, verwiesen.

Denkmalgeschützte bauliche Anlagen befinden sich nicht im Plangebiet oder in dessen näherer Umgebung.

In etwa 250 m Entfernung zum Änderungsbereich verläuft nördlich des Plangebiets eine **Eisenbahnstrecke**. Seitens des Eisenbahnbundesamts wurde die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens angeregt, in dem auch die Immissionen aus dem Schienenverkehr zu berücksichtigen sind.<sup>1</sup> Bei Ortsbesichtigungen konnten keine **Verkehrsräusche oder sonstigen Geräuschimmissionen** in einer Intensität festgestellt werden, die ggf. aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen erfordern würden. Das Plangebiet liegt in einem rechtskräftigen Bebauungsplangebiet, dieser setzt ein *allgemeines Wohngebiet* fest. Mit dieser Bauleitplanung ist kein Heranrücken immissionsempfindlicher Nutzungen an potentielle Emissionsquellen verbunden. Das gesamte Umfeld des Änderungsbereichs wird durch Wohnnutzung geprägt. Es besteht überwiegend Geschosswohnungsbau. Für den gesamten Siedlungsbereich im Umfeld der *Sankt-Monika-Straße* und auch die benachbarten Bereiche setzen die verbindlichen Bebauungspläne *allgemeine Wohngebiete* fest. Zwischen dem etwa 250 m entfernten Bahnkörper und dem Änderungsbereich besteht Wohnbebauung. Ziel der Bauleitplanung ist es, im Änderungsbereich eine höhere bauliche Verdichtung zu erreichen. Zu diesem Zweck soll die zulässige Anzahl der Vollgeschosse erhöht werden. Damit wird eine Wohnbebauung ermöglicht, wie sie in der Umgebung bereits vorliegt und die, aus heutiger Sicht, städtebaulich nicht nachvollziehbare „Herunterzonung“ der seinerzeitigen 2. Änderung des B-Plans korrigiert. Mit dieser Bauleitplanung ist keine Änderung der Art der baulichen Nutzung verbunden. Aus diesen Gründen sind somit zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse keine schalltechnischen Untersuchungen im Rahmen dieser Bauleitplanung erforderlich.

---

<sup>1</sup> Stellungnahme Eisenbahnbundesamt, 28.07.2023

## 6 Städtebauliches Konzept, Ziel und Zweck der Planung

Von Seiten des Investors ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit drei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss bzw. Staffelgeschoss, welches kein Vollgeschoss nach NBauO ist, geplant. Ein konkreter Bebauungsentwurf liegt aktuell noch nicht vor. Vorstellbar sind zwei Baukörper, mit in etwa gleicher Ausrichtung wie die nördlich und südlich angrenzenden Gebäudekomplexe. Möglich wäre aber auch die Realisierung von drei Gebäuden oder vier Punkthäusern.

Die neuen Gebäude sollen sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung einfügen, die sich als ein vom Geschosswohnungsbau geprägtes Wohngebiet darstellt.

Bezüglich der Gestaltung sollen Abweichungen zur Umgebungsarchitektur möglich sein. Neben den vorherrschenden rot bis rotbraun eingedeckten geneigten Dächern, sollen aus Gründen des Umweltschutzes auch flache, begrünte Dächer zugelassen werden, da diese Regenwasser speichern und so einen positiven Beitrag für das Kleinklima und den vorsorgenden Hochwasserschutz leisten. Darüber hinaus bieten Gründächer Nahrung und Lebensraum für die Insektenfauna.

Mit diesem Bebauungsplan sind zusammenfassend die folgenden **städtebaulichen und sonstigen Ziele** und Zwecke verbunden, deren Erreichen durch geeignete Festsetzungen und Bauvorschriften sichergestellt werden soll:

- Stärkung der Stadt Hameln als attraktiven Wohnstandort durch ein zusätzliches Angebot auf dem Sektor des Geschosswohnungsbaus,
- Förderung des Baus von Wohnungen und der Eigentumsbildung der Bevölkerung,
- Verbesserung des Wohnungsangebots für kleine Haushalte und des Angebots barrierefreier Wohnungen,
- Förderung sozial und demografisch ausgewogener Bevölkerungsstrukturen,
- Entgegenwirken von Abwanderungsprozessen, stattdessen Förderung von Zuzugseffekten,
- Bestandssicherung und Entwicklung der bestehenden Angebote sowie der Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen,
- Berücksichtigung der städtebaulichen Struktur und Maßstäblichkeit der das Plangebiet umgebenden Bebauung,
- Förderung der örtlichen Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur,
- Ausschluss städtebaulich unerwünschter oder potenziell problematischer Nutzungen.

Die Planung beinhaltet außerdem folgende **umweltbezogene Zielsetzungen**:

- Vorrang der Innenentwicklung und der Bebauung innerörtlicher Grundstücksflächen vor einer Besiedlung des Außenbereichs,
- Förderung der Begrünung von Dächern,
- Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers,
- Berücksichtigung der Tierbedürfnisse in der Stadt- und Freiraumplanung zur Förderung der Artenvielfalt,
- Gewährleistung einer ökologischen Qualität der Hausgärten durch Pflanzgebote und den Ausschluss von Kies- und Schottergärten.

**Klimaschutz und die Klimaneutralität** sind wichtige Anliegen der Stadt Hameln, deshalb sollen

- die Dachflächen der Neubebauung zu einem festgesetzten Mindestanteil mit Solaranlagen zur Stromversorgung (Photovoltaik) versehen werden und
- fossile Energieträger zur Raumheizung und Warmwasserbereitung weitgehend ausgeschlossen werden.

## 7 Festsetzungen im Änderungsbereich

Die verbindlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans für die städtebauliche Ordnung schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der im Kap. 6 beschriebenen Konzeption und zum Erreichen der städtebaulichen Ziele. Maßgeblich für die Festsetzungen sind die im Kapitel 1 aufgeführten Gesetzesgrundlagen.

Nachfolgend sind die bauleitplanerischen Regelungen und örtlichen Bauvorschriften jeweils aufgeführt (*kursiv* geschrieben) und begründet.

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

*Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.*

Die überplanten Grundstücksflächen bleiben wie bisher hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als *allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO* festgesetzt. Auch die benachbarten, bereits mit Wohnhäusern bebauten Grundstücke, sind ebenfalls als *WA-Gebiet* festgesetzt. *WA-Gebiete* dienen vorwiegend dem Wohnen.

Der Bebauungsplan stellt eine „Angebotsplanung“ dar, in dessen Geltungsbereich grundsätzlich die nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) im *WA-Gebiet* zulässigen Nutzungen errichtet und betrieben werden dürfen, sofern sie nicht durch entsprechende Festsetzungen ausgeschlossen worden sind. Allgemein zulässig sind im hier festgesetzten *WA-Gebiet* folgende Nutzungen:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gem. § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Ein genereller Ausschluss *sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe* und von *Anlagen für Verwaltungen*, wie es bisher in Plangebiet der Fall war, ist vor dem Hintergrund der Fortschreitenden Digitalisierung und der Zunahme von Internetarbeitsplätzen und Homeoffice nicht mehr zeitgemäß und erfolgt deshalb im Änderungsbereich nicht mehr. Darüber hinaus wird die grundsätzlich wünschenswerte Verbindung von Wohnungen und Arbeitsstätten gefördert. Der in diesem Zusammenhang be-

stehende Ausnahmeverbehalt ermöglicht der zuständigen Bauaufsichtsbehörde eine Einzelfallentscheidung und die Genehmigung beispielsweise zu versagen, wenn aufgrund der angestrebten gewerblichen Nutzung bzw. Verwaltung Störungen des Wohnens, beispielsweise durch zu starken Besucherkehr, zu befürchten sind.

### **Ausschluss von Nutzungen**

*Im allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden, gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, in Anwendung des. § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig:*

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- *Gartenbaubetriebe,*
- *Tankstellen.*

Die o. g. Nutzungen werden aus städtebaulichen Gründen im Plangebiet ausgeschlossen. Von diesen Nutzungen können im Einzelfall Störungen und Nutzungskonflikte, beispielsweise durch erhöhten Zu- und Abgangsverkehr, auch in den Abendstunden, hervorgerufen werden.

Zudem sind *Gartenbaubetriebe* und *Tankstellen* in der Regel sehr flächenintensiv, was der vorrangigen planerischen Intention der Förderung des Wohnungsbaus im Plangebiet entgegensteht. Die allgemeine Zweckbestimmung des *allgemeinen Wohngebiets* bleibt gewahrt.

