

## STADT HAMELN

Abteilung/Aktenzeichen	Datum	Vorlagen-Nr.:
<b>41 Stadtentwicklung und Planung</b>	<b>21.08.2018</b>	<b>220/2018</b>

<b>B e s c h l u s s v o r l a g e</b>	ö	nö	öbF
<b>B-Plan Nr. 315 „Südlich Placken“ in Welliehausen - Entwurf und Auslage -</b>	X		

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

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

Gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), werden der Entwurf und die Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 315 einschließlich Begründung beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt südlich der Bebauung an der Eikholte (Baugebiet „Placken“ von 1993) und umfasst die Flurstücke 55/21, 55/25, 55/31 (tlw.), Flur 1, Gemarkung Welliehausen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 b BauGB ergänzende Außenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

### **B e g r ü n d u n g :**

Für das rd. 1,53 ha große Baugebiet „Südlich Placken“ in Welliehausen ist eine Ausweisung als reines Wohngebiet für den Einfamilienhausbau geplant. Derzeit wird das Gebiet als landwirtschaftliche Fläche (Acker) genutzt. Eine Erschließung ist aber bereits mit der Realisierung des darüber liegenden Baugebietes vorgesehen worden. Die Erschließung für Baufahrzeuge soll über den südlich der landwirtschaftlichen Fläche verlaufenden Weg der Teilungs- und Verkopplungsinteressentenschaft Welliehausen erfolgen. Realisiert werden können bis zu 12 Einfamilienhausgrundstücke, die dem Eigenbedarf der Ortschaft Welliehausen entsprechen.

Mit dem Ziel, einer zu starken Versiegelung von Grundstücksflächen entgegen zu wirken, wird das Maß der Nutzung auf eine Grundflächenzahl von 0,3 beschränkt; Flächen für Nebenanlagen, wie Garagen, Zufahrten, etc. werden hier mit eingerechnet. Auch die Höhe und die Ausrichtung der Hauptfirstrichtung der Gebäude werden festgesetzt.

Der Grünstreifen zum bestehenden Baugebiet soll an die angrenzenden Grundstückseigentümer veräußert werden. Südlich im Plangebiet soll ein neuer Pflanzstreifen als Ortsrandeingrünung entstehen. Im Flächennutzungsplan ist hier bereits Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplanentwurf ist im Vorfeld dem Ortsrat Sünteltal vorgestellt worden, sodass der Ortsrat bei dieser Vorlage auf eine Beratung verzichtet.

### **Auswirkungen auf Ressourcen:**

**a) organisatorisch:**

Nein

**b) personell:**

Nein

**c) finanziell:**

Ja, siehe Vorlage 175/2018 und in der Begründung unter Punkt 5 „Kosten für die Gemeinde“

### **Anlagen:**

Zeichnerische und textliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften

Begründung

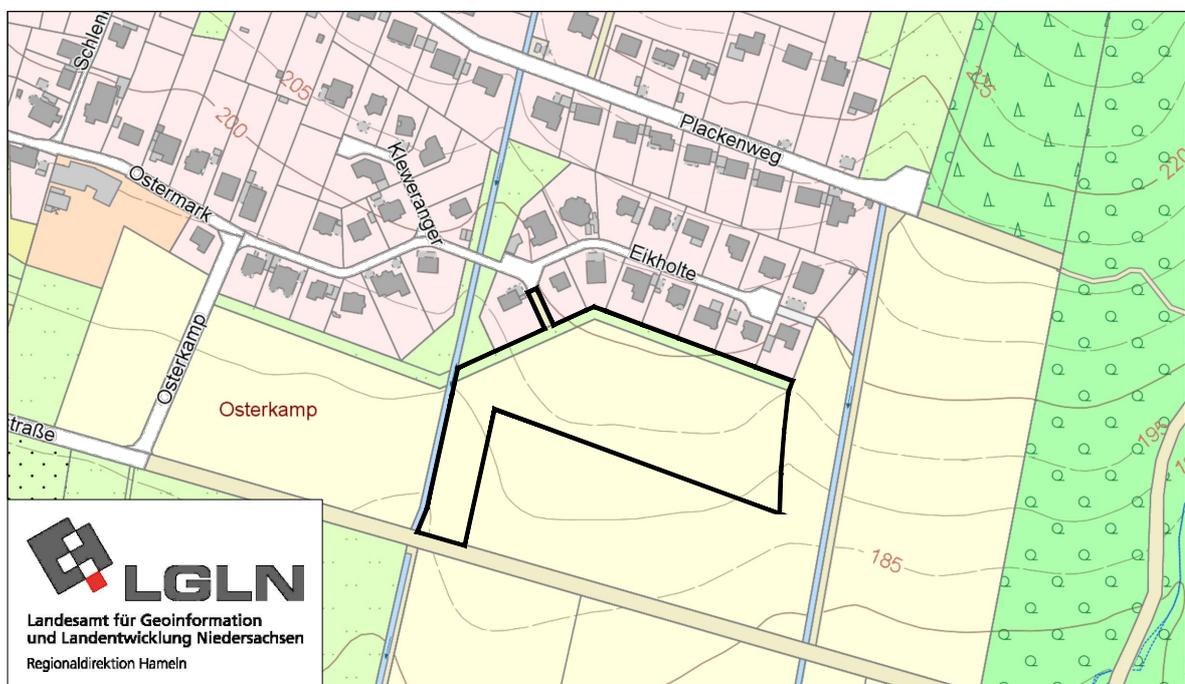
# Entwurf und Auslage

## Bebauungsplan Nr. 315

### "Placken II"

Geltungsbereich:

für das Gebiet südlich der Straße Eikholte, Flurstücke 55/21, 55/25, 55/31 tlw., Flur 1, Gemarkung Welliehausen



Übersichtsplan ohne Maßstab

**Zeichnerische Festsetzungen**

**Textliche Festsetzungen**

**Örtliche Bauvorschriften**



# Planzeichenerklärung

## 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO)



Reine Wohngebiete

## 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,3 Grundflächenzahl als Dezimalzahl



Geschossflächenzahl



nur Einzelhäuser zulässig

FH 8.50 m

Höhe baulicher Anlagen  
hier: Firsthöhe als Höchstmaß

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)



Baugrenze



Bauraum



Hauptfirstrichtung

## 4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen

F + R

Fuß- und Radweg

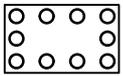


Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsberuhigter Bereich

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

ö / p Öffentliche / private Fläche



Bäume anpflanzen

6. Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



öffentliche Grünfläche

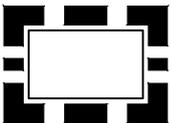


Zweckbestimmung: Wiese



Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün

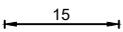
7. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebiets



