

STADT HAMELN

Abteilung/Aktenzeichen	Datum	Vorlagen-Nr.:
41 Stadtentwicklung und Planung	01.11.2018	288/2018

Beschlussvorlage	ö	nö	öbF
Bebauungsplan Nr. 752 Bailey Park - Entwurf und Auslage	X		

Beratungsfolge		Abstimmungsergebnisse		
Gremium	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung	22.11.2018			
Verwaltungsausschuss	05.12.2018			

Beschlussvorschlag:

Gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), werden der **Entwurf und die Auslegung** des Bebauungsplanes Nr. 752 „Bailey Park“ einschließlich der Begründung **beschlossen**.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 161/12, 114/3, 112/13 tlw., 113/1, 112/1, 112/12 tlw., 112/10 tlw., 112/15 tlw., 152/18, 22/2, 21/2, 20/7, 18/2, 154/17, 20/8, jeweils Flur 4, sowie die Flurstücke 76/15 tlw. und 54/129 tlw., beide Flur 2, alle Gemarkung Hameln und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straße Reimerdeskamp
- im Süden durch die vorhandene Sportfläche und die nördliche Grenze der Tennisplätze
- im Osten durch die bestehenden Gewerbebetriebe sowie die Wohnbebauung am Abuschweg und an der Heinestraße
- im Westen durch die vorhandene Wohnbebauung an der Dr.-Winter-Straße und der Straße Hohes Feld.

Begründung:

Mit dem Abzug der britischen Streitkräfte 2014 sind mit der Linsingenkaserne und den Depotstandorten Bailey Park und Gundolph Park drei zentral in der Kernstadt gelegene Standorte für andere Nutzungen frei geworden. Sie sollen einer zivilen Nachnutzung zugeführt werden.

Die Konversion dieser Standorte ist ein zentrales Thema der Stadtentwicklung in Hameln.

Die Integration der Standorte in das bestehende Siedlungsgefüge bietet vielfältige Entwicklungschancen und strukturelle Verknüpfungen von Stadtbereichen, die über viele Jahre getrennt waren. Es gilt, „neue Adressen“ zu schaffen, die jeweilige stadträumliche Qualität zu berücksichtigen und sie für neue Nutzungsansprüche zu öffnen. Hierzu sind umfassende Umstrukturierungen erforderlich.

Im Vorfeld der Standortübergabe an die Bundesimmobilienanstalt (BImA) wurden bereits 2013 die innerstädtisch gelegenen Standorte Linsingenkaserne, Bailey Park und Gundolph Park sowohl stadträumlich als auch bezüglich der Gebäudetypologie untersucht und Rahmenkonzepte erarbeitet. Diese wurden in einem ersten Dialog den Bürgerinnen und Bürgern und in einem ersten Stadtentwicklungsforum den lokalen Experten zur Diskussion gestellt.

Für den Bailey Park sieht dieser erste Rahmenplan, anknüpfend an die westlich vorhandene Wohnbebauung, wohnbauliche Nutzungen vor und angrenzend an die östlich vorhandenen Gewerbebetriebe gewerbliche Nutzungen. Diese Nutzungen sollen durch eine öffentliche Grünfläche getrennt werden, die das Plangebiet über ergänzende „grüne Trittsteine“ in die weiteren Landschaftsräume einbindet.

Aufgrund der in 2014 noch attestierten fehlenden Nachfrage nach Wohnbauflächen wurden in den Jahren 2014/15 am Standort Bailey Park auch die Ansiedlung von Dienstleistungsunternehmen verfolgt. Dieses hat sich seit 2016 mit der gestiegenen Nachfrage nach öffentlich gefördertem Wohnungsbau wieder geändert. Die Gesellschaft für sozialen Wohnungsbau und Projektentwicklung mbH (GSW), die inzwischen Eigentümerin der Teilfläche des Bailey Parks ist, der künftig wohnbaulich genutzt werden soll, möchte an diesem Standort im vorderen Teil öffentlich geförderten Geschosswohnungsbau errichten. Im rückwärtigen Teil ist von der Hamelner Wohnungsgesellschaft mbH (HWG) frei finanziert Wohnungsbau in Stadtvillen und im verdichteten Einfamilienhausbau zur Vermietung geplant. Geplant sind aktuell max. 125 Wohnungseinheiten. Die beiden im Bailey Park vorhandenen Werkstattgebäude sollen, wie ursprünglich geplant, gewerblich nachgenutzt werden. Sie befinden sich noch im Eigentum der BImA.

In das Plangebiet wurden die nördlich der Sportflächen vorhandenen Grünflächen einbezogen. Neben Freizeitangeboten soll hier aufgrund der gestiegenen Nachfrage eine Kindertagesstätte errichtet werden.

In das Plangebiet wurden Teilbereiche aus angrenzenden Bebauungsplänen einbezogen, die bisherigen Festsetzungen in diesen Teilbereichen werden mit der hier anstehenden Planung gegenstandslos.

Einbezogen wurde ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 342 A „Das Hohe Feld“. Der ursprüngliche Bebauungsplan sah an dieser Stelle ein Gewerbegebiet vor, welches nicht den heutigen städtebaulichen Zielsetzungen entspricht. Künftig festgesetzt werden Allgemeine Wohngebiete.

Ebenfalls einbezogen wurde ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 341 A Verkehrsfläche Bahnanlagen; künftig festgesetzt wird hier im Wesentlichen ein Fuß- und Radweg.

Des Weiteren wurde ein Teilgebiet des Bebauungsplanes Nr. 393 Verkehrsflächen einbezogen, bleibt Verkehrsfläche. Im Plangebiet wurde ebenfalls eine Teilfläche aus dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 566 als Sportfläche mit dem Zusatz Pumptrack versehen.

Das Plangebiet schließt zudem das ehemalige Tenniszentrum am Abuschweg ein. Der hierfür bestehende Bebauungsplan Nr. 519 weist ein Sondergebiet für Anlage für den Tennissport aus. Das Zentrum wurde 2016 in einen Soccerpark umgebaut. In Anbetracht der tatsächlich vorhandenen Nutzung wird dieser Bereich als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Das Plangebiet wurde 2017 in das Städtebauförderprogramm Stadtumbau West aufgenommen.

Personelle Auswirkungen:

- Ja. Der personelle Aufwand wird durch das vorhandene Personal geleistet.

Finanzielle Auswirkungen:

- Ja. Die benötigten Mittel in Höhe von rd. 3,2 Mio. Euro sind bereits im beschlossenen Haushaltsplan veranschlagt.

Organisatorische Auswirkungen:

keine

Anlagen:

Zeichnerische und textliche Festsetzungen,
Örtliche Bauvorschriften,
Begründung,
Umweltbericht