Weitere Regelungen bzw. Einschränkungen zur Zulässigkeit von Nutzungen sind nicht erforderlich. Es wird in diesem Zusammenhang auf die Regelungen des § 15 BauNVO verwiesen. Danach sind Anlagen auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst bzw. in dessen Umgebung unzumutbar sind oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

### **Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können**

*Im allgemeinen Wohngebiet ist nur die Errichtung von Wohnräumen zulässig, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.*

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB können aus städtebaulichen Gründen die Flächen festgesetzt werden, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen. Zweck der Vorschrift ist die Festsetzung von Flächen, auf denen Vorhaben von ihrer Ausstattung her so zu errichten sind, dass ihre Förderung mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus möglich ist. Dies soll im Geltungsbereich dieser 3. Änderung des Bebauungsplans möglich sein, um die soziale Durchmischung zu fördern. Die Festsetzung zielt allein auf die baulichen Voraussetzungen für eine soziale Wohnraumförderung; aber nicht auf den verpflichtenden Bau von Sozialwohnungen, der nach dem Festsetzungskatalog des BauGB nicht vorgeschrieben werden kann. Mit dem Investor besteht Einigkeit darüber, dass ein Wohnungsanteil von 100% angestrebt wird, der durch Mittel der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden kann. Entsprechende verbindliche Regelungen sollen im städtebaulichen Vertrag vereinbart werden.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung durch die *Grundflächenzahl*, die *Zahl der Vollgeschosse* und die *maximale Firsthöhe in Meter über Normalhöhen-null* bestimmt.

### **Grundflächenzahl**

*Im allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt die Grundflächenzahl 0,4.*

Die *Grundflächenzahl (GRZ)* gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche versiegelt werden darf. Die bisher für diesen Bereich geltende *GRZ 0,4* bleibt im Zuge dieser Änderung bestehen. Es handelt sich bei der *GRZ 0,4* um den Orientierungswert für *WA-Gebiete* gem. § 17 BauNVO, der bezogen auf die Nachbarbebauung, für die auch die *GRZ 0,4* gilt, die gleiche bauliche Verdichtung durch Flächenversiegelung ermöglicht. Die *GRZ 0,4* gilt als Höchstmaß für Hauptgebäude. Bezogen auf das 3.397 m<sup>2</sup> umfassende Grundstück bzw. *WA-Gebiet* wird eine maximale Grundfläche der Gebäude von rd. 1.359 m<sup>2</sup> ermöglicht.

Die festgesetzte *GRZ 0,4* darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50% überschritten werden. Diese zusätzlich zulässige Überschreitung von rund 680 m<sup>2</sup> ermöglicht es, auf dem Grundstück eine ausreichende Anzahl von Bewohner- und Besucherstellplätzen anzulegen. Darüber hinaus wären auch Tiefgaragenstellplätze zulässig, sodass die Anwohner des Plangebiets nicht gezwungen sind, ihre Kraftfahrzeuge im öffentliche Straßenraum abzustellen.

Zur Grün- und Gartengestaltung verbleiben mindestens rd. 1.358 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

### **Zahl der Vollgeschosse**

*Zahl der Vollgeschosse: Maximal III*

Die Umgebungsbebauung westlich der *Sankt-Monika-Straße* wird durch Wohngebäude mit *drei Vollgeschossen* und ausgebautem Dachgeschoss geprägt. Im Änderungsbereich wird nunmehr auch wieder eine Bebauung mit *drei Vollgeschossen* ermöglicht, so wie es bis zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 440 im Jahre 2013 der Fall war. Damit wird die bestehende städtebauliche Struktur des bebauten Umfelds aufgenommen und das Siedlungsgefüge abgerundet.

Dachgeschossausbauten oder Staffelgeschosse mit 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses sind grundsätzlich möglich, sofern die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen nicht überschritten werden. Nach § 2 Abs. 7 NBauO ist ein Vollgeschoss ein oberirdisches Geschoss, das über mindestens der Hälfte seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,20 m oder mehr hat. Ein oberstes Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die lichte Höhe von 2,20 m über mehr als zwei Dritteln der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.

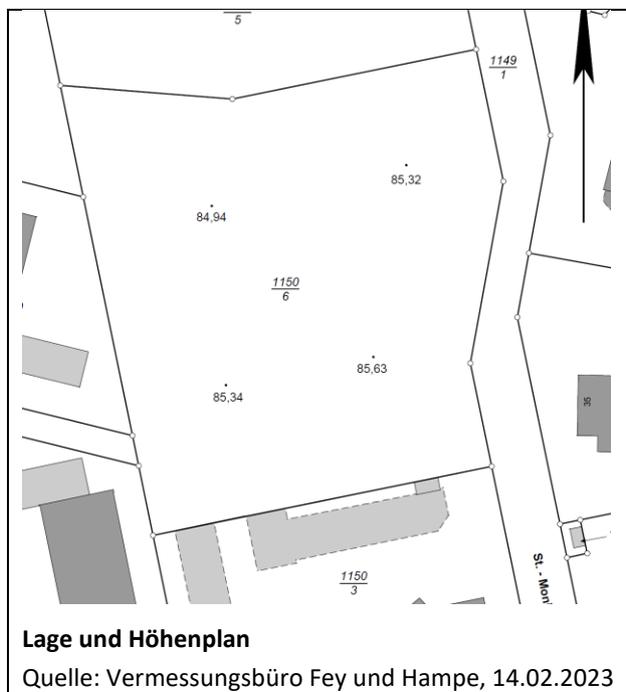
**Hinweis zur Geschossflächenzahl:** Der Bebauungsplan setzt *drei Vollgeschosse* und eine *Grundflächenzahl von 0,4* fest. Daraus resultiert, dass die maximal mögliche *Geschossflächenzahl 1,2* beträgt. Hierbei handelt es sich ebenfalls um den Orientierungswert für *WA-Gebiete* gem. § 17 BauNVO.

### Höhe baulicher Anlagen

*Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist als maximale Firsthöhe von 100,4 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.*

Um zu gewährleisten, dass in Bezug auf die mögliche Höhenentwicklung der Neubebauung die Maßstäblichkeit der Umgebungsbebauung eingehalten wird und zu hohe, überdimensioniert erscheinende Gebäude ausgeschlossen werden, setzt der Bebauungsplan, neben der zulässigen maximalen Dreigeschossigkeit, eine *maximale Firsthöhe* fest. Negative Auswirkungen auf das Siedlungsbild durch allzu hohe Gebäude sind somit ausgeschlossen. Als First gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion, dies wäre bei Flachdachgebäuden mit Attikaausbildung die Oberkante der Attika.

Die Angabe der *maximalen Firsthöhe* erfolgt in Meter über Normalhöhennull (m. ü. NHN), um im Sinne der Rechtsprechung eindeutig bestimmt zu sein (vgl. u. a. OVG Lüneburg, Urteil vom 18.08.2006, - 4 B 4382/06-). Zur Verdeutlichung der maximal zulässigen Höhenentwicklung der Neubebauung beinhaltet der Bebauungsplan die aktuellen Geländehöhen des Baugrundstücks an vier Höhenpunkten, die durch das Vermessungsbüro Fey und Hampe (ÖbVI) am 14.02.2023 ermittelt wurden. Diese liegen zwischen 84,94 m ü. NHN und 85,63 m ü. NHN. Unter Berücksichtigung dieser Geländehöhenpunkte wird die Bebauung im Plangebiet eine Höhe von ca. 15 m über dem aktuellen Geländeniveau erreichen können.



### **7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen und Zufahrten**

#### **Bauweise**

*Im Änderungsbereich gilt die offene Bauweise.*

Wie bisher auch, ist im Änderungsbereich die *offene Bauweise* festgesetzt. Im Rahmen der *offenen Bauweise* sind im Plangebiet Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- und Doppelhäuser sowie Haugruppen bis zu einer Länge von 50 m zulässig.

#### **Überbaubare Grundstücksfläche**

*Durch die Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt.*

Innerhalb der durch die *Baugrenzen* gem. § 23 BauNVO bestimmten *überbaubaren Grundstücksfläche* müssen die Hauptgebäude errichtet werden. Da der Bebauungsplan nichts Gegenteiliges festsetzt, können Garagen und Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Der Baugrenzenverlauf orientiert sich am Verlauf der Erschließungsstraße und den Grundstücksgrenzen. Darüber hinaus sind die Abstandsvorschriften des § 5 der Niedersächsischen Bauordnung NBauO von mindestens 0,5 H einzuhalten. Diese Regelungen haben auch nachbarschützenden Charakter. Somit ist ein ausreichender Abstand der neuen Bebauung zu den Nachbargrundstücken sowie der Neubebauung untereinander gewährleistet. Der Effekt einer bedrängenden Wirkung oder unangemessenen gegenseitigen Beschattung wird ausgeschlossen.

Das festgesetzte Baufeld ermöglicht grundsätzlich eine flexible Grundstücksparzellierung sowie eine Bebauung in zweiter Reihe möglich. Sollten sogenannte rückwärtige Hinterliegergrundstücke gebildet werden, ist deren Erschließung durch entsprechende Wegerechte oder Zuwegungsbaulasten etc. zu gewährleisten.