Bemaßung

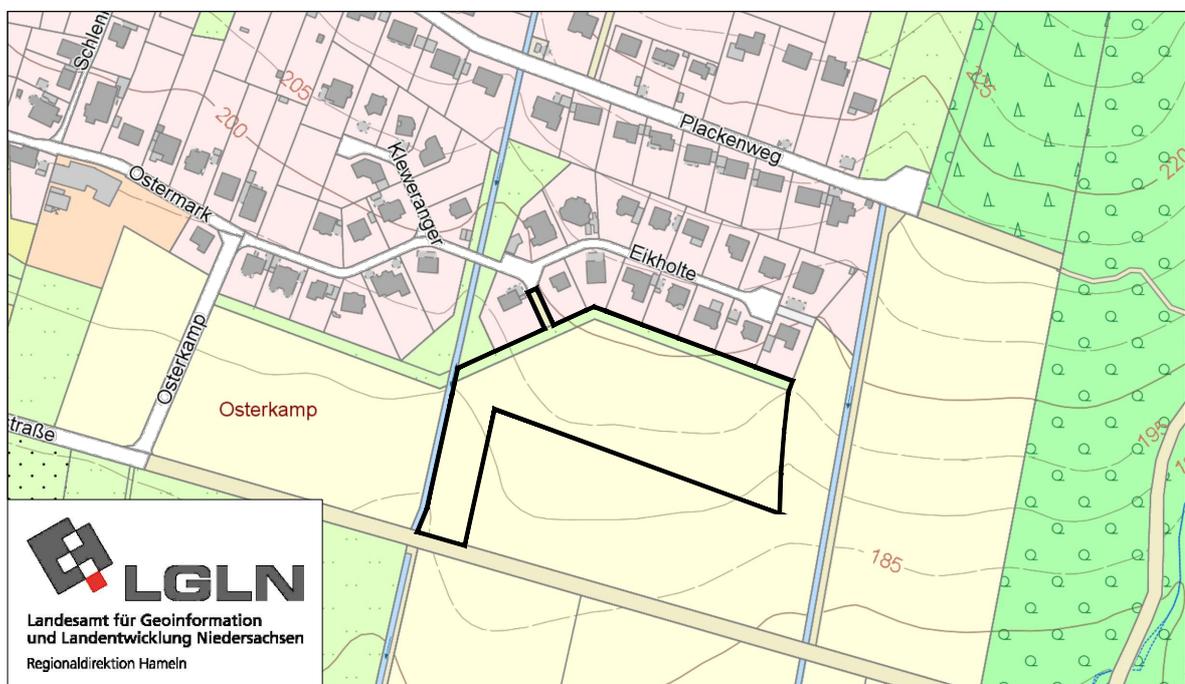
# Entwurf und Auslage

## Bebauungsplan Nr. 315

### "Placken II"

Geltungsbereich:

für das Gebiet südlich der Straße Eikholte, Flurstücke 55/21, 55/25, 55/31 tlw., Flur 1, Gemarkung Welliehausen



Übersichtsplan ohne Maßstab

**Begründung**

# Textliche Festsetzungen

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

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Innerhalb den WR- Gebiete sind die **ausnahmsweise zulässigen** Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

### 2.1. Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

In den WR - Gebieten ist ausnahmsweise ein zweites Vollgeschoss zulässig, wenn der vorhandene Geländeverlauf dieses ergibt und die Höhenfestsetzungen der Gebäude eingehalten werden. Hierbei ist eine Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten GFZ bis zu 0,5 zulässig.

### 2.2. Ausschluss der Überschreitungen der Grundfläche (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

In den WR - Gebieten ist die Überschreitung der Grundfläche für die Anlage von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten (Nr. 1), Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Nr.2) unzulässig.

### 2.3 Einschränkung von Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

In den WR – Gebieten sind Anlagen der Kleintierhaltungszucht unzulässig.

### 2.4. Beschränkung von Nebenanlagen auf die überbaubaren Flächen (§ 23 Abs.5 BauNVO)

In den WR – Gebieten sind auf den nicht überbaubaren Flächen Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie gem. der NBauO im Bauwuch oder in Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können ausgeschlossen.

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

In den festgesetzten **WR-Bereichen** ist je Wohngebäude max. 1 Wohneinheit zulässig.

## 4. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung eines Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Soweit Böschungflächen für den Ausbau der Straßen erforderlich sind, sind diese auf den angrenzenden Grundstücken zulässig.

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

### 5.1 Bäume an der Erschließungsstraße

Die an den Erschließungsstraßen festgesetzten Laubbäume sind zu pflanzen, zu erhalten (Schutz und Pflege) und bei Abgang zu ersetzen. Je Baum ist eine offene begrünte Vegetationsfläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> vorzusehen. Die genauen Pflanzenstandorte können je nach Lage der späteren Grundstückszufahrten von den zeichnerischen Festsetzungen abweichend festgelegt werden.

Artenliste:

Carpinus betulus (Hainbuche)	Acer platanoides `Cleveland` (Spitzahorn)
Sorbus intermedia (Mehlbeere)	Acer campestre `Elsrijk` (Feldahorn)

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

## 5.2 Pflanzstreifen auf privaten Grundstücken

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine mehrreihige Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen (Anteil Baumarten: 20 %) gem. der folgenden Artenliste und Pflanzgrößen zu pflanzen, zu erhalten (Schutz und Pflege) und bei Abgang zu ersetzen.

Artenliste:

• Acer campestre – Feldahorn	• Carpinus betulus – Hainbuche
• Corylus avellana – Hasel	• Ligustrum vulgare – Liguster
• Salix-Arten	• Prunus padus – Echte Traubenkirsche
• Prunus avium – Vogelkirsche	• Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
• Sorbus aucuparia – Eberesche	• Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
• Cornus mas - Kornelkirsche	
• Crataegus monogyna – Eingriffeliger Weißdorn	
• Crataegus laevigata – Zweigriffeliger Weißdorn	

Pflanzgrößen: Bäume als Heister: min. 200/250 cm, Pflanzabstand: ca. 12-15 m,  
Sträucher: min. 100 cm, Pflanzabstand: ca. 1,5 m

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

Das auf den Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten oder in einem Mulden-Rigolensystem über die belebte Bodenzone zu versickern. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 2,0 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Fläche betragen. Die Rückhaltungsmengen sind zeitverzögert gedrosselt abzuleiten.

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

Befestigungen von privaten Stellplatzanlagen und deren Zufahrten sowie Fußgängerbereiche sind so anzulegen, dass eine Versickerung des Regenwassers überwiegend gewährleistet ist. Der Abflussbeiwert der Deckschichten soll 0,5 nicht überschreiten.

Deckschicht/Belang	Abflussbeiwert
Schotterrasen	0,2 - 0,3
Wassergebundene Decke	0,5 - 0,6
Rasengittersteine	0,2 - 0,4
Pflaster mit breiten Fugen	0,5 - 0,6

## **Hinweise**

### Archäologische Denkmalpflege:

Archäologische Fundstellen sind bis auf eine nicht genau lokalisierbare Feuersteinfeilspitze (Welliehausen FStNr. 2) 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.

# Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung

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

## § 1 Gestaltung der Dächer

### 1.1 Dachneigungen

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

### 1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur als Schleppgauben, Flachdachgaube oder Tonnengauben zulässig.

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

### 1.3 Dacheindeckungen

Für Hauptbaukörper sind nur nicht glänzende, schuppig zu verlegende Dacheindeckungen zulässig. Für die Farbgestaltung der Dacheindeckung sind nur Farbtöne zu verwenden, die den nachfolgenden RAL-Farbtönen [Farbregister RAL 840 HR] weitestgehend entsprechen.

Farbreihe	Nummer (Name)
Orange	RAL 2001 – Rotorange
Rot	RAL 3013 – Tomatenrot RAL 3016 – Korallenrot
Braun	RAL 8004 – Kupferbraun RAL 8023 – Orangebraun

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind hiervon ausgenommen.

### 1.4 Firsthöhen

Bergseitig der öffentlichen Verkehrsflächen gelegene Gebäude dürfen eine maximale Firsthöhe von 8,50 m über dem gewachsenen Gelände nicht überschreiten.

Talseitig der öffentlichen Verkehrsflächen gelegene Gebäude dürfen eine maximale Firsthöhe von 8,50 m über der Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten.

## § 2 Fußbodenhöhe Erdgeschoss

Die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss ist für

- bergseitig der öffentlichen Verkehrsflächen gelegene Gebäude auf 60 cm über dem gewachsenen Gelände
- talseitig der öffentlichen Verkehrsflächen gelegene Gebäude auf 30 cm über Straßenverkehrsfläche

begrenzt. Bezugspunkt ist jeweils die Gebäudemitte.