Entwurf und Auslage

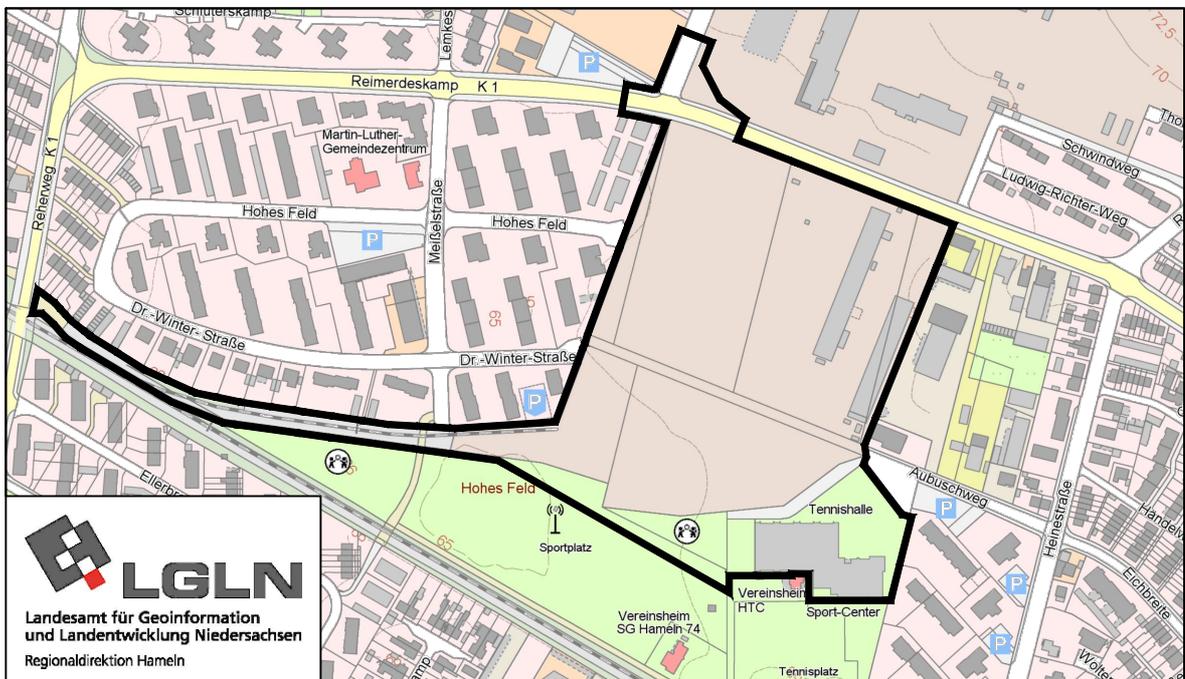
Bebauungsplan Nr. 752

"BAILEY PARK"

Geltungsbereich:

für den ehemaligen Depotstandort "Baileypark" und die ehemalige Tennishalle südlich des Reimerdeskamp.

Flurstücke 161/12, 114/3, 112/13 tlw., 113/1, 112/1, 112/12 tlw., 112/10 tlw., 112/15 tlw., 152/18, 22/2, 21/2, 20/7, 18/2, 154/17, 20/8, jeweils Flur 4, sowie die Flurstücke 76/15 tlw. und 54/129 tlw., beide Flur 2, alle Gemarkung Hameln

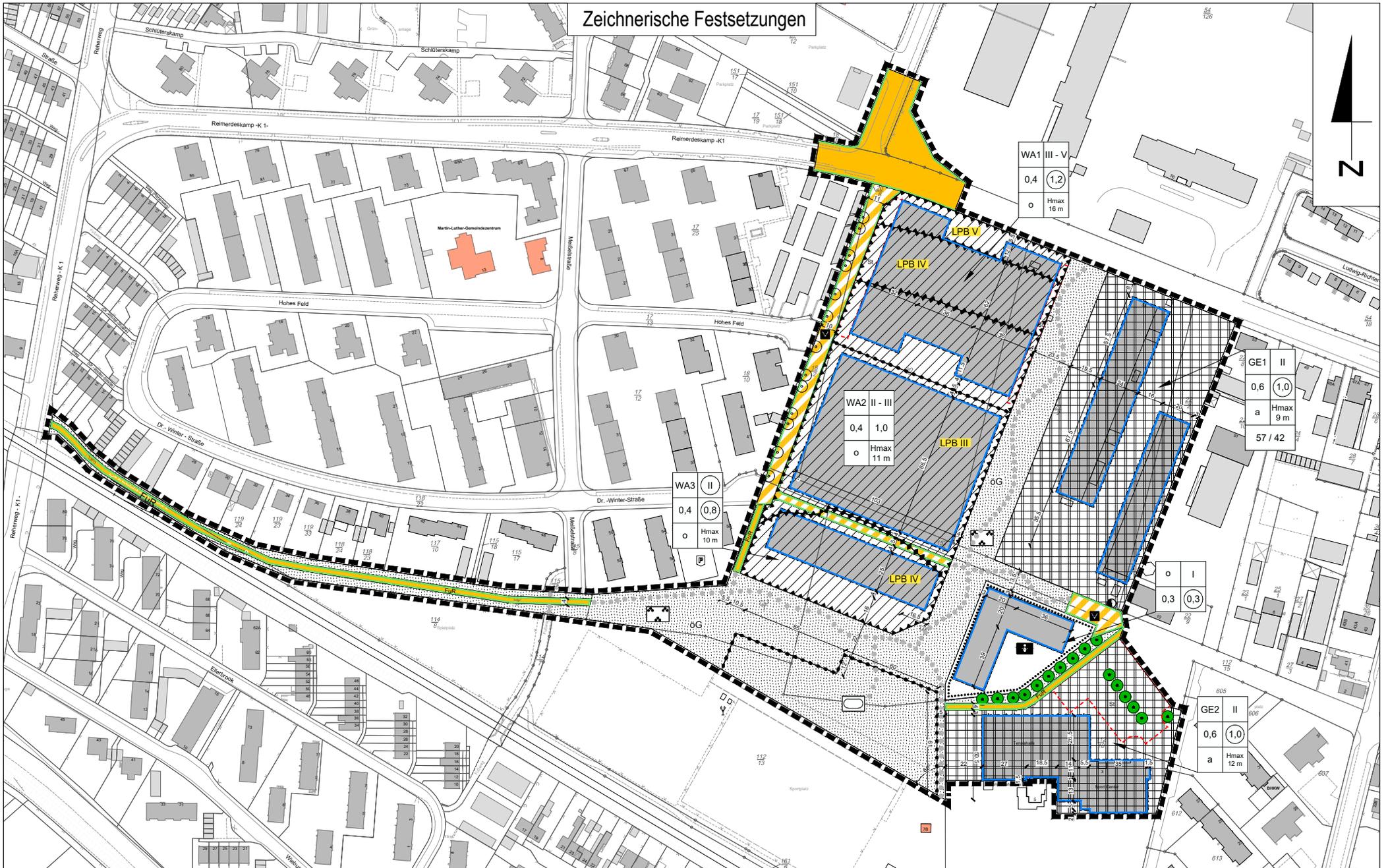


Übersichtsplan ohne Maßstab

Zeichnerische Festsetzungen

Textliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften



Entgegenstehende Festsetzungen in den Bebauungsplänen Nr. 393, 342A, 341A, 566 und 519 sind gegenstandslos.

Bebauungsplan Nr. 752

ohne Maßstab

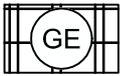
Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m §§ 4 und 8 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete



Gewerbegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

0,3

Geschossflächenzahl (GFZ)

0,3

Grundflächenzahl (GRZ)

I

Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Hmax
12 m

Maximale Höhe baulicher Anlagen

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)



Baugrenze



Überbaubare Fläche

o

Offene Bauweise

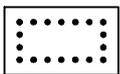
a

Abweichende Bauweise

siehe textl. Festsetzungen zu Nr. 7

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nummer 5 BauGB)



Fläche für den Gemeinbedarf



Zweckbestimmung: Kindergarten

5. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen

FuR

Fuß- und Radweg



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

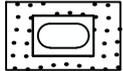
6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



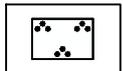
Trafostation

7. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Sportanlagen (Pumptrack)



Parkanlage

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)



Bäume anpflanzen

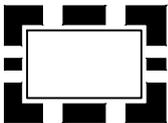
siehe textl. Festsetzungen zu Nr. 8.1



Bäume erhalten

10. Sonstige Planzeichen

(§ 9 Abs. 7 BauGB)



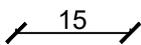
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze



Bemaßungslinie



Fuß- und Radwegeverbindung ohne Flächenbezug



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Abgrenzung von Lärmpegelbereichen