#### **Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

*Abfallsammelplätze sind an mindestens zwei Seiten mit einer Schnitthecke aus Gehölzen der Gehölzliste (textliche Festsetzung Nr. 9) oder Rankgerüsten mit Schling-, Wind- oder Kletterpflanzen der Auswahlliste (textliche Festsetzung Nr. 5) einzugrünen.*

*Stellplätze sind so anzulegen, dass eine Versickerung von Regenwasser gewährleistet ist. Es sind sickerfähige Beläge, wie z. B. Pflasterbeläge, Schotterrasen oder wassergebundene Wegedecken mit einem Abflussbeiwert von 0,6 oder geringer zu wählen.*

Aus Gründen der Ortsbildpflege und der Gestaltung sowie aus ökologischen Gründen sind Abfallsammelplätze mit einer Schnitthecke oder einem bepflanzten Rankgerüst einzugrünen. Dabei sind Gehölze der Gehölz- und Auswahllisten zu verwenden, da diese besonders geeignet sind.

Als Beitrag zur Grundwasserneubildung und zur Minderung der tatsächlichen Bodenversiegelung setzt der Bebauungsplan fest, die Stellplätze so anzulegen, dass eine Versickerung von Regenwasser gewährleistet ist. Hierzu müssen sickerfähige Beläge, wie z. B. Rasengittersteine, Schotterrassen o. a. eingebaut werden. Zur Klarstellung, welche Materialien geeignet bzw. Ausführungen möglich sind, ist ein Abflussbeiwert festgesetzt. Zur Gewährleistung der Barrierefreiheit bezieht sich diese Festsetzung nur auf die Stellplätze und nicht auf die sonstigen befestigten Flächen des Grundstücks, wie Wege und Terrassen.

Die Ableitung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers auf die öffentlichen Verkehrsflächen oder die Nachbargrundstücke ist grundsätzlich nicht zulässig.

### **Breite der Grundstückszufahrten**

*Die Breite der Grundstückszufahrten von der öffentlichen Straße darf je Baugrundstück in der Summe 5 m nicht überschreiten.*

Der Bebauungsplan begrenzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB die maximale Breite der Grundstückszufahrten von der öffentlichen Straße *Sankt-Monika-Straße* auf 5 m. Diese Begrenzung ist insbesondere aus Gründen der Verkehrssicherheit und -ordnung festgesetzt. Es wird der Aufreihung einer größeren Zahl von Stellplätzen in Senkrechtaufstellung zur öffentlichen Straße hin entgegengewirkt. Gefährdungen durch rückwärts vom jeweiligen Stellplatz in den Straßenraum einfahrende Fahrzeuge können so vermieden werden.

### **7.4 Versickerung und Rückhaltung von Oberflächenwasser**

*Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücksflächen zurückzuhalten. Hierzu sind auf den privaten Grundstücksflächen ausreichend dimensionierte Rückhaltebecken anzulegen. Festgesetzt wird ein Rückhaltevolumen in der Größe von 20 l/m<sup>2</sup> versiegelter Fläche, mit einer gedrosselten Ableitung in die Vorflut von maximal 10 l/Sek\*ha.*

Innerhalb der *Sankt-Monika-Straße* besteht ein öffentlicher Regenwasserkanal. Der Anschluss des Plangebiets an diesen Kanal ist möglich. Damit eine Überlastung des öffentlichen Kanals durch zusätzlichen Zufluss aus dem Plangebiet vermieden wird, setzt der Bebauungsplan private Rückhaltemaßnahmen fest und begrenzt die maximal zulässige Ableitungsmenge und -geschwindigkeit vom Grundstück in die Vorflut.

Zur Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers sind im Plangebiet private Rückhalteanlagen anzulegen. Von dort ist das Niederschlagswasser gedrosselt dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen. Es werden Rückhalteanlagen empfohlen, die wechselfeuchte Standorte besitzen, sodass sie Insekten und Libellen Lebensraum bieten können.

Den Rückhalteanlagen dürfen Gartenteiche und Zisternen etc. vorgeschaltet werden. Die Ausgestaltung und ausreichende Dimensionierung der Rückhalteanlagen ist im Entwässerungsantrag nachzuweisen. Maßgeblich ist die jeweils erforderliche Entwässerungsgenehmigung.

## **7.5 Festsetzungen und Regelungen zum Immissions- und Klimaschutz**

### **Ausschluss bestimmter Heizstoffe gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB**

*Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen in Heizanlagen, Kaminen und ähnlichen Verbrennungsanlagen zur Raumheizung und zur Warmwasserbereitung unzulässig. Dieser Ausschluss gilt nicht für Blockheizkraftwerke.*

Die Festsetzung zum Verbot der Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen in Heizungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB dient dem Schutz empfindlicher Nutzungen gegenüber Luftverunreinigungen im dicht besiedelten Umfeld des Plangebiets. Insbesondere bei Inversionswetterlagen, wenn der übliche vertikale Luftaustausch durch die Inversionsschicht unterdrückt wird, können sich die von festen und flüssigen Brennstoffen verursachten Immissionen negativ auf das Klima im Siedlungsbereich auswirken. Der Ausschluss dieser Brennstoffe ist deshalb als geeignete städtebauliche Maßnahme zum lokalen Klimaschutz zu werten.

Blockheizkraftwerke erzeugen Wärme und Strom für mehrere Haushalte. Sie sind besonders energieeffizient und verfügen über moderne Filteranlagen. Deshalb werden sie von dieser Regelung ausgenommen.

*Für Gebäude mit einem Jahresheizenergiebedarf von weniger als 15 kWh/m<sup>2</sup> ist die Verwendung von Holz oder Holzprodukten für die Heizung und die Warmwasserbereitung zulässig.*

*Öfen zur Holzverbrennung sind nur zulässig, wenn diese mit aktivem Feinstaubfilter ausgestattet sind und dem aktuellen Stand der Technik entsprechen.*

Zur Beheizung besonders energieeffizienter Häuser, die nur noch einen geringen Restwärmebedarf haben, kann eine Pelletheizung aus wirtschaftlichen Gründen sinnvoll sein. Für derartige Gebäude ist deshalb die Verwendung von Holz oder Holzprodukten zur Beheizung zulässig.

Öfen zur Holzverbrennung werden grundsätzlich als klimaneutral eingestuft, kritisch für das Kleinklima ist der bei der Verbrennung entstehende Feinstaub zu beurteilen. Deshalb sind Öfen zur Holzverbrennung nur dann zulässig, wenn sie mit aktivem Feinstaubfilter ausgestattet sind und dem aktuellen Stand der Technik entsprechen.

### **Bauliche und technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien gem. § 9 Abs.1 Nr. 23b BauGB**

*Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.*

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.

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 ist 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 ist auch als Beitrag zur langfristigen Bezahlbarkeit der Energieversorgung in Gebäuden durch eine Stabilität der Energiepreise zu werten. 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 Satz 1 BauGB) bei.

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;
- 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).

## **7.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Der Bebauungsplan wird nach den Vorschriften des § 13a BauGB ohne Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt, die Eingriffsregelung wird nicht angewendet. Dennoch ist es Ziel, neben der Bereitstellung von Wohnraum, auch die Belange der Natur in die Planung einzubeziehen.

In der Regel werden durch die bauliche Entwicklung und Flächenversiegelung bestehende Strukturen zerstört und gehen als Lebensraum für die Flora und Fauna weitgehend unwiederbringlich verloren. Die Folge ist, dass ehemals im Siedlungsbereich typische und häufig vorkommende Tierarten, wie die Schwalbe, der Sperling und die Fledermausfauna immer seltener werden. Hier setzt dieser Bebauungsplan mit Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität an.

Um eine Einbindung von Tierbedürfnissen in die Stadt- und Freiraumplanung zu erreichen, werden in diesen Bebauungsplan verpflichtende Regelungen über Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität aufgenommen, die über die gesetzlichen Vorschriften zum Umweltschutz gem. § 1a BauGB und den Artenschutz gem. §§ 39 und 44 BNatSchG hinausgehen. Diese Regelungen haben den Zweck, das derzeit noch unbebaute Grundstück auch als Habitat für die im Bereich innerörtlicher Freiflächen traditionell vorkommenden Arten, insbesondere die Vögel und Fledermäuse, zu entwickeln, um die Artenvielfalt im Siedlungsbereich zu fördern. Diese Festsetzungen werden durch örtliche Bauvorschriften (Kap. 8) ergänzt.