### **§ 3 Abgrabungen und Aufschüttungen**

#### **3.1 seitliche und rückwärtig**

Aufschüttungen oder Abgrabungen sind an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig. Hangsicherungsbauwerke sind nur im Nahbereich von Gebäuden einschließlich Terrassen zulässig. Beim Bau von Stützmauern sind Durchlässe für Sickerungswasser vorzusehen.

#### **3.2. an der Straßenverkehrsfläche**

Die Grundstücksflächen zwischen talseitig gelegenen Gebäuden und der Straßenverkehrsfläche sind bis zur Höhe der Straßenverkehrsfläche anzufüllen.

Für bergseitig gelegene Grundstücke ist die Höhe der Auffüllungen auf max. 70 cm beschränkt.

### **§ 4 Einfriedungen**

Für talseitig gelegene Grundstücke sind zu öffentlichen Verkehrsflächen keine Einfriedungen zulässig.

Einfriedungen an bergseitig gelegenen Grundstücken auf Hangsicherungsbauwerken / Stützmauern sind auf 80 cm Höhe beschränkt (Gesamthöhe 1,50).

### **§ 5 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO in der zur Zeit gültigen Fassung, wer im Geltungsbereich der Satzung als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 1-4 dieser Örtlichen Bauvorschriften entspricht.

## Inhalt

	Seite
<b>1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung, Geltungsbereich</b>	<b>2</b>
1.1 Aufgaben der verbindlichen Bauleitplanung	
1.2 Zielsetzung der vorliegenden Bebauungsplanänderung	
1.3 Ausgangssituation und städtebauliches Konzept	
1.4 Geltungsbereich und Größe	
<b>2. Übergeordnete Vorgaben und Verfahren</b>	<b>3</b>
2.1 Regionales Raumordnungsprogramm	
2.2 Flächennutzungsplan	
2.3 Landschaftsrahmenplan	
2.4 Bebauungsplan der ergänzenden Außenentwicklung, Umweltprüfung und -bericht, Eingriffsbilanzierung	
<b>3. Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>	<b>5</b>
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	
3.2 Verkehrsflächen, Böschungsflächen und Begrenzung der Zugänge / Zufahrten	
3.3 Grünfestsetzungen	
3.4 Maßnahmen zur Begrenzung des Regenwasserabflusses und zur Minimierung von Bodenversiegelungen	
3.5 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung	
<b>4. Auswirkungen auf öffentliche und private Belange</b>	<b>8</b>
4.1 Umwelt, Eingriffe in Natur und Landschaft	
4.2 Erschließung und nachbarliche Belange	
4.3 Landwirtschaft und Boden	
4.4 Infrastruktur und Versorgung, ÖPNV	
4.5 Archäologische Bodenfunde	
4.6 Ver- und Entsorgung	
<b>5. Kosten für die Gemeinde</b>	<b>12</b>
<b>6. Zusammenfassung der Abwägung</b>	<b>14</b>
<b>7. Verfahren und Beschlüsse</b>	<b>15</b>
7.1 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange	
7.2 Beschlüsse	

## 1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung, Geltungsbereich

### 1.1 Aufgaben der verbindlichen Bauleitplanung

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bauleitplan die Aufgabe, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, die gewährleisten, dass die bauliche und sonstige Nutzung in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt. Hierbei sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Der Bebauungsplan enthält alle für die städtebauliche Ordnung notwendigen Festsetzungen und ist darüber hinaus die Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

### 1.2 Zielsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planerischen Voraussetzungen zur Erweiterung des in den 1990er Jahren ausgewiesenen Wohngebietes Placken in dem Ortsteil Welliehausen der Ortschaft Sünteltal geschaffen werden. Entsprechend dem entwickelten städtebaulichen Konzept können so 12 Bauplätze für Einfamilienhäuser entstehen, was der derzeitigen Nachfrage nach Bauplätzen im Sünteltal entspricht. Die Entwicklung entspricht somit dem Eigenbedarf der Ortschaft. Da Bauplätze überwiegend von jungen Familien gesucht werden, trägt die Entwicklung zu einer Auslastung der im Sünteltal vorhandenen Infrastruktureinrichtungen wie Grundschule und Kindertagesstätte bei.

### 1.3 Ausgangssituation und städtebauliches Konzept

Die Flächen im Plangebiet werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet liegt am Südhang des kleinen Süntels und weist ein Gefälle von durchschnittlich 10 % auf. Die Hangneigung wird analog zum Bestandsgebiet durch die Festsetzungen der vorliegenden Planung berücksichtigt. Städtebauliche Zielsetzung ist eine dem Hang angepasste Bauweise.

Für das Plangebiet wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt, das max. 12 Bauplätze für den Einfamilienhausbau vorsieht.



Die Erschließung soll über das vorhandene Wohngebiet erfolgen. Da dieses über wohngebietstypisch schmale Straßenräume erschlossen ist, ist für die Baustellenerschließung eine provisorische Zufahrt von Süden geplant. Hierdurch werden Beeinträchtigungen der vorhandenen Wohnnutzungen und Straßenschäden vermieden. Mit der Herrichtung der provisorischen Baustraße bietet sich zudem die Möglichkeit einer späteren Erweiterung des Gebietes.

Für die vorhandene Wohnbebauung wurden allgemeine Wohngebiete mit eingeschränktem Nutzungsspektrum gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Aufgrund der Erschließungssituation über das vorhandene Gebiet und zur Wahrung der Wohnruhe soll die Erweiterung als Ausweisung eines reinen Wohngebietes erfolgen. Reine Wohngebiete dienen überwiegend dem Wohnen und ermöglichen grundsätzlich gem. BauNVO nur in begrenztem Umfang andere Nutzungen, wenn sie der Versorgung des Gebietes dienen. Störende gewerbliche oder andere Nutzungen werden so vermieden.

Im Hinblick auf die Ausnutzung der Grundstücke – Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie Anzahl der Vollgeschosse und Bauweise orientiert sich die vorliegende Planung an den angrenzend vorhandenen Festsetzungen: GRZ 0,3 – GFZ 0,3 – eingeschossig nur Einzelhäuser.

In den Planbereich wird die am südlichen Rand des vorhandenen Wohngebietes festgesetzte öffentliche Grünfläche, die eine Ortsrandeingrünung sicherstellen sollte, einbezogen. Diese Ortsrandeingrünung wurde nie vollständig hergestellt. Tatsächlich haben sich Teile der Oberlieger diese Fläche des Pflanzstreifens angeeignet. In der Vorbereitung dieser Planung wurden die Anlieger der betreffenden Grundstücke gefragt, ob sie Interesse am Erwerb des Pflanzstreifens hätten. Die Fläche soll demzufolge an die Oberlieger veräußert werden, sofern diese kein Interesse haben, soll sie den neuen Baugrundstücken zugeschlagen werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird gem. § 13 b als ergänzende Außenentwicklung durchgeführt, siehe hierzu Nr. 2.4 dieser Begründung.

#### **1.4 Geltungsbereich und Größe**

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 55/21, 55/25 und 55/31 tlw., alle Flur 1, Gemarkung Welliehausen und verfügt über eine Größe von 15.280 m<sup>2</sup> (1,53 ha).

## **2. Übergeordnete Vorgaben und Verfahren**

### **2.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Hameln-Pyrmont (2001)**

Der Stadt Hameln kommt als Mittelzentrum der Region die Schwerpunktaufgabe einer bedarfsgerechten Wohnraumversorgung zu. Diese Aufgabe ist gem. RROP räumlich auf die Kernstadt beschränkt.