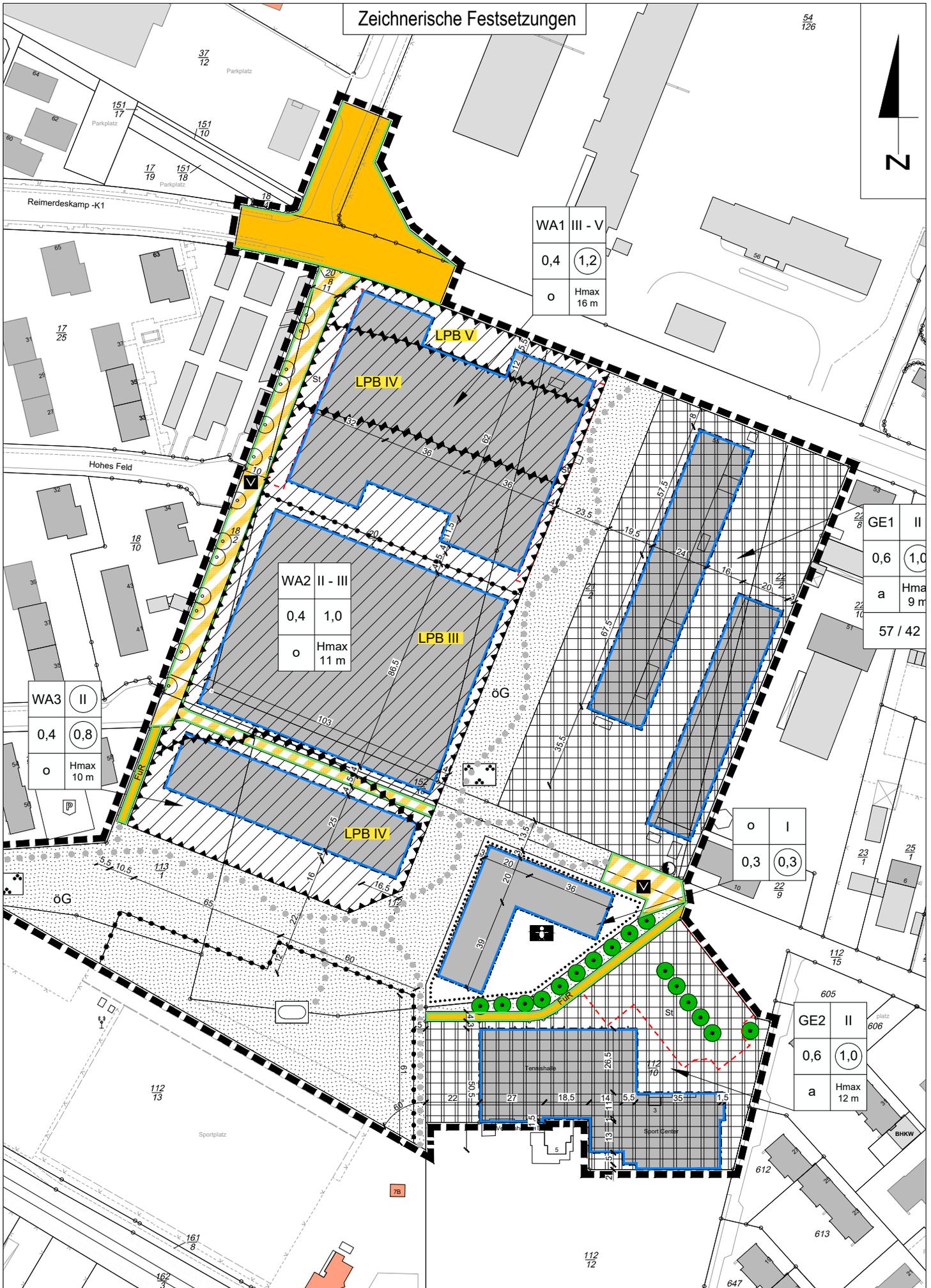
siehe textl. Festsetzungen zu Nr. 3

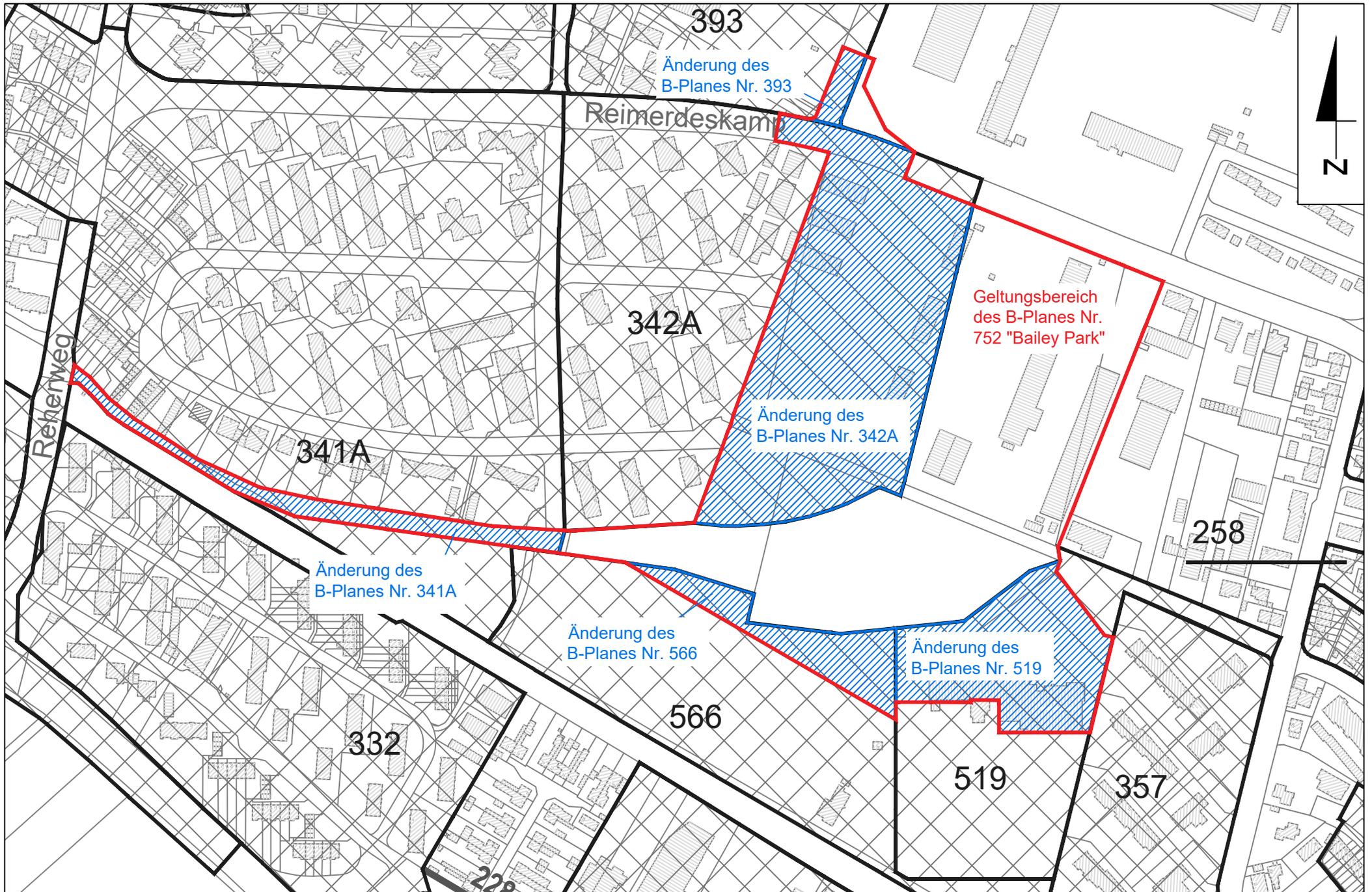
57/42

Flächenbezogener Schalleistungspegel - tag/nacht Werte in dB(A)

Zeichnerische Festsetzungen

54
126





Bebauungsplan-Übersicht - Ausschnitt Bailey Park

ohne Maßstab

Textliche Festsetzungen

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

Allgemeine Wohngebiete (WA)

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

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO Nr. 3 allgemein zulässigen Nutzungen: Anlagen für kulturelle, kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur **ausnahmsweise zulässig**

1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen:

Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nr. 4 Gartenbaubetriebe

Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Stellplatzanlagen

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Stellplatzanlagen nur innerhalb der überbaubaren und der zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. Garagenanlagen im **WA1** sind ausgeschlossen.

3. Immissionsschutzfestsetzungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB i. V. m. § 1 (3) BauNVO)

3.1 Bei der Bemessung der erforderlichen Schalldämmwerte der Außenbauteile sind die technischen Regelungen der DIN 4109 zu beachten. Es sind die Lärmpegelbereiche (LPB) III bis V gemäß Planzeichnung einzuhalten. Zur Be- und Entlüftung von Schlaf- und Kinderzimmern sind die Vorgaben des Punktes 7.4 der DIN 4109 (konstruktive Zwangslüftung) zu berücksichtigen.

3.2 Ausnahmen von den Lärmpegelbereichen können zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass durch geeignete bauliche Maßnahmen die schalltechnischen Anforderungen (z.B. bei schallabgewandter Orientierung von Hausfassaden) erreicht werden.

3.3 Außenwohnbereiche (bspw. Terrassen, etc.) sind im **WA1** nur an den schallabgewandten Gebäudeseiten zulässig. Abgewandt ist eine Gebäudeseite, wenn sie im **WA1** einen Winkel $\geq 90^\circ$ zur Straßenachse der K 1 (Reimerdeskamp) aufweist.

3.4 Ausnahmsweise sind bei den Regelungen zu den Außenwohnbereichen im **WA1** Nutzungen an den schallabgewandten Gebäudeseiten zulässig, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass der Orientierungswert oder mindestens ein Beurteilungspegel unter 60 dB(A) eingehalten wird (architektonische Selbsthilfe, bspw. durch den Bau einer Lärmschutzwand).

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

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Böschungsflächen, soweit sie für den Ausbau der Planstraße/n erforderlich sind, auf den angrenzenden Grundstücken zulässig.

5. Grünfestsetzungen

In den Allgemeinen Wohngebieten ist je 100 m² vollversiegelter Fläche ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bäume nach Nr. 8.2 sind hierauf anzurechnen. Artenliste s. Nr. 8.3.

Gewerbegebiete (GE)

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

6.1 Innerhalb der Gewerbegebiete sind die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen / Betriebsarten unzulässig:

Nr. 1 Lagerhäuser und Lagerplätze, öffentliche Betriebe

Nr. 3 Tankstellen

6.2 Innerhalb der Gewerbegebiete ist die nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 allgemein zulässige Nutzung: Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.

- 6.3 Innerhalb der Gewerbegebiete sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 6.4 Innerhalb der Gewerbegebiete sind Einzelhandelsnutzungen nur im Zusammenhang mit einer Produktion oder Dienstleistung zulässig und müssen dieser räumlich und funktional untergeordnet sein. Interneteinzelhandel ist hiervon ausgeschlossen.
7. **Abweichende Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 22 BauNVO)
In den Gewerbegebieten gilt die geschlossene Bauweise mit den Grenzabständen der NBauO.

Im gesamten Plangebiet

8. Grünfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

8.1 Bäume an der Erschließungsstraße

Die an den Erschließungsstraßen festgesetzten Laubbäume sind zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Je Baum ist eine offene begrünte Vegetationsfläche von mindestens 10 m² vorzusehen.

8.2 Bäume auf Stellplatzanlagen

Stellplatzanlagen sind durch ein Baumraster zu gliedern: je 8 Stellplätze/Carports/Garagen ist ein mittelkroniger Laubbaum auf einer mind. 10 m² großen Pflanzfläche zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Abweichungen in der Anordnung sind ausnahmsweise zulässig.

8.3 Artenliste

für Nummern 5, 8.1 und 8.2

- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Carpinus betulus `Fastigiata` (Säulenhainbuche)
- Sorbus intermedia „Brouwers“ (Schwedische Mehlbeere)
- Sorbus aria (Mehlbeere)
- Acer platanoides `Cleveland` (Spitzahorn)
- Acer campestre `Elsrijk` (Feldahorn)
- Gleditsia triacanthos „Skyline“ (Säulen-Gleditschie)
- Tilia cordata „Rancho“ (Kleinkronige Winterlinde)
- Tilia cordata „Greenspire“ (Winterlinde „Greenspire“)
- Alnus x spaethii (Purpur-Erle)
- Alnus glutinosa (Erle)
- Prunus x yedoensis Matsum (Zierkirsche)
- Salix alba (Weide)
- Platanus hispanica (Platane)
- Amelanchier grandiflora (Felsenbirne)

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

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

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten oder in einem Mulden-Rigolensystem über die belebte Bodenzone zu versickern. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 2,0 m³ je 100 m² angeschlossener Fläche betragen. Die Rückhaltungsmengen sind zeitverzögert gedrosselt abzuleiten.

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

Befestigungen von Stellplatzanlagen, deren Zufahrten und Fußgängerbereiche sind so anzulegen, dass eine Versickerung des Regenwassers überwiegend gewährleistet ist. Der Abflussbeiwert der Deckschichten soll 0,6 nicht überschreiten.

Deckschicht/Belag	Abflussbeiwert
Pflasterflächen mit Fugenanteil (> 15 %)	0,6
Verbundsteine mit Sickerfugen, Sicker- / Drainsteine	0,25

Wassergebundene Decke	0,7
Rasengittersteine	0,1
Pflaster mit breiten Fugen	0,6

Maßnahmen i. S. der Barrierefreiheit sind hiervon ausgenommen, wenn das RW in einer angrenzenden Fläche versickert wird.

11. Kompensationsmaßnahmen

Aus der Eingriffsbilanzierung ergibt sich ein Defizit von 7.665 Werteinheiten. Diese sind im Zuge der weiteren Planung innerhalb der öffentlichen Grünfläche Parkanlage auszugleichen.

Hinweise

Archäologische Denkmalpflege:

Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist aufgrund der bislang fehlenden systematischen Erhebung nicht auszuschließen. 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 gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig.

Kennzeichnungen

Lärmpegelbereiche

Das gesamte Plangebiet liegt in den Lärmpegelbereichen III-V. Aus diesem Grund ist eine besondere schallminimierende Bauweise der Außenbauteile erforderlich. Diese wird jedoch in Folge der gesetzlich vorgeschriebenen Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz bereits eingehalten, s. auch Nr. 3 dieser textlichen Festsetzungen.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

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

In den Allgemeinen Wohngebieten

§ 1 Dachformen und Dachneigungen

Für Hauptbaukörper, Garagen und Carports sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

Hauptbaukörper	Garagen / Carports		
	II	III-V	
Anzahl der Vollgeschosse			
Satteldächer ohne Abwalmungen bis 30°	X	--	--
Einfache Pultdächer bis 15°	X	--	X
Versetzte Pultdächer bis 30°	X	--	--
Flachdächer nur als Gründächer	X	X	X

§ 2 Dacheindeckungen für Gebäude, Garagen und Carports

Für geneigte Dächer der Hauptbaukörper, Carports und Garagen sind nur flächig wirkende, nicht glänzende Dacheindeckungen in Form von Dachsteinen oder nicht farbig beschichteten Zinkblechen zulässig.

Für die Farbgestaltung der Dachsteine sind nur Farbtöne zulässig, die den nachfolgenden RAL-Farbtönen [Farbregister RAL 840 HR] weitestgehend entsprechen.

Farbenreihe	Nummer (Name)	
Braun	8004 (Kupferbraun)	8014 (Sepsiabraun)
Grau	7021 (Schwarzgrau)	7024 (Graphitgrau)

Anlagen und Maßnahmen zur Nutzung von Sonnenenergie sind hiervon ausgenommen.

§ 3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie unzulässig.

§ 4 Fußbodenhöhe Erdgeschoss (Bezug s. § 8)

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss ist auf max. 30 cm über dem maßgeblichen Gelände begrenzt.

§ 5 Einfriedungen

Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind mit Ausnahme von nicht freiwachsenden Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von max. 80 cm keine Einfriedungen zulässig.

In den Gewerbegebieten

§ 6 Dachformen und Dachaufbauten, Garagen und Carports

Als Dachformen der Baukörper sind nur Flachdächer, Tonnendächer und flach geneigte Dächer ohne Abwalmungen bis zu einer Neigung von 10° zulässig.