### **Fassadenbegrünung**

*Mindestens 20% der gesamten Fassadenfläche des jeweiligen Hauptgebäudes sind mit einer Anpflanzung aus standortgerechten Schling-, Wind- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die Pflanzbeete sind mit einer Größe von mindestens 1 m<sup>2</sup> anzulegen und mit jeweils 2 Pflanzen zu bepflanzen. Vorsicht: Bei der Anpflanzung ist auf die Bedürftigkeit der Pflanze gegenüber dem Boden zu achten (saurer Boden vs. kalkhaltiger Boden). Die Pflanzung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Für Fassadenbegrünungen können auch Nebenanlagen herangezogen werden. Die Artenwahl sollte entsprechend der Pflanzliste erfolgen. Folgende Pflanzen stehen z. B. zur Auswahl:*

- **Schattige Standorte:**  
*Pfeifenwinde (Aristolochia macrophylla), Efeu (Hedera helix) Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris).*
- **Halbschattige-sonnige Standorte:**  
*Akebie (Akebia quinata), Heckrotts Geißblatt (Lonicera heckrottii), Wilder Mauerwein (Parthenocissus quinquefolia), Wald-Geißblatt (Lonicera periclymenum), Waldrebe (Clematis vitalba), Hopfen (Humulus lupulus), Wilde Weinrebe (Vitis vinifera subsp. sylvestris)*
- **Sonnige Standorte:**  
*Siehe Arten „halbschattige Standorte“ zudem Blauregen (Wisteria sinensis), Feuerdorn (Pyracantha coccinea)*

*Fassadenbegrünungen an freistehenden Rankhilfen sind zulässig. Die Rankhilfen dürfen mit einem maximalen Abstand von 1,5 m zur Fassade angeordnet werden.*

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 Abstand bis maximal 1,5 m vor der Gebäudefassade platziert werden.

### **Nisthilfen**

*Im Plangebiet sind 4 Fledermausquartiere und 8 Nisthilfen für Vögel art- und fachgerecht anzubringen.*

*Die Fledermausquartiere müssen in mindestens 3 m Höhe über dem Gelände angebracht werden. Sie sollten unter dem traufseitigen Dachüberstand, als Spaltenquartiere an der Fassade oder als senkrechte Lattung am Schornstein angebracht werden. Besonders geeignet sind wartungsfreie Hohlblocksteine, die in die Fassade eingebracht werden.*

*Sämtliche Quartiere sollten eine Exposition in Richtung Osten, Südosten oder Südwesten aufweisen.*

*Die Nisthilfen für die Vögel sind aus den folgenden Möglichkeiten zu wählen, wobei im Plangebiet jedoch mindestens vier Fassadenquartiere vorgehalten werden müssen:*

- *zwei artgerechte künstliche Nisthilfen für Schwalben entgegengesetzt zur Fassadenbegrünung unter dem traufseitigen Dachüberstand,*
- *zwei künstliche artgerechte Nisthilfen für Sperlinge an die Fassade,*
- *Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter, wie Mauersegler, Hausrotschwanz etc. (möglichst als Einbausteine o. ä.),*
- *Kästen für Meisen.*

*Die Nisthilfen sind aus dem Fachhandel zu beziehen und dauerhaft funktionsfähig zu halten.*

Damit das Plangebiet Lebensraum für die siedlungstypische Fauna bieten kann, sind Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse unabdingbar. Der Bebauungsplan setzt mindestens vier Quartiere für Fledermäuse und acht Nisthilfen für Vögel allgemein fest, wobei im Plangebiet mindestens vier Fassadenquartiere vorgehalten werden müssen. Über die festgesetzte Mindestanzahl hinaus können zusätzlich

artgerechte Nisthilfen angebracht werden. Für Fassadenbrüter, wie Mauersegler und Hausrotschwanz sollten möglichst Einbausteine Verwendung finden. Diese Maßnahmen fördern die Entwicklung der Artenvielfalt.

Die Nisthilfen sind sachgerecht zu warten und zu reinigen.

Weitere Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität sind in den örtlichen Bauvorschriften (Kap. 8) zu finden.

### **Beleuchtungskonzept**

*Für Außenbeleuchtungen sind folgende Bedingungen verbindlich:*

- *Verwendung von insektenverträglichen Leuchtmitteln mit einem eingeschränkten Spektralbereich (Spektralbereich 570 bis 630 nm), wie z.B. warmweiße LED (3000-2700 K). Sofern diese in bestimmten Bereichen aufgrund der Anforderungen an die Arbeitssicherheit nicht verwendet werden können, sind andere insektenverträgliche Leuchtmittel nach dem Stand der Technik ausnahmsweise zulässig.*
- *Verwendung geschlossener, nach unten ausgerichteter Lampentypen mit einer Lichtabschirmung (Abblendung) nach oben und zur Seite.*
- *Begrenzung der Leuchtpunkthöhen gemäß den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen.*

Gemäß § 41a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Beleuchtungen an Straßen, Wegen und Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen von Grundstücken technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtemissionen geschützt sind. Das gilt auch für den Insektenschutz. Vor diesem Hintergrund sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB entsprechende Festsetzungen zum Spektralbereich, zur Lichtfarbe und Lichtstärke sowie die Verwendung geschlossener, nach unten ausgerichteter Lampentypen und die Lichtpunkthöhe in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Der Insektenschutz trägt auch zum Erhalt zur Förderung der Artenvielfalt im Plangebiet bei.

### **Anpflanzen von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

*Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind ein Hochstammlaubbaum der Gehölzliste (große und mittelgroße Bäume) oder Hochstammobstbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Gehölzqualität: Hochstamm, 14 – 16 cm Stammumfang, dreimal verpflanzt.*

Im Siedlungsbereich besitzen Bäume vielfältige und wichtige ökologische und klimatische Funktionen, deshalb soll im Plangebiet eine Mindestanzahl hochstämmiger Laub- oder Obstbäume, die eine vergleichbare Wirkung entfalten, gepflanzt werden. Für die festgesetzten Baumanpflanzungen stehen standortgerechte große und mittelgroße Laubbäume der Gehölzliste, Obstbäume alter und regionaler Sorten als Hochstamm sowie Wildapfel und Wildbirne zur Auswahl.

*Die Anpflanzungen sind spätestens innerhalb des Jahres nach Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes vorzunehmen.*

Damit die Neupflanzungen zeitnah erfolgen, wird die Pflanzmaßnahme an die Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes gekoppelt.

### **Gehölzliste**

Für die im Plangebiet durch textliche Festsetzung oder örtliche Bauvorschrift festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind Gehölze der nachfolgenden Pflanzlisten zu verwenden. Es wird empfohlen, auch für die übrigen Anpflanzungen im Plangebiet standortgerechte Gehölze (große, mittelgroße und kleine Sträucher) dieser Liste zu verwenden.

#### **Heimische, standortgerechte Gehölze**

##### **Große Bäume (> 15m):**

<i>Acer platanoides</i>	- Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	- Rotbuche*
<i>Quercus robur</i>	- Stieleiche
<i>Quercus petraea</i>	- Traubeneiche
<i>Salix alba</i>	- Silberweide
<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde

##### **Mittelgroße Bäume (10 – 20m):**

<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn*
<i>Betula pendula</i>	- Sandbirke
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche*
<i>Populus tremula</i>	- Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche

##### **Große Sträucher:**

<i>Corylus avellana</i>	- Haselnuss
<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche
<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingriffl. Weißdorn*
<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirsche
<i>Salix caprea</i>	- Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder

##### **Mittelgroße und kleine Sträucher:**

<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Gem. Liguster*
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Salix aurita</i>	- Ohrweide
<i>Viburnum opulus</i>	- Gem. Schneeball
Johannisbeeren und andere Beerensträucher	

\* für Schnitthecken geeignete Gehölze

#### **Obstbäume alter und regionaler Sorten als Hochstamm**

<i>Malus sylvestris</i>	- Wildapfel
<i>Pyrus pyraster</i>	- Wildbirne

Geeignet sind auch weitere standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher und ihre Sorten (außer Kugel-, Pyramiden und anderweitige Zierformen).