Die Ausweisung von zwölf Bauplätzen für den Einfamilienhausbau entspricht der örtlichen Nachfrage. Die Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die vorliegende Planung entspricht somit den Grundsätzen der Raumordnung.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Hameln stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar. Die Planung ist somit gemäß § 8 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 2.3 Landschaftsrahmenplan (LRP)

Das Plangebiet ist im LRP als Zieltyp B - Sicherung und Verbesserung von Natur und Landschaft mit besonderen Werten und Funktionen, jedoch auch mit Entwicklungsbedarf hinsichtlich des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes - eingeordnet:

*„Landschaftseinheit offene Kulturlandschaft Sünteltal / Groninger Feld  
Außerhalb der dem Wald vorgelagerten Bereich, die ebenfalls als Zieltyp B eingestuft sind.  
Aktuell landwirtschaftliche Nutzungen“*

Im Maßnahmenkonzept des LRP ist das Plangebiet bereits als mögliche Erweiterungsfläche für die Siedlungsentwicklung mit besonderen Anforderungen an die Ortsrandeingrünung dargestellt. Weitere Ziele für die verbleibenden landwirtschaftlichen sind eine bodenschonende ackerbauliche Nutzung in Gebieten mit Wassererosionsgefährdung sowie eine Durchgrünung der Landschaft durch Anlage von Hecken, Feldgehölzen u.a.

## 2.4 Verfahren: Bebauungsplan der ergänzenden Außenentwicklung, Umweltprüfung und -bericht, Eingriffsbilanzierung

Der Bebauungsplan wird gem. § 13 b als ergänzende Außenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

*„Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13 a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.“*  
(Auszug BauGB)

Die vorliegende Planung erfüllt diese Voraussetzungen. Sie grenzt räumlich an den Ortsteil Welliehausen an und weist eine Grundfläche für Wohnbauflächen von weniger als 10.000 Quadratmetern Grundflächen (versiegelte Flächen) auf. Der Bebauungsplan begründet keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000). Ebenso bestehen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

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

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

Artenschutzrechtliche Belange sind auch in diesem Planverfahren zu berücksichtigen.

### **3 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

#### **3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Der Bebauungsplan setzt für die Baugrundstücke entsprechend der beabsichtigten Nutzung und der tatsächlichen Erschließungssituation als Endlage eines allgemeinen Wohngebietes reine Wohngebiete fest.

Mit dem Ziel die Wohnruhe im Plangebiet und im Erschließungsgebiet zu wahren, werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen: Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die festgesetzten Nutzungsmaße mit einer GRZ/GFZ von 0,3/0,3 und die eingeschossige Bauweise in Form von Einzelhäusern entsprechen den städtebaulichen Zielen für das Baugebiet. Angestrebt ist hier eine lockere Bebauungsstruktur, die der sensiblen Ortsrandlage gerecht wird. Aufgrund der Hanglage wird in dem bestehenden Wohngebiet ausnahmsweise ein zweites Vollgeschoss ermöglicht, wenn die GFZ von 0,5 und die Höhenfestsetzungen für Gebäude eingehalten werden. Die Beschränkung von max. einer Wohnung je Gebäude unterstützt diese städtebauliche Zielsetzung. Gebietsuntypische Ausnutzungen und Überformungen und die hieraus resultierenden Folgen, wie ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, können so vermieden werden.

Entsprechend den entwickelten städtebaulichen Zielsetzungen einer lockeren Bebauungsstruktur wurde eine Überschreitung der Grundflächenzahl für Garagen, Carports, Stellplätze und deren Zufahrten ausgeschlossen. Die geplanten Grundstücke sind im Hinblick auf ihre Größe ausreichend bemessen, um eine gute Ausnutzung zu ermöglichen. Hieran knüpft auch die Festsetzung zum Ausschluss von Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Zweck des Baugebiets dienen, aber außerhalb der überbaubaren Flächen liegen, an. Anlagen für Kleintierzucht sind aufgrund der städtebaulichen Zielsetzungen ganz ausgeschlossen.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen gebildet. Sie sind so festgesetzt, dass eine optimale Ausrichtung der Gebäude und Anordnung der Freiflächen in der anspruchsvollen topographischen Situation möglich werden. Die festgesetzte Stellung der Hauptbaukörper und die Hauptfirstrichtung resultiert aus der vorhandenen Geländeform und berücksichtigt die Straßenführung. Zudem ist eine optimale Ausrichtung der Anlagen zur Solargewinnung gegeben.

#### **3.2 Verkehrsflächen, Böschungsflächen und Begrenzung der Zugänge / Zufahrten**

Die Erschließung der späteren Baugrundstücke im Plangebiet erfolgt über das bestehende Wohngebiet „Placken“ als verkehrsberuhigter Bereich. Die Straßenprofile sind hier ausreichend bemessen, um den zusätzlichen Verkehr von 12 Einfamilienhausgrundstücke aufzunehmen.

Für die Baustellenerschließung ist eine provisorische Zufahrt von Süden geplant. Hierdurch werden Beeinträchtigungen der vorhandenen Wohnnutzungen und Straßenschäden vermieden. Mit der Herrichtung der provisorischen Baustraße bietet sich zudem die Möglichkeit einer späteren Erweiterung des Gebietes. Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen bzw. nach

Endausbau der Erschließungsstraße soll die Baustraße als Fuß- und Radwegeverbindung dienen.

Zur Herstellung der öffentlichen Straßen sind in Teilbereichen des Plangebietes Böschungen erforderlich. Die erforderlichen Böschungen stellen nur eine begrenzte Beeinträchtigung der Nutzungen der Grundstücksnutzungen dar, sie wurden daher auf die privaten Grundstücke gelegt. Art und Umfang der Anlagen sind im Zuge der Ausbauplanung näher zu bestimmen.

Der Flächenbedarf des ruhenden Verkehrs richtet sich nach der Art und dem Maß der Nutzungen. Die gemäß der Niedersächsischen Bauordnung notwendigen Einstellplätze sind auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Die geplante Ausbaubreite des verkehrsberuhigten Bereichs ist so bemessen, dass auch Parkraum für Besucher möglich ist.

### **3.3 Grünfestsetzungen**

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen umfassen Baumpflanzungen zur Gliederung der Erschließungsstraße und die Anlage eines Pflanzstreifens zur Eingrünung des Gebietes. Angrenzend an Baustraße bzw. den geplanten Fuß- und Radweges ist zudem eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

### **3.4 Maßnahmen zur Begrenzung des Regenwasserabflusses und zur Minimierung von Bodenversiegelungen**

Die festgesetzten Maßnahmen zur Begrenzung der Regenwasserableitung und der Oberflächenversiegelung dienen der Erhaltung und Förderung der natürlichen Grundwasserneubildung und entlasten Kanalisation und Vorfluter. Als dezentrale Rückhaltemaßnahme wird festgesetzt, das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser auf den Baugrundstücken zurückzuhalten ist. Das Rückhaltevolumen muss dabei mindestens 2 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> angeschlossene Fläche betragen. Das Regenwasser ist zeitverzögert und gedrosselt abzuleiten.

Alternativ zur Regenrückhaltung besteht auch die Möglichkeit, das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken über ein Mulden-Rigolensystem zu versickern. Eine vollständige Versickerung ist aufgrund der topografischen sowie hydrologischen Verhältnisse nicht möglich. Die Versickerungsleistung der Böden ist aufgrund der dichten Lehmschichten (in 50 bis 150 cm Tiefe) nicht sehr hoch.