Flachdächer von Hauptbaukörpern, Garagen und Carports sind nur als Gründächer zulässig.

Dachaufbauten sind nur ausnahmsweise zulässig, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind hiervon ausgenommen.

Im gesamten Plangebiet

§ 7 Gestaltung der Außenwände

Für die Farbgestaltung der Außenwände der Baukörper sind nur Farbtöne zu verwenden, die den nachfolgenden RAL-Farbtönen [Farbregister RAL 840 HR] weitestgehend entsprechen sowie naturbelassene Holzfassaden.

Baukörper sollen hierbei eine einheitliche Farbgestaltung aufweisen.

Zur Akzentuierung von Fassadenteilen sind andere Farben ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich in die Umgebung harmonisch einfügen.

Putzflächen und flächig wirkende Materialien:

Grau	7023 (Betongrau)	7032 (Kieselgrau)
	7035 (Lichtgrau)	7037 (Staubgrau)
	7038 (Achatgrau)	
Weiß/Schwarz	9001 (Cremeweiß)	9002 (Grauweiß)
	9007 (Graualuminium)	9022 (Perlhellgrau)
gelb	1014 (Elfenbein)	1020 (Olivgrün)
	1024 (Ockergelb)	1002 (Sandgelb)

Ziegelmauerwerk und strukturiert wirkende Materialien:

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

§ 8 Maßgebliches Gelände und Abgrabungen

Das maßgebliche Gelände ist die angrenzende Straßenverkehrsfläche, auf Höhe der Gebäudemitte. Abgrabungen am Gebäude sind unzulässig.

§ 9 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 §§ 1-8 dieser Örtlichen Bauvorschriften entspricht.

Entwurf und Auslage

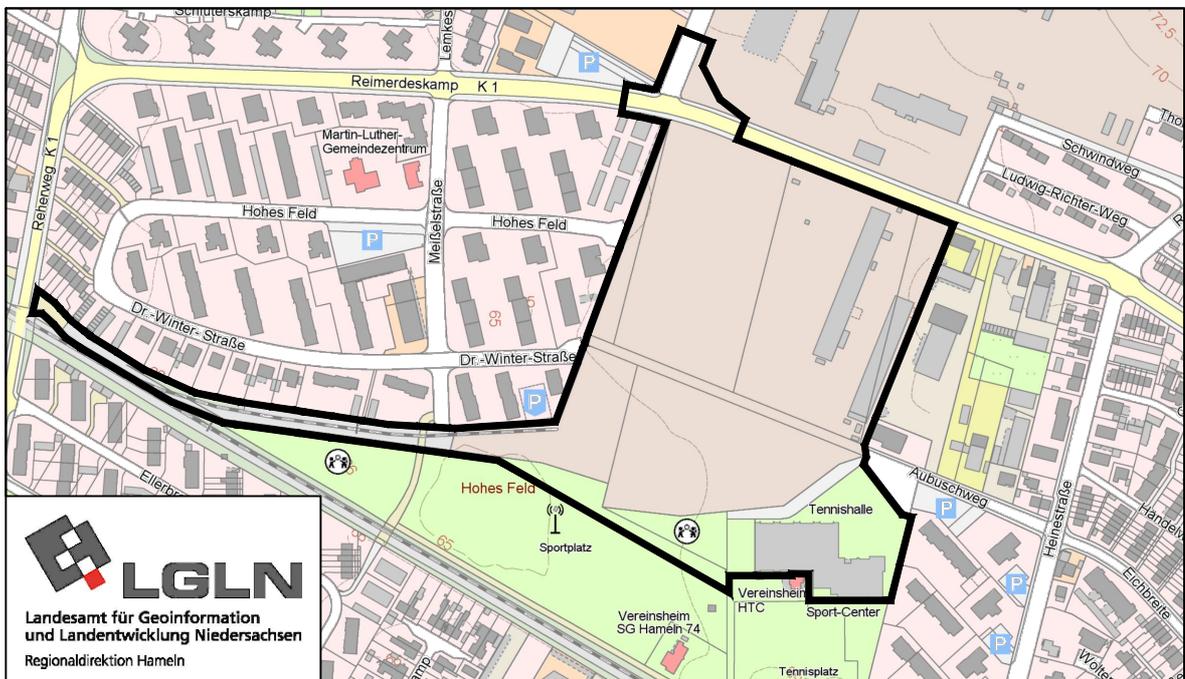
Bebauungsplan Nr. 752

"BAILEY PARK"

Geltungsbereich:

für den ehemaligen Depotstandort "Baileypark" und die ehemalige Tennishalle südlich des Reimerdeskamp.

Flurstücke 161/12, 114/3, 112/13 tlw., 113/1, 112/1, 112/12 tlw., 112/10 tlw., 112/15 tlw., 152/18, 22/2, 21/2, 20/7, 18/2, 154/17, 20/8, jeweils Flur 4, sowie die Flurstücke 76/15 tlw. und 54/129 tlw., beide Flur 2, alle Gemarkung Hameln



Übersichtsplan ohne Maßstab

Begründung
Umweltbericht

INHALT

TEIL 1 BEGRÜNDUNG		Seite
1	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	1
2	Übergeordnete Planungen und eigene Fachplanungen	3
2.1	Regionales Raumordnungsprogramm 2001	
2.2	Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) 2017	
2.3	Wohnraumversorgungskonzept 2014 und Ergänzungen	
2.4	Landschaftsrahmenplan 2007	
2.5	Flächennutzungsplan	
3	Ausgangssituation	6
3.1	Geltungsbereich und Größe des Änderungsbereiches	
3.2	Bestehende Bebauungspläne und Aufstellungsbeschluss	
3.3	Lage im Stadtgebiet und Umgebung	
3.4	Raumanalyse und Entwicklungsziele	
3.5	Gutachten zur Plandurchführung	
4	Planungs- und Gestaltleitkonzept	11
5	Festsetzungen des Bebauungsplanes	14
5.1	Art und Maß der Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudehöhen	
5.2	Maßnahmen zum Immissionsschutz	
5.3	Verkehrsflächen und ruhender Verkehr	
5.4	Öffentliche Grünflächen und Grünfestsetzungen	
5.5	Maßnahmen zur Begrenzung der Regenwasserableitung und Minimierung von Bodenversiegelungen	
5.6	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers	
5.7	Anlage für Versorgung	
5.8	Gestaltungsvorschriften	
6	Zusammenfassende Abwägung: Auswirkungen der Planung auf öffentliche und private Belange	20
6.1	Angrenzende Nutzungen	
6.2	Verkehr	
6.3	Soziale Infrastruktur und Versorgung	
6.4	Technische Infrastruktur	
6.5	Umwelt und Artenschutz	
7.	Verfahren und Beschlüsse	23
8.	Zusammenfassende Erklärung	25

TEIL 2 UMWELTBERICHT

TEIL 3 ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG

1 Ziele und Zwecke der Planung

1.1 Aufgaben der verbindlichen Bauleitplanung

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

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

1.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Abzug der britischen Streitkräfte 2014 sind mit der Linsingenkaserne und den Depotstandorten Bailey Park und Gundolph Park drei zentral in der Kernstadt gelegene Standorte freigeblieben. Sie sollen einer zivilen Nachnutzung zugeführt werden.

Die Konversion dieser Standorte ist ein zentrales Thema der Stadtentwicklung in Hameln. Die Integration der Standorte in das bestehende Siedlungsgefüge bietet vielfältige Entwicklungschancen und strukturelle Verknüpfungen von Stadtteilen, die über viele Jahre getrennt waren. Es gilt, „neue Adressen“ zu schaffen, die jeweilige stadträumliche Qualität zu berücksichtigen und sie für neue Nutzungsansprüche zu öffnen. Hierzu sind umfassende Umstrukturierungen erforderlich.