### **7.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

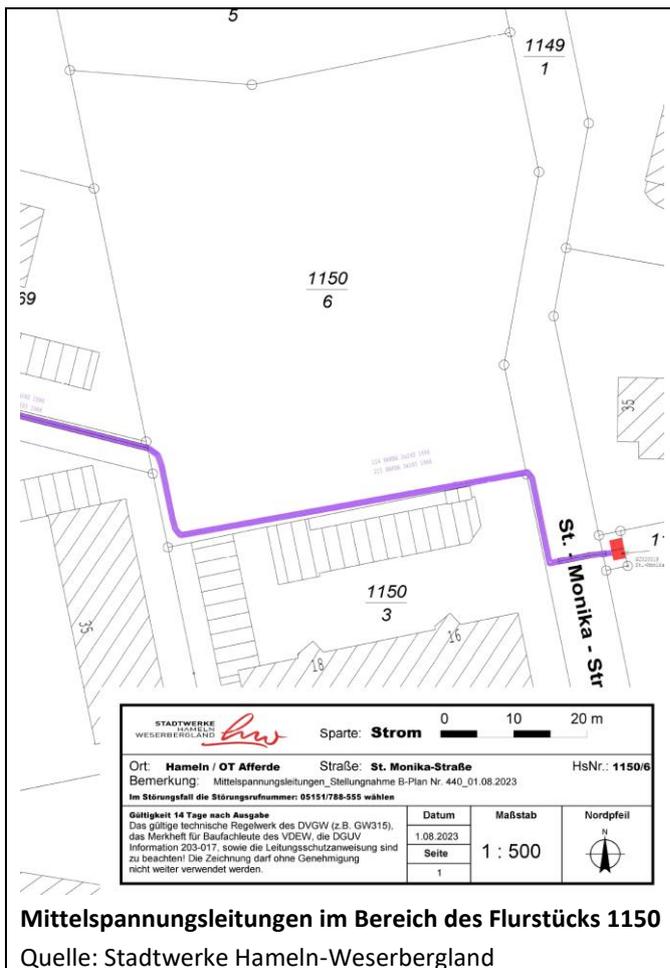
Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche ist festgesetzt als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Hameln-Weserbergland.

Über das Flurstück 1150/6 verlaufen im südlichen Bereich Mittelspannungsleitungen der Stadtwerke Hameln-Weserbergland. Der Bebauungsplan setzt zur Leitungssicherung im Bereich dieser bestehen

Stadt Hameln  
 Bebauungsplan Nr. 440 „Sankt-Monika-Straße“ 3. Änderung  
 mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO  
 Begründung

Mittelspannungsleitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der Stadtwerke Hameln-Weserbergland fest. Arbeiten im Bereich der Leitungstrasse sind mit den Stadtwerken Hameln-Weserbergland rechtzeitig abzustimmen, u. a. ist dort Handschachtung erforderlich.

*Zu den Mittelspannungsleitungen liegt kein Antrag auf Pfandentlastung vor. Die Eintragung: „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Erd- und Steuerkabelrecht) für die Elektrizitätswerke Wesertal Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Hameln. Gemäß Bewilligung vom 11.06.1996 (UR 600/96, Notar Heinz Liepelt in Hameln) eingetragen am 21.10.1996“ liegt vor.<sup>2</sup>*



<sup>2</sup> Stellungnahme Stadtwerke Hameln-Weserbergland, 03.08.2023

## 8 Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

### 8.1 § 1 Geltungsbereich

*Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 440 „Sankt-Monika-Straße“, 3. Änderung.*

Nach § 84 Abs. 3 NBauO i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO können Gemeinden, um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen, durch örtliche Bauvorschriften für bestimmte Teile des Gemeindegebietes besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden stellen. Durch diese Bauvorschriften können Regelungen für die Auswahl der Baustoffe und Farben sowie für die Neigung der Dächer (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO), der Einfriedungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO) und die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücke (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO) getroffen werden.

Es ist städtebauliches Ziel, dass das Plangebiet ein harmonisches Gesamtbild abgibt, welches das Siedlungsbild der Umgebung gestalterisch ansprechend ergänzt. Um dieses zu gewährleisten, werden neben den Festsetzungen des Bebauungsplans auch örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (ÖBV) getroffen. Die Festlegungen lassen ausreichenden Freiraum für die individuelle Gestaltung der Baukörper.

Der Geltungsbereich dieser Bauvorschriften ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 440 „Sankt-Monika-Straße“, 3. Änderung. Sie ergänzen die verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche. Daneben sind für die getroffenen Vorschriften zur Gestaltung der Freiflächen ökologische Gesichtspunkte ausschlaggebend. Die Vorschriften sind nachfolgend zunächst *kursiv* geschrieben aufgeführt und dann jeweils begründet.

### 8.2 § 2 Dächer

(1) *Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen und Neigungen zulässig:*

*Symmetrisch geneigte Satteldächer, auch mit Krüppelwalm von 15° bis 42° Dachneigung, Versetzte Pultdächer von 15° bis 42° Dachneigung. Der Versatz im Dachfirst darf in der Höhe 2,0 m nicht überschreiten.*

*Pultdächer von 15° bis 35° Dachneigung.*

(2) *Der traufseitige Dachüberstand der geneigten Dächer muss mindestens 40 cm betragen. (Abstandsmaß von der Außenseite der Fassade bis zur Außenseite der Dachrinne)*

(3) *Für die Eindeckungen der geneigten Dächer von Hauptgebäuden und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sind nicht glasierte Ziegel oder Betonsteine der Farben Rot bis Rotbraun zulässig, die weitestgehend den folgenden Farbtönen (einschließlich Zwischentönen) des Farbregisters RAL 840 HR entsprechen:*

*2001 (Rotorange), 3000 Feuerrot, 3002 (Kaminrot), 3003 (Rubinrot), 3004 (Purpurrot), 3005 (Weinrot), 3009 (Oxidrot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Korallenrot), 8023 (Orangebraun).*

- (4) *Grasdächer, extensiv begrünte Dächer und Solarelemente (auch als Dacheindeckung) sind allgemein zulässig.*
- (5) *Dächer von Hauptgebäuden mit weniger als 30° Dachneigung sind als Grasdächer oder extensiv begrünte Dächer auszuführen, sofern sie nicht mit Solarelementen belegt werden.*
- (6) *Flachdächer von Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sind dauerhaft zu begrünen.*
- (7) *Für untergeordnete Dächer, Dachgauben, Erker, Solarelemente und Dachfenster sowie Terrassenüberdachungen, Eingangsüberdachungen und Wintergärten sind andere Dachformen, Materialien und Farben zulässig.*

Bei den Hauptgebäuden in der Umgebung sind symmetrisch geneigte Dächer vorherrschend, die mit 15° bis 42° Dachneigung im Änderungsbereich zugelassen werden.

Daneben sollen auch Pultdächer und versetzte Pultdächer möglich sein, da sich diese in den Kontext der symmetrischen Satteldächer harmonisch einfügen. Um auf der Firstseite allzu hohe Wandflächen zu verhindern, die im Siedlungsbild störend wirken würden, wird die Dachneigung bei Pultdächern auf maximal 35° und bei versetzten Pultdächern wird die Höhe des Versatzes im Dachfirst begrenzt.

Traditionell werden geneigte Dächer mit dem durch diese ÖBV vorgeschriebenen Dachüberstand ausgebildet. Dachüberstände schützen die Fassade und bieten gleichzeitig Schwalben die Möglichkeit zum Nestbau.

Rote bis rotbraune Ziegel- oder Betonsteindächer machen das Bild der Dachlandschaft auf den Grundstücken zu beiden Seiten der *Sankt-Monika-Straße* in diesem Bereich aus. Andersfarbige Dachsteine oder glasierte Dachziegel, die glänzen und reflektieren, würden sich aus der Gestaltharmonie der geneigten Dächer unangemessen herausheben und diese beeinträchtigen. Sie werden deshalb nicht zugelassen. Die Beurteilung der jeweiligen Farbgebung erfolgt durch Vergleich mit dem RAL-Farbbregister 840 HR, das bei der Stadtverwaltung vorliegt.

Aus Gründen des Umwelt- und Hochwasserschutzes sind Grasdächer bzw. begrünte Dächer allgemein zulässig. Darüber hinaus soll die Errichtung von Grün- und Grasdächern im Plangebiet gefördert werden. Deshalb sind alle Hauptgebäude mit weniger als 30° Dachneigung und Flachdächer zwingend als Grasdächer oder extensiv begrünte Dächer auszuführen. Begrünte Dächer bieten der Fauna Nahrung, mindern den Versiegelungsgrad, verbessern das Kleinklima und speichern das Regenwasser, sodass es zeitverzögert abgeführt wird. Darüber hinaus schützt eine Dachbegrünung die Dachabdichtung vor UV-Strahlung.

Solarelemente werden auch als Dacheindeckung aus Gründen des Klimaschutzes allgemein zugelassen.

Häufig werden Garagen oder Carports mit Flachdach ausgebildet. Diese sind dann auch aus den zuvor genannten Gründen zu begrünen. Eine Flachdachbegrünung ist wirtschaftlich herzustellen, da schon eine Substratstärke von 5 cm bei Extensivbegrünung ausreichend sein kann.

Der Hinweis auf untergeordnete Dächer, Dachgauben, Erker, Solarelemente und Dachfenster dient der Klarstellung. Die o. g. Bauteile entfalten i. d. R. keine Fernwirkung und auch keine prägende Wirkung

innerhalb des Siedlungsbilds, sie sind deshalb allgemein auch in anderen Farben und Materialien zulässig.