Die Forderung zur Regenwasserrückhaltung kann auch durch den Einbau von Regenwassernutzungsanlagen erfüllt werden. Das entwickelte Regenwasserrückhalte- bzw. -versickerungssystem entspricht dem Stand der Technik und führt zu keiner Belastung des Wasserhaushaltes durch die jeweiligen Baumaßnahmen. Die notwendigen finanziellen Aufwendungen für die Bauherren bzw. Grundstückseigentümer sind dem tatsächlichen Nutzen angemessen.

Befestigungen von Stellplätzen, ihrer Zufahrten sowie Gehwege außerhalb des öffentlichen Raumes mit der oben genannten Zielsetzung so anzulegen sind, dass eine Versickerung des Regenwassers überwiegend gewährleistet ist. Die Wasserdurchlässigkeit der Bodenmaterialien wird üblicherweise in Abflussbeiwerten angegeben. Der Abflussbeiwert der Deckschichten für dieses Baugebiet soll 0,5 nicht überschreiten.

### 3.5 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Mit der Aufstellung der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung wird ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen ein Gestaltungsrahmen für die Entwicklung des Wohngebietes festgesetzt.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage von besonderer Bedeutung für das Ortsbild, so dass sowohl aus städtebaulicher als auch aus landschaftsplanerischer Sicht Festsetzungen zur Gestaltung ortsbildprägender Elemente wie z.B. die Struktur der Dachlandschaft sowie Höhenentwicklungen der Gebäude und Einfriedungen notwendig sind.

Dachlandschaften tragen wesentlich zur Ortsbildsilhouette bei und prägen so das Erscheinungsbild eines Baugebietes aus der Ferne. Die Festsetzungen zu den Dachneigungen sowie Dachaufbauten, aber auch zu der farblichen Gestaltung der Dächer dienen dazu, eine gestalterisch harmonische Dachlandschaft zu erreichen und einen optimalen Übergang zur Landschaft zu ermöglichen.

Die Festsetzungen nehmen einige Regelungen im bestehenden Baugebiet Placken auf, bspw. zur Gestaltung der Dachlandschaft. Festgesetzt werden für die Hauptbaukörper wie bisher Dacheindeckungen mit den ortsbildtypischen schuppigen, in der Oberfläche nicht glänzenden, Ziegeln aus dem Orange- Rot- Spektrum. Die Aufnahme der Dachfarbe wurde im bestehenden Plangebiet offen gelassen, tatsächlich sind die gewählten Dachziegel aber überwiegend aus dem roten Farbspektrum, so dass es hier verbindlich festgelegt wurde, um einen einheitlich gestalteten Ortsrand zu erhalten.

Um dem hängigen Gelände Rechnung zu tragen, werden wie bisher eher flachere Dachneigungen zwischen 28° und 38° für Satteldächer bzw. neu 15° und 30° für Pultdächer festgesetzt. Ebenfalls geländeangepasst wurden hierzu abgestimmte maximale Firsthöhen bzw. Oberkanten der Gebäude, Höhen des Erdgeschossfußbodens sowie mögliche Abgrabungen und Aufschüttungen ausgewiesen. Zur individuellen Gestaltung der Dächer werde Dachaufbauten zugelassen. Sie werden jedoch auf 2/5 der Gesamtlänge der Gebäudelänge beschränkt, um die städtebaulich beabsichtigte Flächenwirkung der Dächer nicht zu beeinträchtigen.

Aufgrund der Hanglage werden Abgrabungen und Aufschüttungen entstehen, die die Gebäude in den Hang einbinden. Die festgesetzten Höhenbegrenzungen von seitlichen und rückwärtigen bzw. zur Straßenverkehrsfläche für Aufschüttungen und Abgrabungen sollen dazu beitragen, diese gut in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden. Die Höhenbegrenzungen von für talseitige bzw. bergseitige Einfriedungen unterstützen diese gestalterische Zielsetzung und vermeiden optisch beengt wirkende Straßenräume.

## 4. Auswirkungen auf öffentliche und private Belange

### 4.1 Umwelt, Eingriffe in Natur und Landschaft

Mit der Ausweisung von Bauflächen werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Der Planung wird als Bebauungsplan der ergänzenden Außenentwicklung gem. 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Hiernach wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen. Eine zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB ist ebenfalls nicht erforderlich.

Eingriffe i.S. des § 14 Bundesnaturschutzgesetzes, die aufgrund der Planaufstellung zu erwarten sind, sind im beschleunigten Verfahren so zu bewerten, als ob sie vor der Planung erfolgt wären oder zulässig wären. Sie sind i. d. S. nicht zu kompensieren. Die Grundsätze zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind auch in diesem Verfahren zu berücksichtigen.

Artenschutzrechtliche Belange sind auch in diesem Planverfahren zu berücksichtigen.

Durch die Ausweisung von Bauflächen wird die Inanspruchnahme von rd. 1,53 ha landwirtschaftlich genutzter Flächen vorbereitet. Trotz der festgesetzten niedrigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 ha ohne Überschreitung für Garagen, Carports, Stellplätze und ihre Zufahrten ergibt sich eine max. Bodenversiegelung von 3.038 m<sup>2</sup>.

Auch nach Berücksichtigung der Planung verschiedener Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft werden mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet.

Nutzung im Bestand	Flächen- größe	Wertfaktor	Werteinheiten
Pflanzstreifen	1.570 m <sup>2</sup>	3	4.710 WE
Landwirtschaftlich genutzte Flächen	13.710 m <sup>2</sup>	1	13.710 WE
<b>Gesamtgröße:</b>	<b>15.280 m<sup>2</sup></b>		<b>18.420 WE</b>

Geplante Nutzung	Flächen- größe	Wertfaktor	Werteinheiten
Wohnbauflächen	10.127 m <sup>2</sup>		
darin Pflanzstreifen (privat)	820 m <sup>2</sup>	3	2.460 WE
darin max. überbaubare Fläche (GRZ 0,3)	3.038 m <sup>2</sup>	0	0 WE
darin Hausgärten	6.270 m <sup>2</sup>	1	6.270 WE
Erschließungsflächen	1.887 m <sup>2</sup>	0	0 WE
Straßenbegleitende Bäume mit offener begrünter Vegetationsfläche (> 10 m <sup>2</sup> )	3 Bäume	90	270 WE
	30 m <sup>2</sup>	2	60 WE
Pflanzstreifen (städtisch)	746 m <sup>2</sup>	3	2.238 WE
Öffentliche Grünflächen	2.518 m <sup>2</sup>	1	2.518 WE
<b>Gesamtgröße:</b>	<b>15.280 m<sup>2</sup></b>		<b>13.816 WE</b>

Durch die Realisierung der Planung entsteht ein Defizit von 4.604 Werteinheiten.

Unabhängig von der Nicht-Anwendung der Eingriffsregelung im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB sind die besonderen Artenschutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten.

Der weitaus größte Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird von Ackerflächen eingenommen und besitzt nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Dennoch kann in diesem Bereich das Vorhandensein von Bodenbrütern wie der Feldlerche nicht ausgeschlossen werden. Im Randbereich zur vorhandenen Bebauung befindet sich ein Gehölzstreifen zur Ortsrandeingrünung, der von Gebüschbrütern genutzt werden kann. Diese Ortsrandeingrünung soll erhalten bleiben. Als (artenschutzrelevante) Vermeidungsmaßnahme erfolgt die Baufeld-Räumung zur Herstellung der Erschließungsanlagen und Bauflächen im Zeitraum Oktober bis Februar. Dieser Zeitraum liegt außerhalb der Vogelbrutzeit, so dass Beeinträchtigungen der Avifauna und Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgeschlossen werden können. Bei Beachtung dieser Bauzeitenregelung können ebenfalls Beeinträchtigungen weiterer Tierartengruppen und Vegetationsbestände, die lediglich den allgemeinen Schutzvorschriften des BNatSchG unterliegen, ausgeschlossen bzw. reduziert werden.