Im Vorfeld der Standortübergabe an die Bundesimmobilienanstalt (BImA) wurden bereits 2013 die innerstädtisch gelegenen Standorte Linsingenkaserne, Bailey Park und Gundolphpark sowohl stadträumlich als auch bezüglich der Gebäudetypologie untersucht und Rahmenkonzepte erarbeitet. Diese wurden in einem ersten Dialog den Bürgerinnen und Bürgern und in einem ersten Stadtentwicklungsforum den lokalen Experten zur Diskussion gestellt.

Für den Bailey Park sieht dieser erste Rahmenplan, anknüpfend an die westlich vorhandene Wohnbebauung, wohnbauliche Nutzungen vor, und angrenzend an die östlich vorhandenen Gewerbebetriebe, gewerbliche Nutzungen. Diese Nutzungen sollten durch eine öffentliche Grünfläche getrennt werden, die das Plangebiet über ergänzende „grüne Trittsteine“ in die weiteren Landschaftsräume einbindet.

Aufgrund der in 2014 noch attestierten, fehlenden Nachfrage nach Wohnbauflächen wurden in den Jahren 2014/15 am Standort Bailey Park auch die Ansiedlung von Dienstleistungsunternehmen verfolgt. Dieses hat sich seit 2016 mit der gestiegenen Nachfrage nach öffentlich gefördertem Wohnungsbau, auch aufgrund des Zuzugs von Geflüchteten, wieder geändert. Die Gesellschaft für sozialen Wohnungsbau und Projektentwicklung mbH (GSW), die inzwischen Eigentümerin der Teilfläche des Bailey Parks ist, die künftig wohnbaulich genutzt werden soll, möchte an diesem Standort im vorderen Teil öffentlich gefördertem Geschosswohnungsbau errichten. Im rückwärtigen Teil ist von der Hamelner Wohnungsgesellschaft mbH (HWG) frei finanziertem Wohnungsbau in Stadtvillen und im verdichteten Einfamilienhausbau zur Vermietung geplant. Geplant sind aktuell max. 125 Wohnungseinheiten.



Die beiden im Bailey Park vorhandenen Werkstattgebäude sollen, wie ursprünglich geplant, gewerblich nachgenutzt werden. Sie befinden sich noch im Eigentum der BlmA.

Die vorhandenen Grünflächen nördlich der vorhandenen Sportplätze wurden in das Plangebiet einbezogen, hier soll neben Freizeitangeboten ein Standort für eine KiTa ausgewiesen werden.

In das Plangebiet wurden Teilbereiche aus angrenzenden Bebauungsplänen einbezogen, die bisherigen Festsetzungen in diesen Teilbereichen werden mit der hier anstehenden Planung gegenstandslos, siehe hierzu Nr. 3.2.

Erwähnenswert an dieser Stelle ist, dass das Plangebiet das ehemalige Tenniszentrum am Abuschweg einschließt. Der hierfür bestehende Bebauungsplan Nr. 519 weist ein Sondergebiet für Anlage für den Tennissport aus. Das Zentrum wurde 2016 in einen Soccerpark umgebaut. In Anbetracht der tatsächlich vorhandenen Nutzung wird dieser Bereich als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Das Plangebiet wurde 2017 in das Städtebauförderprogramm Stadtumbau West aufgenommen.

2 Übergeordnete Planungen und eigene Fachplanungen

2.1 Regionales Raumordnungsprogramm 2001

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

Die Hamelner Kernstadt hat gem. RROP die Schwerpunktaufgaben Sicherung und Ausbau von Wohnen und Arbeitsstätten.

Die vorliegende Planung entspricht mit der Ausweisung von wohnbaulichen und gewerblichen Bauflächen sowie Grünflächen diesen Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Das RROP wird aktuell neu aufgestellt. Es ist davon auszugehen, dass die Ziele und Darstellungen für die Hamelner Kernstadt weiterhin Bestand haben werden.

2.2 Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) 2017

Mit der Fortschreibung des ISEK 2007 im Jahr 2015 wurde das Themenfeld Konversion erstmalig aufgenommen.

Im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen für den Konversionsstandort Bailey Park wurden folgende städtebauliche Entwicklungsziele festgeschrieben:

- Rückbau und Verbesserung der äußeren Gestaltqualität der Einfriedung
- Öffnung in den Stadtteil und Durchdringung des künftigen Quartiers
- Entwicklung neuer Verbindungen für Fußgänger und Radfahrer in die weitere Stadt, Optimierung der ÖPNV Haltestellen
- Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung, Nutzung regenerativer Energien
- Entsiegelung und Durchgrünung des Quartiers, klimatische Verbesserungen und Anpassung an den Klimawandel
- gebietsverträgliche Nachnutzung vorhandener Gebäude
- Entlastung des Seegrabens und lokale Regenwasserbewirtschaftung
- Ausbau belasteter Böden und Sanierung von Altlasten

Die vorliegende Planung entspricht diesen Entwicklungszielen, konkretisiert werden sie weiter auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

2.3 Wohnraumversorgungskonzept 2014 und Ergänzungen

Das Wohnraumversorgungskonzept 2014 hat vor dem Hintergrund der stagnierenden Nachfrage und der vorhandenen Baulandreserve in Baulücken und Bauplätzen nur einen begrenzten Bedarf zur Ausweisung neuer Baugebiete festgestellt. Demgegenüber sollten die Nachverdichtungspotenziale im Bestand genutzt werden. Insbesondere die Ausweisung neuer Baugebiete an der Peripherie sollte verhindert werden, da sie mit hohen Folgekosten verbunden sein kann. Der Wohnungsmarkt ist im Jahr 2014 grundsätzlich als entspannt zu bezeichnen. Empfohlen wird eine qualitative Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes im Hinblick auf Barrierefrei-

heit, den energetischen Zustand und zeitgemäße Wohnraumanforderungen. Aufgrund des Angebotsüberhangs sollte für den Geschosswohnungsbau auf reinen Neubau verzichtet werden. Sofern bestimmte Nachfragen durch Abriss und Neubau nicht gedeckt werden können, wird ein Neubau in integrierten Lagen empfohlen.

Im Hinblick auf die soziale Wohnraumversorgung wird die Empfehlung ausgesprochen, die vorhandenen Bindungen zu verlängern, vorrangig im Bestand zu erneuern oder Abriss und Ersatzneubau. Zielsetzungen sind hierbei:

- „die Schaffung von kleinerem Wohnraum
- Verbesserung der Barrierefreiheit
- Verbesserung des energetischen Zustands.“

Ein reiner Neubau soll nur moderat erfolgen. In der Fortschreibung 2016 „Sozialer Wohnraumbedarf“ bestätigen sich diese Empfehlungen im abschließenden Fazit:

- „Ersatz für die auslaufenden sozial geförderten Wohnungen schaffen, bis 2030 entspricht das rd. 350 Wohneinheiten.
- Die Modernisierung der Bestände ist zu priorisieren, um die aktuelle Leerstandsquote von 3,5 % zu stabilisieren.
- Ein maßvoller Wohnungsneubau sollte die Modernisierung der Bestände flankieren.
- Der Focus für die Modernisierung sowie für den Neubau ist auf folgende Aspekte zu legen: Barrierefreiheit / energetische Sanierung / Wohnraumgrößen < 65 m² / integrierte Lagen.
- Unterstützung des Aufkaufs z.T. leerstehender Bestandsimmobilien und der marktgerechten Modernisierung durch die hiesigen Wohnungsbaugesellschaften.
- Einrichtung eines Monitorings zur Entwicklung des sozial geförderten Wohnraums.
- Die Intensität der künftigen Entwicklung des sozial geförderten Wohnraums hängt vor allem von der Entwicklung der künftigen Zuwanderung ab.“

Inzwischen ist die Nachfrage auch aufgrund der 2016 erfolgten Zuwanderung neu zu bewerten. So ist eine gestiegene Nachfrage nach sozialem Wohnraum und Bauplätzen für Einfamilienhäuser, insbesondere im Bereich der Kernstadt festzustellen.