### **8.3 § 3 Fassaden**

(1) *Die sichtbaren Wandbauteile sind zulässig als*

- a) *Ziegelmauerwerk und Ziegelbehang,*
- b) *Putzfassade,*
- c) *Holzverkleidungen.*

*Kombinationen sind innerhalb der Fassade zulässig.*

(2) *Ziegelmauerwerk und Ziegelbehang (Dachziegel, Biberschwanz) ist zulässig in den Farben Rot bis Rotbraun, die weitestgehend den in § 2 (4) genannten Farbtönen (einschließlich Zwischentönen) des Farbreisters RAL 840 HR entsprechen.*

(3) *Putzfassaden sind zulässig in hellen Farben und Abtönungen, die den folgenden Farbtönen (einschließlich Zwischentönen), des Farbreisters RAL 840 HR entsprechen: 1001 (Beige), 1002 (Sandgelb), 1013 (Perlweiß), 1014 (Elfenbein) 1015 (Hellelfenbein), 9001 (Cremeweiß), 9002 (Grauweiß), 9010 (Reinweiß), RAL 9018 (Papyrusweiß) und die unter § 2 (3) aufgeführten Farbtöne.*

*Andere Farben sind je Gebäudeansicht auf maximal 25% der Fassadenfläche zulässig, um gestalterische Akzente zu setzen.*

*Putzfassaden müssen eine matte, nicht glänzende Oberfläche aufweisen.*

(4) *Holzverkleidungen sind ausschließlich aus heimischen Hölzern zulässig.*

*Für Holzfassaden sind naturbelassen, holzfarbig lasiert oder in den in § 2 (3) und § 3 (3) aufgeführten Farbtönen zulässig.*

(5) *An der Fassade angebrachte Photovoltaikanlagen sind allgemein und ohne Einschränkung der Farbgebung zulässig.*

(6) *Auf 10% der jeweiligen Fassadenfläche sowie für Gebäudesockel sind auch abweichende Materialien zulässig.*

Das Bild innerhalb der Siedlung wird maßgeblich durch die Gebäudefassaden geprägt. Die Fassadengestaltung der Gebäude soll sich an den in der Umgebung verwendeten Materialien und Farben orientieren, um ein harmonisches Gesamtbild zu gewährleisten. Bei den Materialien sind dies rot bis rotbraune Ziegel und helle Putzfassaden. Diese Materialien sollen das Erscheinungsbild der Gebäude bestimmen.

Hinzu kommt heimisches Holz als traditionelles und nachhaltiges, da nachwachsendes Baumaterial. Die Fassadenmaterialien dürfen auch untereinander kombiniert werden.

Als regionaltypisch sind Putzfassaden in kalkigen Weißtönen und in hellen Erdfarben anzusehen. Die Verwendung allzu bunter und leuchtender Farben kann das Gesamtbild visuell überformen. Diese sind deshalb als maßgebliche Fassadenfarben nicht zulässig.

Um gestalterische Akzente zu setzen, dürfen jedoch bei den Putzfassaden auch abweichende Farben eingesetzt werden. Der maximal zulässige Flächenanteil von 25% bezieht sich auf die jeweils zugrunde zu liegende Putzfassadenfläche. Die Fenster- und Türflächen sind nicht mitzurechnen.

Putze in glänzender Ausführung würden optisch aufdringlich erscheinen und als Fremdkörper wirken. Sie sind deshalb unzulässig.

Fassadenverkleidungen aus Holz finden aufgrund der relativ geringen Materialstärke oftmals bei besonders energieeffizienten Häusern, mit großen Dämmstärken, Verwendung. Bei der Farbgebung sind die typischen Naturholztöne sowie die für Putz- und Ziegelfassaden möglichen Farben zulässig. So wird ein harmonisches Siedlungsbild gewährleistet.

Aus konstruktiven Gründen und auch für Gebäudesockel kann es ggf. sinnvoll sein, abweichende Materialien einzusetzen (z. B. Zink, Naturschiefer, Faserzementplatten etc.), die deshalb auf 10% der jeweiligen Fassadenfläche sowie für Gebäudesockel zugelassen werden.

#### 8.4 **§ 4 Einfriedungen**

- (1) *Grundstückseinfriedungen sind nur zulässig als:*
  - a) *Schnitthecken oder frei wachsende Hecken aus heimischen Laubgehölzen,*
  - b) *senkrecht strukturierte Holzstaketenzäune,*
  - c) *Maschendraht- oder Stahlmattenzäune in Verbindung mit einer Schnitthecke. Hierbei sind die Schnitthecken straßenseitig zu pflanzen und sie müssen die Maschendraht- oder Stahlmattenzäunen vollumfänglich eingrünen.*
- (2) *Bis auf die Schnitthecken oder frei wachsende Hecken dürfen straßenseitige Einfriedungen eine Höhe von 1,2 m über Geländeniveau nicht überschreiten.*
- (3) *Die Verwendung von Thuja (Lebensbaum)- oder Chamaecyparis (Scheinzypressen)-Hecken sowie Prunus laurocerasus (Kirschlorbeer) ist unzulässig.*
- (4) *Die Einfriedungen sind so zu errichten, dass eine biologische Durchgängigkeit gewährleistet bleibt (Abstand der Einzäunung vom Boden von mind. 10 cm).*

Neben den Gebäuden bestimmen auch die Grundstückseinfriedungen die gestalterische Wirkung von Grundstücken auf öffentlichen Raum. Die Vielfalt der angebotenen Produktpalette und das daraus resultierende individuelle Gestaltungsszenario erfordern es, gestalterische Regelungen zur Ausbildung von Einfriedungen zu treffen.

Zulässig sind standortgerechte und ortstypische Laubgehölzhecken sowie Zäune. Für Hecken geeignete Gehölze können der Gehölzliste entnommen werden. Die Verwendung von standortfremden Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Prunus laurocerasus (Kirschlorbeer) ist unzulässig.

Die vorderen Grundstücksbereiche sollen zwar zum öffentlichen Raum hin wirkungsvoll abgegrenzt werden können, das komplette Abschotten der Privatgrundstücke durch allzu hohe geschlossene Einfriedungen soll zur Wahrung des Ortsbildes vermieden werden. Deshalb wird die Höhe der Einfriedungen zur Straße hin begrenzt. Für Hecken gilt aus ökologischen Gründen diese Höhenbeschränkung nicht.

Einfriedungen aus Maschendraht- oder Stahlmattenzäunen sind oftmals für Tierhalter unabdingbar. Sie sind in Kombination mit Schnitthecken zulässig, die aus Gründen des Ortsbilds straßenseitig zu pflanzen sind.

Durch Einfriedungen soll der Bewegungsraum für die Fauna nicht signifikant eingeschränkt werden, deshalb sind diese so zu errichten, dass die biologische Durchgängigkeit gewährleistet bleibt.

## **8.5 § 5 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücke**

- (1) *Auf mindestens 4% der jeweiligen gesamten Grundstücksfläche sind zur ökologischen Aufwertung der Hausgärten wahlweise anzulegen:*
  - a) *Blühstreifen (Regiosaatgut UG 6 „Weser- und Leinebergland mit Harz“ für Feldrain oder Saum),*
  - b) *Staudenpflanzungen mit nachtblühenden und nektarreichen Arten zur Erhöhung des Insektenvorkommens.*
  
- (2) *Darüber hinaus sind auf mindestens 4% der jeweiligen gesamten Grundstücksfläche zur ökologischen Aufwertung der Hausgärten wahlweise anzulegen:*
  - a) *Trockenmauern aus heimischem Bruchstein,*
  - b) *naturnaher Teich,*
  - c) *Wasserstelle/Vogeltränke,*
  - d) *Sandgrube/Lehmgrube,*
  - e) *Totholzhaufen.*
  
- (3) *Hinsichtlich der Gestaltung der nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke gelten die Vorschriften des § 9 Abs. 1 und 2 NBauO. Damit sind Kies- und Schotterbeete nicht zulässig.*

Die Vorschriften zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen zielen darauf ab, der siedlungstypischen Fauna einen geeigneten Lebensraum mit gutem Nahrungsangebot zu bieten. Zu diesem Zweck sind im Plangebiet verschiedene Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung vorzusehen und in das Gestaltungskonzept einzubinden. Die Auswahlliste dieser Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität hat das Ziel, dass anstatt der häufig trist und artenarm gestalteten Mehrfamilienhausgrundstücke, ein Spektrum unterschiedlicher Strukturen für verschiedene Arten geschaffen wird.

Es ist in den letzten Jahren in Mode gekommen, private Gärten vollflächig mit Kies oder Schotter bei gleichzeitiger Reduzierung der Anpflanzungen zu belegen. Eine wirkliche Minderung des Pflegeaufwands ist damit auf Dauer zwar nicht verbunden, die gestalterische Wirkung auf die Umgebung und das Ortsbild ist jedoch äußerst negativ. Zudem erhöht sich der Versiegelungsgrad. Durch eine örtliche Bauvorschrift, die die nach § 9 Abs. 1 und 2 NBauO ohnehin untersagten Kies- oder Schotterflächen als gärtnerisches Gestaltungselement ausschließt, wird im Bereich der Hausgärten ein ökologischer und visuell ansprechender Mindeststandard gesichert werden, ohne dass die individuellen Gestaltungsmöglichkeiten beeinträchtigt werden.