#### **4.2 Erschließung und nachbarliche Belange**

Die Erweiterung soll über das vorhandene Wohngebiet erschlossen werden. Da dieses sehr über wohngebietstypisch schmale Straßenräume erschlossen ist, ist für die Baustellener-schließung eine provisorische Zufahrt von Süden geplant. Hierdurch werden Beeinträchti-gungen der vorhandenen Wohnnutzungen und Straßenschäden vermieden.

Die Baustellenzufahrt bzw. der spätere Rad- und Fußweg wird über eine Wegeparzelle der Teilungs- und Verkopplungsinteressentenschaft Welliehausen an das Ortsnetz angebunden. Für die Erschließung soll mit diesem ein Nutzungsvertrag geschlossen werden.

Für die vorhandene Wohnbebauung wurden allgemeine Wohngebiete mit eingeschränktem Nutzungsspektrum gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Aufgrund der Erschließungssituation über das vorhandene Gebiet und zur Wahrung der Wohnruhe soll die Erweiterung als Ausweisung eines reinen Wohngebietes erfolgen. Reine Wohngebiete die-nen überwiegend dem Wohnen und ermöglichen grundsätzlich gem. BauNVO nur in be-grenztem Umfang andere Nutzungen, wenn sie der Versorgung des Gebietes dienen. Stö-rende gewerbliche oder andere Nutzungen werden so vermieden.

Infolge der festgesetzten Nutzungsart als Reines Wohngebiet und des Ausschlusses der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. BauNVO sind keine Beeinträchtigungen für die bestehenden Wohnnutzungen zu erwarten.

#### **4.3 Landwirtschaft und Boden**

Durch die Ausweisung von Bauflächen werden rd. 1,53 ha landwirtschaftlich genutzte Flä-chen in Anspruch genommen. Die Inanspruchnahme ist aus der Sicht der Stadtentwicklung notwendig, um für die Nachfrage nach Bauplätzen für den Einfamilienhausbau in der Ort-schaft Sünteltal zu entsprechen. Die Fläche befindet sich in städtischem Eigentum, eine Realisierung der Wohnbauflächen ist somit kurzfristig möglich.

Für das Plangebiet bestehen keine Verdachtsmomente auf Altablagerungen und Kampfmittel.

Im Vorfeld der Entwicklung des bestehenden Baugebietes Placken wurde ein Grünordnungsplan erstellt. Dieser schließt das nun zu realisierende Gebiet mit ein.

Folgende baubedingte Auswirkungen auf den Boden sind zu erwarten:

- *„Besonders auf den im Gebiet vorherrschenden staunassen Böden besteht eine Gefahr der Bodenverdichtung durch Befahren mit schweren Baumaschinen oder durch Lagerung schwerer Stoffe; die Durchwurzelbarkeit, d.h. die Eignung als Pflanzenstandort allgemein wird dadurch stark beeinträchtigt,*
- *Die Gefahr der Kontamination des Bodens durch unsachgemäße Handhabung von Betriebsmitteln ist als gering einzustufen,*
- *Die unsachgemäße Behandlung und Lagerung des wertvollen Oberbodens ist in Baugebieten immer wieder zu beobachten; sie ist daher auch in Welliehausen als Gefahrenquelle für den Verlust des Oberbodens zu nennen.“ (Auszug aus dem GOP, Seite 28, v. Luckwald 1992)*

*„Im Planungsgebiet sind folgende besonders schutzwürdige Böden vorhanden:*

- *seltene Böden (Braunerde-Pelosol)*
- *Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit (Pseudogley-Parabraunerde).*

*Diese sind aus bodenschutzfachlicher Sicht als besonders wertvoll einzustufen und sollten nicht überbaut oder beansprucht werden. Eine dauerhafte Zerstörung sollte soweit wie möglich vermieden oder ausgeglichen werden.*

*Zufahrten sowie Lager- und anderweitig genutzte Bauflächen sollen sich nicht auf den benachbarten, landwirtschaftlich genutzten Flächen befinden, um nachteilige Auswirkungen auf die Böden zu vermeiden.“ (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Stellungnahme Juli 2017)*

#### **4.4 Infrastruktur und Versorgung, ÖPNV**

Die Versorgungssituation und Infrastrukturausstattung in Welliehausen entspricht der dörflichen. Es gibt einen Kindergarten und eine Grundschule in Holtensen sowie zahlreiche Vereine in der gesamten Ortschaft Sünteltal. Zur Versorgung des täglichen Bedarfs wird die Ortschaft von mobilen Versorgern angefahren, die neben Backwaren auch ein kleines Lebensmittelsortiment anbieten. Vor Ort selbst gibt es eine Gastwirtschaft. Nächstgelegene Einkaufsmöglichkeiten bestehen in der Hamelner Kernstadt.

Welliehausen ist für den Individualverkehr gut an das örtliche Verkehrsnetz und somit an die Hamelner Kernstadt angebunden. Die Anbindung des ÖPNV ist mit einer Buslinie, die alltags halbstündlich fährt, entsprechend der dörflichen Lage als ausreichend zu bezeichnen.

#### **4.5 Archäologische Bodenfunde**

Archäologische Fundstellen sind bis auf eine nicht genau lokalisierbare Feuersteinfeilschneidspitze (Welliehausen FStNr.2) nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist allerdings aufgrund der bislang fehlenden systematischen Erhebung nicht auszuschließen. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planzeichnung aufgenommen.

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: [Berthold@SchaumburgerLandschaft.de](mailto:Berthold@SchaumburgerLandschaft.de)) und der Unteren Denkmalschutzbehörde 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.

#### **4.6 Ver- und Entsorgung**

##### **Energieversorgung**

Die Versorgung des Gebietes mit Strom ist durch die vorhandenen Leitungsnetze der Stadtwerke Hameln GmbH gesichert.

##### **Telekommunikation**

Ein bestehendes Leitungsnetz mit  $\geq 6$  Mbit/s ist an der Grenze des Plangebietes vorhanden. Die Breitbandversorgung des Plangebietes soll, eine privatwirtschaftliche Erschließung vorausgesetzt, an das bestehende Leitungsnetz angeschlossen werden. Die potenzielle Versorgung mit  $\geq 6$  Mbit/s ist für die festgesetzte Nutzungsart nicht geeignet.

Im Falle von Erschließungsarbeiten oder der Sanierung von bestehender Erschließungsinfrastruktur soll die Verlegung von Leerrohren, für eine eventuell spätere durch Dritte vorzunehmende Breitbandversorgung des Plangebietes, von dem Erschließungs- oder Sanierungsträger vorgenommen werden.

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

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband „Süntelwald“. Der erforderliche Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h kann über die Trinkwasserversorgung sichergestellt werden.

##### **Schmutzwasser, siehe auch Kap.7**

Das Plangebiet wird an das bestehende Kanalnetz angeschlossen.

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

## **Regenwasser, siehe auch Kap. 7**

Die festgesetzten Maßnahmen zur Begrenzung der Regenwasserableitung sowie der Oberflächenversiegelung dienen der Erhaltung und Förderung der natürlichen Grundwasserneubildung und entlasten Kanalisation und Vorfluter. Alternativ zur Regenrückhaltung besteht auch die Möglichkeit, das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken über ein Mulden-Rigolensystem teilweise zu versickern. Eine vollständige Versickerung ist aufgrund der topografischen sowie hydrologischen Verhältnisse nicht möglich. Die Forderung zur Regenwasserrückhaltung kann auch durch den Einbau von Regenwassernutzungsanlagen erfüllt werden. Dadurch werden die Abflussspitzen reduziert und bei Brauchwassernutzung Trinkwasser eingespart. Das entwickelte Regenwasserrückhalte- bzw. -versickerungssystem entspricht dem Stand der Technik und führt zu keiner Belastung des Wasserhaushaltes durch die jeweiligen Baumaßnahmen. Die notwendigen finanziellen Aufwendungen für die Bauherren bzw. Grundstückseigentümer sind dem tatsächlichen Nutzen angemessen.