Eine 2017 im Auftrag der Hamelner Wohnungsgesellschaft mbH (HWG) durch das GEWOS Institut für Stadt, Regional- und Wohnforschung GmbH erstellte Machbarkeitsstudie für einen Neubaubedarf am Bailey Park sieht einen gestiegenen Bedarf an öffentlich gefördertem Wohnraum für die Nachfragegruppen Senioren und Hochbetagte sowie Alleinerziehende.

Zudem bestehen nach Auffassung der Gutachter auch Nachfragepotenziale in den Angebotssegmenten Einfamilienhäuser zur Miete und barrierefreie Wohnungen für die sogenannten Best-Ager sowie die Gruppe 65 +.

Dem Standort Bailey Park wird aufgrund der Lage- und Versorgungsqualität eine gute Eignung als Wohnstandort für diese Nachfragen zugesprochen.

2.4 Landschaftsrahmenplan

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

Die Hamelner Kernstadt ist im LRP dem Zieltyp D zugeordnet: *„Umweltverträgliche Nutzung in Gebieten mit aktuell geringer bis sehr geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.“*

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

Im Kapitel „Umsetzung des Zielkonzeptes“ enthält der LRP auch Empfehlungen für die Flächennutzungsplanung:

- *„Verzicht auf die Darstellung von Bauflächen in Bereichen mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild;*
- *Berücksichtigung besonderer Werte und Funktionen innerhalb potenzieller Flächen für die Siedlungsentwicklung, z.B. durch Freihalten von Teilflächen sowie durch fachlich begründete Ausgleichsmaßnahmen;*
- *Entwicklung eines Freiraumsystems unter Beachtung landschaftlicher Bezüge als gliederndes Element der Siedlungsstruktur sowie für die Erholung und den klimatischen Ausgleich;*
- *Sicherung von für Naturschutz und Landschaftspflege wertvollen Bereichen durch die Bauleitplanung, insbesondere soweit ein naturschutzrechtlicher Schutz noch nicht gegeben ist;*
- *Einbindung externer Ausgleichsmaßnahmen in räumlich-funktional abgestimmte Ausgleichskonzepte (z.B. über die Darstellung von Poolflächen) entsprechend den Entwicklungsprioritäten des Landschaftsrahmenplans“.*

Für die vorliegende Planung ist festzustellen, dass diese Empfehlungen berücksichtigt werden. Im Bailey Park sollen Naherholungs- und Freiraumstrukturen entwickelt werden, die in die umgebende Landschaft eingebunden werden (können). (Weiteres im Umweltbericht)

2.5 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) für den Bailey Park und die angrenzenden Flächen wird aktuell geändert. Entsprechend den entwickelten städtebaulichen Zielsetzungen sind für die bisherige Darstellung Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „militärisch genutzte Fläche“ und öffentliche Grünfläche „Parkanlage/Sportanlagen“ künftig folgende Darstellungen geplant: Wohnbaufläche, gewerbliche Bauflächen, Fläche für Gemeinbedarf Kindertagesstätte (KiTa) und öffentliche Grünflächen mit den Zweckbindungen: Parkanlage, Spielplatz und Sportanlagen. Dabei werden die symbolischen Darstellungen weitestgehend den tatsächlichen Nutzungen zugeordnet.

Der Entwurf und die Auslage des FNP wurden am 24.10.2018 vom Verwaltungsausschuss der Stadt Hameln beschlossen.

(Plan im Umweltbericht)

3 Ausgangssituation

3.1 Geltungsbereich und Größe des Änderungsbereichs

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 161/12, 114/3, 112/13 tlw., 113/1, 112/1, 112/12 tlw., 112/10 tlw., 112/15 tlw., 152/18, 22/2, 21/2, 20/7, 18/2, 154/17, 20/8, jeweils Flur 4, sowie die Flurstücke 76/15 tlw. und 54/129 tlw., beide Flur 2, alle Gemarkung Hameln und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straße Reimerdeskamp
- im Süden durch die vorhandene Sportfläche und die nördliche Grenze der Tennisplätze
- im Osten durch die bestehenden Gewerbebetriebe sowie die Wohnbebauung am Abuschweg und an der Heinestraße
- im Westen durch die vorhandene Wohnbebauung an der Dr.-Winter-Straße und der Straße Hohes Feld.

Das Gebiet umfasst eine Fläche von 8,5 ha.

3.2 Bestehende Bebauungspläne und Aufstellungsbeschluss

In das Plangebiet wurden Teilbereiche aus angrenzenden Bebauungsplänen einbezogen, die bisherigen Festsetzungen in diesen Teilbereichen werden mit der hier anstehenden Planung gegenstandslos.

Einbezogen wurde ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 342 A „Das Hohe Feld“, der hier ein Gewerbegebiet festsetzt. Die 1966 entwickelten städtebaulichen Zielsetzungen zur Ausweisung eines Gewerbegebietes ohne weitergehende Einschränkungen bspw. bezüglich des zentrenrelevanten Einzelhandels, entsprechen nicht mehr den heutigen städtebaulichen Zielsetzungen. Künftig festgesetzt sind hier Allgemeine Wohngebiete.

Aus diesem Grund hat der Verwaltungsausschuss im September 2014 für den Bailey Park die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. In diesen Aufstellungsbeschluss sind auch das ehemalige Tenniscenter einbezogen, da sie zum damaligen Zeitpunkt leer standen. Der bestehende Bebauungsplan Nr. 519 weist hier ein Sondergebiet „Anlage für den Tennissport“ aus. Das Zentrum wurde 2016 in einen Soccerpark umgebaut. In Anbetracht der tatsächlich vorhandenen Nutzung wird dieser Bereich als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Ebenfalls einbezogen wurde ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 341 A Verkehrsfläche Bahnanlagen; künftig festgesetzt wird hier im Wesentlichen ein Fuß- und Radweg. Des Weiteren wurde ein Teilgebiet des Bebauungsplanes Nr. 393 Verkehrsflächen einbezogen, bleibt Verkehrsfläche. Im Plangebiet wurde ebenfalls eine Teilfläche aus dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 566 als Sportfläche mit dem Zusatz Pumptrack versehen.

3.3 Lage im Stadtgebiet und Umgebung

Das Gebiet liegt in der Hamelner Nordstadt in rd. 2,3 km Entfernung zur Altstadt und wird über die Straße Reimerdeskamp an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Eine Anbindung an den ÖPNV erfolgt durch bestehende Buslinien am Reimerdeskamp.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Straße Reimerdeskamp begrenzt. Das westlich angrenzende Gebiet ist durch Geschosswohnungsbau in überwiegend dreigeschossiger Bauweise

geprägt. Östlich angrenzend befinden sich überwiegend gewerbliche Nutzungen, die im Hinblick auf ihren Störungsgrad in einem Mischgebiet zulässig sind.

Südlich des Bailey Parks grenzen öffentliche Grünflächen an, die in das Plangebiet einbezogen wurden. Hieran angrenzend befinden sich zwei Sportplätze und die ehemalige Tennisanlage am Abuschweg. Das Gebäude der Tennisanlage wurde inzwischen in einen Soccerpark umgewandelt und aufgrund seines Volumens bzw. der bisherigen Festsetzung als öffentliche Grünfläche ebenfalls in die Planung einbezogen.

Hieran angrenzend befindet sich die Bahnstrecke Hameln-Löhne. Der Bailey Park verfügt über einen Gleisanschluss an diese Bahnstrecke. Im Vorfeld der Planung wurden die Möglichkeiten eines Erhalts dieses Anschluss geprüft, um sie einer zivilen Nutzung zuzuführen. Da sich im Zuge dieser Prüfung keine ausreichenden Nutzungsoptionen bzw. -bedarfe herausstellten, wurde auch im Hinblick auf die jährlichen Unterhaltungskosten die Nachnutzungsoption aufgegeben. Gewerbliche Nutzungen, für die ein Bahnanschluss wirtschaftlich vertretbar ist, sind i.d.R. größere Industriebetriebe mit einem hohen Stückguttransportbedarf. Diese Form von gewerblichen oder industriellen Nutzungen ist in dem vorhandenen städtebaulichen Kontext mit zu hohen Emissionen verbunden. Die Gleisanlagen werden zurückgebaut.