## 8.6 § 6 Ordnungswidrigkeiten

*Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.*

Nach § 80 Abs. 3 und Abs. 5 NBauO können für Verstöße gegen örtliche Bauvorschriften Bußgelder bis zu einer Höhe von 500.000 € bestimmt werden. Um die Wirkung und Durchsetzbarkeit dieser Gestaltungsvorschrift zu unterstützen, ist ein Bußgeld bis zu 50.000 € angemessen.

## 9 Städtebauliche Werte

<b>Allgemeine Wohngebiete (WA)</b>	<b>3.397,0 m<sup>2</sup></b>
Maximale Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO	1.358,8 m <sup>2</sup>
Maximale Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO	679,4 m <sup>2</sup>
Maximale Geschossfläche	4.076,4 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche des Plangebiets</b>	<b>3.397,0 m<sup>2</sup></b>

## 10 Erschließung, ÖPNV, Hinweise und sonstige Auswirkungen

### 10.1 Verkehrliche Erschließung und Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist über die *Sankt-Monika-Straße* und im weiteren Verlauf über die *Cumberlandstraße* an das Verkehrsnetz angeschlossen. Diese Straßen sind ausreichend leistungsfähig ausgebaut, um den aus dem Plangebiet resultierenden zusätzlichen Verkehr aufnehmen.

Das Plangebiet ist gut an das Netz des ÖPNV angeschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle mit Anbindung an die Kernstadt Hameln und den Bahnhof befindet sich in etwa 300 m Entfernung an der *Cumberlandstraße*. Sie ist fußläufig gut erreichbar.

### 10.2 Ver- und Entsorgung

Innerhalb der *Sankt-Monika-Straße* sind die notwendigen Ver- und Versorgungsleitungen sowie Telekommunikationslinien vorhanden. Ein Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze ist im möglich.

Das Niederschlagswasser ist im Plangebiet zurückzuhalten und zeitverzögert in den Regenwasserkanal einzuleiten (vgl. Kap.7.4).

Baumstandorte oder Pflanzbeete sind nicht über Versorgungsleitungstrassen einzuplanen. Das Wurzelwerk beschädigt die Versorgungsleitungen und schränkt deren Zugänglichkeit ein. Ggf. sind Wurzelschutzmaßnahmen wie Schutzfolien o. a. vorzusehen.

Beim Ausbau der technischen Infrastruktur (Straßen- und Wegebau, Ver- und Entsorgung) sind die Ausbauunternehmer vor Beginn von Bauarbeiten verpflichtet, sich rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer).

Träger der Löschwasserversorgung ist die Stadt Hameln. Die Löschwasserversorgung kann gemäß Stellungnahme der Landkreises Hameln-Pyrmont von 18.08.2023 als sichergestellt angesehen werden, wenn

- a) der nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung“ erforderliche Löschwasserbedarf für den Grundschutz (192 m<sup>3</sup>/h) vorhanden ist,
- b) die vorgenannte Löschwassermenge für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung steht;
- c) ausreichende Entnahmemöglichkeiten vorgesehen werden,
- d) bei Sicherstellung aus dem Versorgungsnetz der Netzdruck während der Entnahme nicht unter 1,5 bar (erforderlicher Kraftspritzeneingangsdruck) abfällt.

Die Stadtwerke **Hameln Weserbergland GmbH** haben als Betreiber der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen eine Leistungsmessung für den Hydranten in der St-Monika Straße 8 (H1158) und den Hydranten in der St-Monika Straße 16 (H1165) beauftragt. Die Hydrantenprüfung wurde auf Grundlage des DVGW Arbeitsblattes W 405 (Stand 02/2008) durchgeführt. Die Messungen haben ergeben, dass je nach Hydrantenwahl, eine Löschwassermenge von 104 m<sup>3</sup>/h aus dem öffentlichen Leitungsnetz zur Verfügung gestellt wird.<sup>3</sup> Die zusätzlich erforderliche Löschwassermenge kann beispielsweise durch die Errichtung unterirdischer Zisternen zur Speicherung von Regenwasser oder einen Löschwasserteich erbracht werden.

Die Verkehrsflächen, Zuwegungen, Straßenbreiten, Kurvenradien, Wendebereiche, Aufstell- und Bewegungsflächen etc. für die Feuerwehr sind, gemäß §§ 1 und 2 der DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr – Niedersachsen (alternativ: gemäß der DIN 14090), zu bemessen.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Hameln-Pyrmont.

Über das Flurstück 1150 verlaufen im südlichen Bereich **Mittelspannungsleitungen** der Stadtwerke Hameln-Weserbergland. Der Bebauungsplan setzt im Bereich dieser Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Hameln-Weserbergland fest.

### **10.3 Archäologische Hinweise**

Aus der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes liegen archäologische Funde vor. Bei der Erschließung eines Neubaugebietes wurde 1995 auf den abgeschobenen Straßentrassen unmittelbar nördlich Scherben wohl der vorrömischen Eisenzeit geborgen (**Fundstelle Afferde 22**). Diese verweisen auf eine Siedlungsstelle dieser Zeit an diesem siedlungsgünstigen Ort.

Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Plangebiet ist daher zu rechnen. Die genannten Fundstellen sind Kulturdenkmale i. S. v. § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes

---

<sup>3</sup> Stadtwerke Hameln Weserbergland GmbH, per E-Mail, 31.08.2023

(NDSchG). Durch die geplanten Bau- und Erdarbeiten würden die archäologischen Kulturdenkmale in Teilen unwiederbringlich zerstört. **Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe, bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Hameln.** Diese kann gem. § 13 Abs. 2 NDSchG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

Mit folgenden Nebenbestimmungen ist zu rechnen:

1. Vor Beginn der Erdarbeiten muss eine systematische Prospektion des Plangebietes mit der Metallsonde durch die Kommunalarchäologie Schaumburger Landschaft erfolgen. (A)
2. Zur Verbesserung der Planungssicherheit muss im Vorfeld und in Abstimmung mit der Kommunalarchäologie archäologische Voruntersuchungen in Form von Sondagen durchgeführt werden. Erst dadurch kann die Denkmalqualität und -ausdehnung bestimmt und Störungen des weiteren Bauablaufes durch unerwartet auftretende Funde minimiert werden. (A)
3. Der Oberbodenabtrag hat mit einem Hydraulikbagger mit zahnlosem, schwenkbarem Grabenlöffel nach Vorgaben und im Beisein einer durch den Bauherrn zu beauftragenden archäologischen Fachfirma/der Kommunalarchäologie Schaumburger Landschaft zu erfolgen. (A)

#### **10.4 Hinweise zum Artenschutz**

Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom Bebauungsplan und unabhängig von Baugenehmigungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des Artenschutzes (insbesondere § 44 BNatSchG) auch im Geltungsbereich von bereits rechtskräftigen B-Plänen gelten. Hierauf ist insbesondere zu achten, wenn mit der Bebauung bislang un bebauter Flächen begonnen werden soll. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keinen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommt. Seitens der Bauverantwortlichen/Genehmigungs-inhaber\*innen ist bei den Planungen zu berücksichtigen, dass im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Bauaufreimung durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§ 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz, z. B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wild lebender Tier- und Pflanzenarten).

Bei Unklarheiten oder beim Auffinden verletzter Tiere (z. B. Vögel, Fledermäuse) ist die Untere Naturschutzbehörde einzubinden.

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen sollten Gebäudefassaden aus transparentem oder stark spiegelndem Glas möglichst vermieden oder mit Vorsorgeeinrichtungen gegen Vogelschlag (z. B. geriffeltes, geripptes oder mattiertes oder sonstiges reflexionsarmes Glas, Unterteilung der Glasfronten mit Markierungen im Abstand von 10 cm) ausgestattet werden.

## **10.5 Hinweise zum Bodenschutz und zum Baugrund**

### **Bodenschutz**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden schonend umzugehen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollen die einschlägigen DIN-Normen (u. a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial) Anwendung finden, um negative Umweltauswirkungen zu vermeiden bzw. zu vermindern. Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Bei Abtrag des Bodens soll dies schichtgetreu erfolgen, der Boden ist ortsnah, schichtgetreu und für möglichst kurze Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt zu lagern. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollen geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung erfolgen.