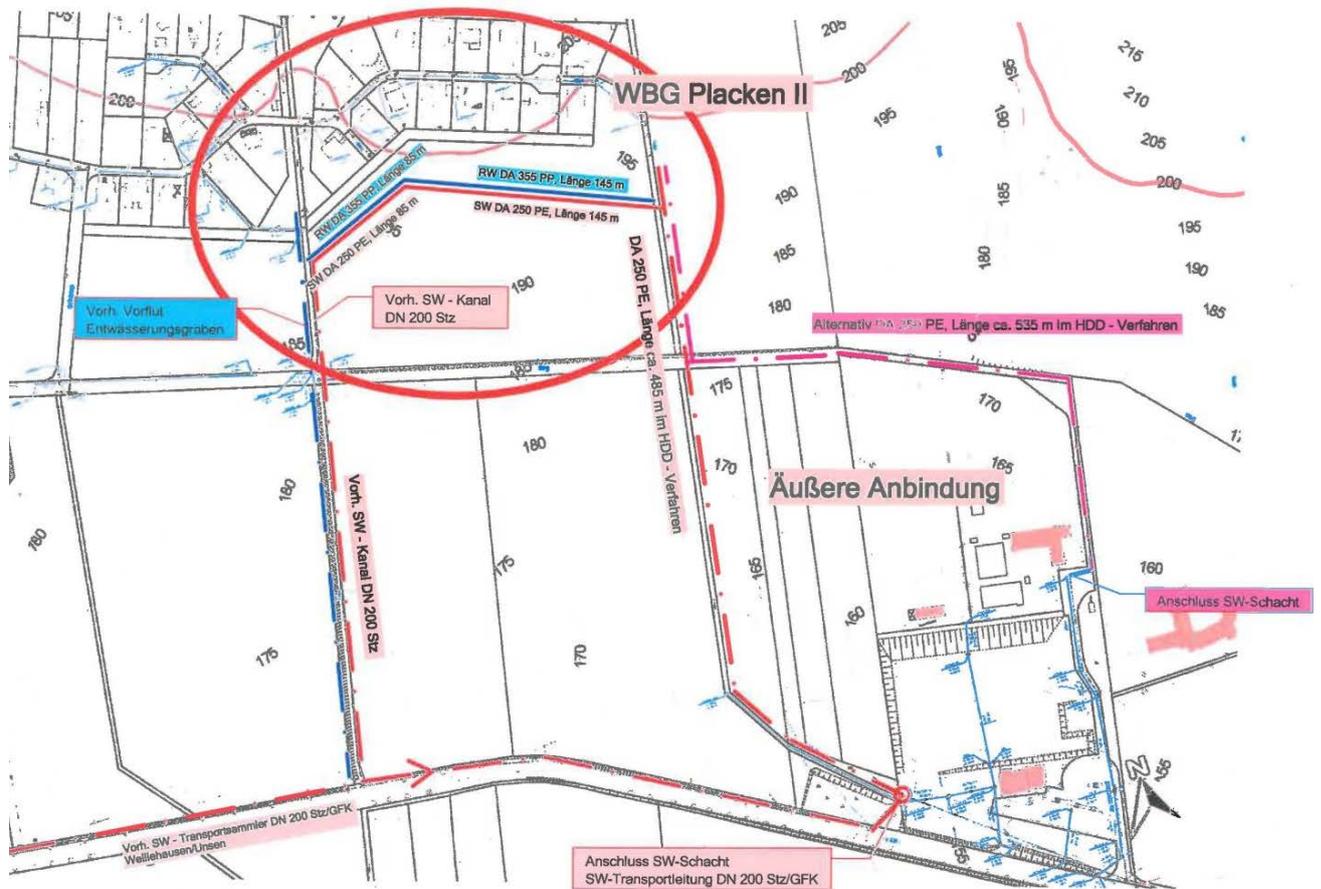
## **5. Kosten für die Gemeinde**

Für das Baugebiet „Südlich Placken“ liegen inzwischen verlässliche Kostenschätzungen für die äußere und innere Erschließung sowie für den Kanalbau vor.

Diese fallen im Vergleich zu anderen Baugebieten deutlich höher aus, da die äußere Erschließung sehr aufwendig ist. Aufgrund der beengten Straßenverhältnisse, aber insbesondere auch zum Schutz der vorhandenen Wohnnutzungen, soll die Baustellenerschließung für das neue Baugebiet nicht über das bestehende Gebiet erfolgen, sondern von Süden. Diese Baustraße – ohne Endausbau - kann bei einer späteren Erweiterung des Gebietes zur Erschließung genutzt werden.

Die Erschließung der neuen Bauplätze selbst soll über das bestehende Gebiet erfolgen.

Auch im Hinblick auf die Kanalanschlüsse ist die äußere Erschließung aufwendig, da die neue Erschließungsstraße aufgrund der Topographie einen Anschluss in zwei Richtungen benötigt.



Der Herstellungsaufwand stellt sich demnach wie folgt dar:

Nr.		Kosten	100 %
1	Äußere Erschließung Baustraße	52.503 €	Von 105.005 €
2	Äußere Erschließung Kanal	100.375 €	Von 200.750 €
3	Innere Erschließung	233.370 €	-
4	Innere Erschließung Kanal	287.500 €	-
	Zwischensumme	673.748 €	
5	Pflanzstreifen (öffentlich)	10.000 €	-
6	Pflanzstreifen (privat nur Unterlieger)	15.000 €	-
7	Gesamt – aktuelles Gebiet	698.748 €	851.625 €

Da die Kosten für die äußere Erschließung nicht ausschließlich der jetzt geplanten Gebietserweiterung zuzuordnen ist, wird hierfür ein Kostenanteil von 50 % berücksichtigt. Hieraus ergibt sich ein Herstellungsaufwand von 673.748 € (Nrn. 1- 4), bezogen auf den Quadratmeter Nettobauland bedeutet das Kosten von 73,77 €

Des Weiteren ist der Restbuchwert in Höhe von 152.878 € (16,74 €/m<sup>2</sup>) zu kalkulieren sowie der Aufwand von 10.000 € (1,09 €/m<sup>2</sup>) für die Herstellung der Ortsrandeingrünung.

Die Herstellung der Ortsrandeingrünung (rd. 15.000 €/m<sup>2</sup>) als privater Pflanzstreifen ist hierbei ausschließlich den Unterliegern hinzu zu rechnen. Hieraus resultiert eine Herstellungsdifferenz von Ober- zu Unterliegern von rd. 3,55 €/m<sup>2</sup>.

Als Herstellungsaufwand ergeben sich somit je Quadratmeter Nettobauland 91,60 €, für die Oberlieger bzw. 95,15 € für die Unterlieger. Er liegt somit deutlich über dem Verkehrswert angrenzender Bereiche, der bei 65 € je Quadratmeter liegt. Der Herstellungsaufwand ist nicht gleichzusetzen mit dem Erschließungsbeitrag nach Baugesetzbuch. In Anbetracht der hohen Nachfrage und der besonderen Lagequalität von Welliehausen wird ein Verkaufspreis von knapp unter 100 Euro als erzielbar erachtet.

Die anteiligen Kosten für die äußere Erschließung sind bis zur Entwicklung des zweiten Abschnittes von der Stadt zu tragen.

## **6. Zusammenfassung der Abwägung**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planerischen Voraussetzungen zur Erweiterung des in den 1990er Jahren ausgewiesenen Wohngebietes Placken in dem Ortsteil Welliehausen der Ortschaft Sünteltal geschaffen werden. Entsprechend dem entwickelten städtebaulichen Konzept können so 12 Bauplätze für Einfamilienhäuser entstehen, was der derzeitigen Nachfrage nach Bauplätzen im Sünteltal entspricht. Die Entwicklung entspricht somit dem Eigenbedarf der Ortschaft. Da Bauplätze überwiegend von jungen Familien gesucht werden, trägt die Entwicklung zu einer Auslastung der im Sünteltal vorhandenen Infrastruktureinrichtungen wie Grundschule und Kindertagesstätte bei.

Infolge der Planung gehen rd. 1,53 ha landwirtschaftliche Fläche verloren. In Anbetracht der Größe ist der Flächenverlust mit Blick auf das Entwicklungsziel zur Ausweisung von Bauland als städtebaulich vertretbar einzustufen.

Die Erschließung soll über das vorhandene Wohngebiet erfolgen. Da dieses über wohngebietstypisch schmale Straßenräume erschlossen ist, ist für die Baustellenerschließung eine provisorische Zufahrt von Süden geplant. Hierdurch werden Beeinträchtigungen der vorhandenen Wohnnutzungen und Straßenschäden vermieden. Infolge der festgesetzten Nutzungsart als Reines Wohngebiet und des Ausschlusses der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. BauNVO sind keine Beeinträchtigungen für die bestehenden Wohnnutzungen zu erwarten. Die nachbarlichen Belange wurden im Zuge der Planung umfassend berücksichtigt.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird gem. § 13 b als ergänzende Außenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Hiernach wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen. Eine zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB ist ebenfalls nicht erforderlich. Durch geeignete Festsetzungen wie eine niedrige GRZ, Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung und zur Begrünung können Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert werden. Eine Kompensation von Eingriffen ist im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich.

Die Ver- und Entsorgungssituation ist für das Plangebiet sichergestellt. Die Planung erfordert einen hohen Herstellungsaufwand, der deutlich über dem angrenzenden Verkehrswert liegt. Die Fläche befindet sich im städtischen Eigentum. Es ist davon auszugehen, dass die Verkaufspreise den Herstellungsaufwand decken. Ein Teil der äußeren Erschließung ist bis zur Erweiterung des Gebietes von der Stadt zu tragen.

## **7. Beschlüsse**

### **7.1 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange**

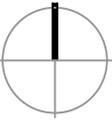
Die öffentliche Auslegung fand im Zeitraum vom      bis      statt. Im Zeitraum vom      bis      wurde die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Beteiligung der nach § 29 BNatSchG anerkannten Naturschutzverbände durchgeführt.

### **7.2 Beschlüsse**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hameln hat am      einen Beschluss zum Entwurf und zur Auslegung gefasst.



Fachbereich Planen und Bauen  
 Abt. Stadtentwicklung und Planung  
 Rathausplatz 1  
 31785 Hameln


---

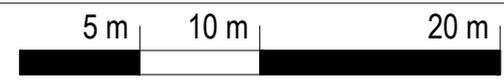
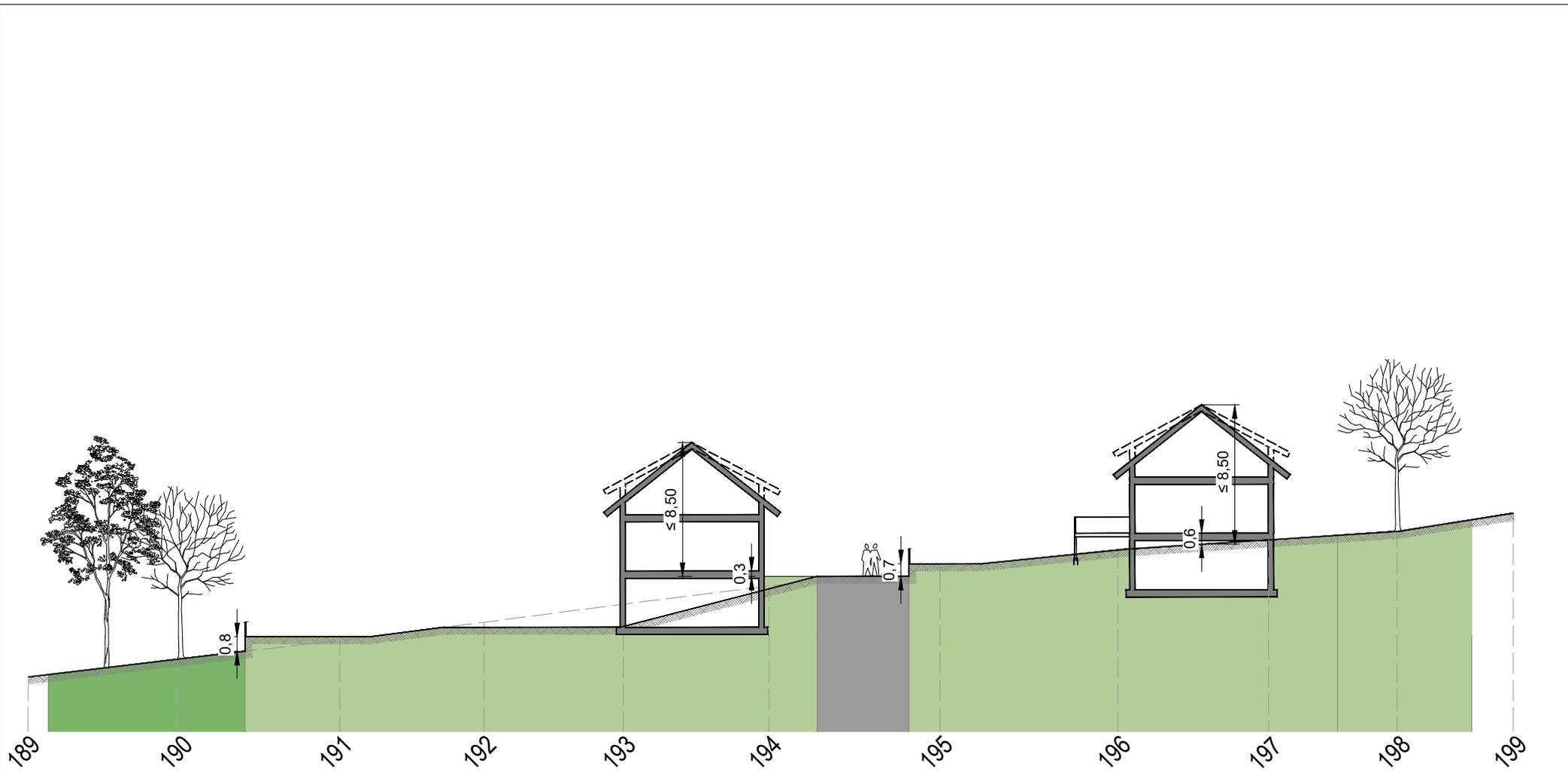
Projekt: B-Plan 315 "Südlich Placken"

---

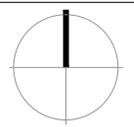
Detail: Städtebauliches Konzept I

---

Maßstab: 1:1.000 | Datum: August 2018 | Bearbeiterin: Constanze Telle



Fachbereich Planen und Bauen  
 Abt. Stadtentwicklung und Planung  
 Rathausplatz 1  
 31785 Hameln



Projekt: B-Plan 315 "Placken II"

Detail: Geländeschnitt

ohne Maßstab | Datum: März 2018 | Bearbeiterin: Constanze Telle