Es ist unzulässig, Abfälle, Fremd- und Störstoffe (z. B. Bauschutt, Ziegel/ Ziegelbruch, Glas, Holz, Metall, Schlacken, Plastik etc.) in den durchwurzelbaren Boden einzubringen oder einzuarbeiten. Eingebraachte oder eingearbeitete Abfälle, Fremd- und/ oder Störstoffe sind zu beseitigen.

### **Baugrund**

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 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. Die o. g. standortbezogene Erdfallgefährdungskategorie ist ggf. anzupassen, sofern sich Hinweise auf Subrosion bei der Baugrunderkundung ergeben.<sup>4</sup>

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der **Baugrunderkundung** zu prüfen und festzulegen.

## **10.6 Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte und Kampfmittel**

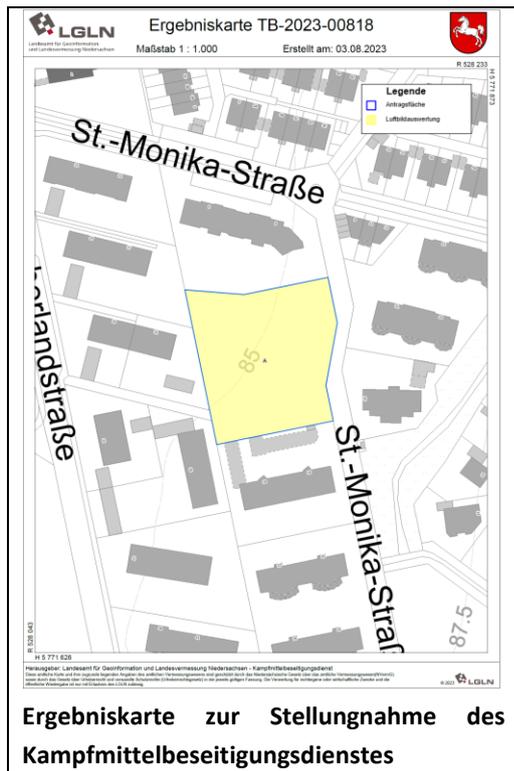
Laut NIBIS-Kartenserver sind im Plangebiet keine Altlasten registriert.

Sollten im Plangebiet bei der Durchführung von baulichen Maßnahmen Bodenkontaminationen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont zu unterrichten.

*Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage).*

---

<sup>4</sup> Stellungnahme LBEG, 04.08.2023



*Empfehlung: Luftbildauswertung*

### **Fläche A**

- Luftbilder:* Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.
- Luftbildauswertung:* Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.
- Sondierung:* Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
- Räumung:* Die Fläche wurde nicht geräumt.
- Belastung:* Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.<sup>5</sup>

In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde keine Luftbildauswertung und keine Sondierung oder Räumung durchgeführt. Es besteht deshalb der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel, so dass eine Luftbildauswertung empfohlen wird. Diese wurde durch den Investor beauftragt und liegt voraussichtlich zum Satzungsbeschluss vor.

### **10.7 Hinweis des Eisenbahnbundesamts**

In etwa 250 m Entfernung zum Änderungsbereich verläuft nördlich des Plangebiets eine Eisenbahnstrecke. Von Seiten des Eisenbahnbundesamts wird darauf hingewiesen, dass seitens der zukünftigen Eigentümer keine Lärmschutzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG bestehen.<sup>6</sup>

<sup>5</sup> Stellungnahme LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienst, 03.08.2023

<sup>6</sup> Stellungnahme Eisenbahnbundesamt, 28.07.2023

## 10.8 Auswirkungen auf die Schutzgüter

In der nachfolgenden Tabelle werden die mit dieser Planung verbundenen wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und menschliche Gesundheit, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Fläche, Naturraum und Landschaft, Wasser / Gewässer, Luft / Klima, Kultur- und Sachgüter sowie die Wechselwirkungen dargestellt.

Als Wechselwirkungen werden verstanden: *Erhebliche Auswirkungsverlagerungen und Sekundärwirkungen zwischen verschiedenen Umweltmedien und auch innerhalb dieser, die sich gegenseitig in ihrer Wirkung addieren, verstärken, potenzieren, aber auch vermindern bzw. sogar aufheben können*<sup>7</sup>.

Schutzgut	Umweltzustand nach Durchführung der Planung
Mensch und menschliche Gesundheit	<p>Das Vorhaben führt zum Verlust einer visuell erlebbaren Freifläche und zu Einschränkungen bestehender Blickbeziehungen.</p> <p>Eine Beeinträchtigung der übergeordneten Erholungsnutzung findet durch das Vorhaben nicht statt, da es sich beim Plangebiet um eine private, nicht öffentlich nutzbare Fläche handelt, für die bereits verbindliche Baurechte vorliegen.</p> <p>Es erfolgt eine Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs durch die zukünftigen Bewohner und Besucher des Baugebiets, den die <i>Sankt-Monika-Straße</i> jedoch aufnehmen kann.</p> <p>Für die Zeit der Bautätigkeiten ist mit dem üblichen Baulärm und anfahrenden durch LKWs zu rechnen. Ansonsten ist eine Beeinträchtigung durch Lärmmissionen nutzungsbedingt nicht zu erwarten.</p>
Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	<p>Es ist eine Scherrasenfläche und kein gesetzlich geschütztes Grünland betroffen.</p> <p>Gehölzbestand liegt nicht mehr vor. Dieser wurde in den Wintermonaten beseitigt.</p> <p>Durch Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität werden die Bedürfnisse von Tierarten bei der Planung und der Gestaltung der Gebäude und Freiräume berücksichtigt, so dass das Plangebiet als Habitat für die im Siedlungsraum typischen Arten, insbesondere die Vögel und Fledermäuse entwickelt und eine strukturreiche Gestaltung der Freiflächen erreicht wird.</p>
Fläche	Der Bebauungsplan setzt wie bisher eine Grundflächenzahl von 0,4 fest, so dass die bisher mögliche Flächenversiegelung nicht erhöht wird.
Naturraum und Landschaft	Das Grundstück hat weist keinen Landschaftsbezug auf.

<sup>7</sup> Umweltbundesamt 2001

Stadt Hameln  
 Bebauungsplan Nr. 440 „Sankt-Monika-Straße“ 3. Änderung  
 mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO  
 Begründung

	<p>Es geht eine innerörtliche Baulücke verloren, für die bereits verbindliche Bau-rechte bestehen.</p> <p>Die Besiedlung dieser Fläche erfolgt im Rahmen der geordneten Innenent-wicklung und Nachverdichtung. So wird dem Flächenverbrauch und der Land-schaftszersiedlung, als Folge der Ausweisung von Baugebieten an den Sied-lungsrändern im Außenbereich, entgegengewirkt.</p> <p>Die Neubebauung wird sich aufgrund der Festsetzungen und örtlichen Bau-vorschriften in die Siedlungsstruktur der Umgebung einfügen.</p>
Boden	<p>Es kommt zu etwa 2.000 m<sup>2</sup> Bodenversiegelungen durch Bebauung, Befesti-gungen und Erschließungsanlagen, die in gleichem Umfang bereits durch Be-bauungsplanfestsetzung für das Plangebiet zulässig sind.</p>
Wasser / Gewässer	<p>Es sind keine Oberflächengewässer im Plangebiet betroffen.</p> <p>Die Grundwasserneubildungsrate und das Retentionsvermögen im Plangebiet werden durch die Versiegelung eingeschränkt.</p> <p>Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücksflächen zurück-zuhalten und wird zeitverzögert dem Regenwasserkanal zugeführt. Hierzu sind ausreichend dimensionierte Rückhaltungsmöglichkeiten anzulegen. Eine Be-einträchtigung durch abfließendes Niederschlagswasser ist nicht zu erwarten, da das Gelände annähernd eben ist.</p>
Luft / Klima	<p>Durch Verluste von unversiegelten Flächen wird die Verdunstungsrate herab-gesetzt.</p> <p>Der Bebauungsplan beinhaltet Festsetzungen zum Klimaschutz, zum Verbot von festen und flüssigen Heizstoffen, zur Dachbegrünung sowie zu Anpflan-zungen und Fassadenbegrünungen, sodass negative Folgen auf das Klima bzw. Kleinklima nicht zu erwarten sind.</p>
Kultur- und Sachgüter	<p>Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind auch in geringer Menge gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG meldepflichtig.</p>
Wechselwirkungen	<p>Mit Realisierung der Bebauung erfolgen Bodenversiegelungen, die Auswir-kungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere haben.</p> <p>Die Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität fördern jedoch das Plange-biet als Habitat für die im Siedlungsraum vorkommenden Arten.</p>

## **11 Kosten**

Der Stadt Hameln entstehen keine Kosten.

## **12 Bodenordnung**

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

## **13 Beschluss**

Die vorstehende Begründung hat der Rat der Stadt Hameln in seiner Sitzung am ..... als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen. Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Begründung mit dem hierzu ergangenen Beschluss übereinstimmt.

Hameln,

Oberbürgermeister