Nördlich des Reimerdeskamps befindet sich der ebenfalls aufgegebenen Depotstandort Gundolphpark, der ebenfalls einer zivilen Nachnutzung zugeführt werden soll.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des zentralen Versorgungsbereichs Lemke Straße, der entsprechend dem 2014 beschlossenen Einzelhandelskonzept weiter entwickelt werden soll. So sollen als Ergänzungsangebot zu dem vorhandenen EDEKA-Markt auf dem Gelände der ehemaligen britischen Schule ein weiteres Nahversorgungsangebot etabliert werden. Zudem könnte auf dem Gelände des Gundolphparks ein stadtteilbezogener Heimwerkermarkt entwickelt werden.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Kindertagesstätten Bertholdweg und der Grundschule Hohes Feld, die auch ein Angebot zur Nachmittagsbetreuung vorhält.

3.4 Raumanalyse und Entwicklungsziele

Im Zuge des Vorbereitenden Untersuchungen Bailey Park erfolgte eine umfangreiche Raumanalyse, die den Gebäudebestand und die Nachnutzungspotenziale der Gebäude sowie eine stadträumliche Analyse umfasst. Diese Analyse wird hiermit fortgeschrieben.

Umgebung - Einfriedung

Stadtbildprägend für den Bailey Park ist die entsprechend der bisherigen militärischen Nutzung starke Abgrenzung gegenüber dem umliegenden Stadtgebiet. Entlang der Grenzen gibt es unterschiedliche Zäune, die aus stadtgestalterischer Sicht allesamt kritisch zu bewerten sind, da sie das Gelände stark abschirmen. Sie sollen entsprechend der künftigen Nutzungen abgebaut und da, wo notwendig, durch Stadtbild angemessene Einfriedungen, ersetzt werden.

Entwicklungsziel:

Rückbau und Verbesserung der äußeren Gestaltqualität der äußeren Einfriedung

Anbindung und Erschließung

Entlang des Reimerdeskamps befinden sich zwei Zufahrten auf das Gelände des Bailey Parks. Im Bereich des o.g. Gleisanschlusses befinden sich zwei weitere Tore.

Die beiden Zufahrten am Reimerdeskamp waren nutzungsbedingt bisher wenig frequentiert. Zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens und zur Entwicklung einer verkehrsgerechten Anbindung an den Reimerdeskamp wurde das Büro SHP Ingenieure, Hannover, beauftragt. In dem Gutachten wurden anhand von zwei Szenarien, die auf der Grundlage der zum Zeitpunkt der Auftragserteilung vorliegenden städtebaulichen Konzepte basierten, alle Verkehrsarten betrachtet und erste Vorschläge für die Gestaltung der neu zu konzipierenden Straßenräume erarbeitet. Die Ergebnisse des Gutachtens sind Grundlage der vorliegenden Planung.

Nach Prüfung verschiedener Varianten sollen die wohnbaulichen Nutzungen im Bereich des Kreuzungspunktes Reimerdeskamp / Bertholdsweg eingebunden werden. Zur Erschließung der gewerblichen Nutzung soll die bisherige östliche Zufahrt genutzt werden.

Aus städtebaulicher Sicht soll zudem eine verkehrliche Anbindung, insbesondere zur Querung von Fußgängern und Radfahrern, aus den Straßen Langes Feld und Dr. Winter Straße erfolgen. Hierbei ist eine durchgängige Anbindung der Dr. Winter- Straße zum Aubuschweg auf Fußgänger und Radfahrer zu beschränken. Für Fußgänger und Radfahrer soll es zudem eine Anbindung aus dem Gebiet durch die Grünflächen zum Bahntunnel Meißelstraße geben, um von hier

aus eine kurze Anbindung an die Naherholungsräume der Weser aber auch alternative Routen in die Innenstadt zu ermöglichen.

Entwicklungsziele:

Öffnung in den Stadtteil und Durchdringung des künftigen Quartiers

Entwicklung neuer Verbindungen für Fußgänger und Radfahrer in die weitere Stadt, Optimierung der ÖPNV Haltestellen

Stadtgestalt und Versiegelung, Klimaanpassung

Charakteristisch für den Bailey Park ist ein hoher Erschließungs- bzw. Versiegelungsgrad. Nahezu das gesamte Gelände ist bebaut oder versiegelt. Dort, wo Gebäude bereits abgebrochen wurden, befinden sich immer noch Fundamente.

Diese Versiegelung soll im Zuge der weiteren Planung entsprechend der Höchstmaße von Baugebieten der Baunutzungsverordnung zurückgebaut werden.

Zudem soll im Zuge der Quartiersentwicklung eine Durchgrünung mit Aufenthaltsangeboten erfolgen. Diese Durchgrünung soll im Süden als auch im Norden in bereits vorhandene oder noch zu entwickelnde Grünstrukturen eingebunden werden. So kann eine für die Naherholung wichtige Verbindung von der Weser bis in die im Norden liegenden Waldbereiche entwickelt werden.

Die Vernetzung der Naherholungsräume und die Durchgrünung des Gebietes werden sich positiv auf die benachbarten Quartiere auswirken. Sie werden für ein verbessertes Mikroklima und neue Aufenthaltsqualitäten und somit die Naherholungsangebote im Stadtteil verbessern.

Die Realisierung der Grünstrukturen im Gebiet und die Einbindung in die angrenzenden Grünflächen und Landschaftsräume sichern einen wichtigen Beitrag zur Anpassung an den Klimawandel.

Entwicklungsziele:

Entsiegelung und Durchgrünung des Quartiers, klimatische Verbesserungen und Anpassung an den Klimawandel erzielen

Bausubstanz

Der Bailey Park weist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur noch zwei Werkstattgebäude auf, die in ihrer Bauqualität aus städtebaulicher Sicht nicht als erhaltenswert einzustufen sind. Da es für beide Gebäude eine gewerbliche Nachfrage gibt, sollen sie dementsprechend entwickelt werden.

Entwicklungsziel: stadtverträgliche Nachnutzung der Gebäudesubstanz

Technische Infrastruktur

Der Bailey Park selbst verfügt aufgrund seines hohen Versiegelungsgrades über ein gut ausgebautes internes Regenwasserkanalnetz, das an zwei Stellen an den Regenwasserkanal im Reimerdeskamp angeschlossen ist. Zudem ist er an die in den Straßen Langes Feld und Dr.-Winter-Straße vorhandenen Mischwasserkanäle angeschlossen. Im Bereich der geplanten Erschließungsstraße liegt ein Regenwasserkanal, der für die Straßenentwässerung genutzt werden und als Überlauf für andere Bereiche genutzt werden kann.

In dem Abschnitt Reimerdeskamp selbst liegt kein Schmutzwasserkanal. Im östlichen Abschnitt des Reimerdeskamps ist bis zur Hausnummer 53 ein Schmutzwasserkanal vorhanden, westlich des Abschnittes Reimerdeskamp beginnt im Bereich Bertholdsweg ein Mischwasserkanal in Richtung Kläranlage. Die Schmutzwasserentwässerung des Bailey Parks erfolgt somit derzeit ausschließlich über vorhandene Mischwasserkanäle in den vorgenannten Straßen.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Vorfluters Seegrabens und ist, wie auch andere Bereiche der Hamelner Nordstadt, bei Hochwasser- oder Starkregenereignissen durch Rückstauungen aus der Weser betroffen. Der Seegraben bildet sich aus nördlich des Reimerdeskamp gelegenen Bachläufen und der Regenwasserkanalisation, die im Reimerdeskamp zusammenlaufen. Die Verrohrung des Seegrabens endet unterhalb des Krematoriums; von da verläuft er als offener Graben bis zur Wehrberger Warte und mündet anschließend in die Weser.

Aufgrund dieser komplexen Anforderungen wurde im Vorfeld der weiteren Planung ein zweistufiges Gutachten beauftragt. In der ersten Stufe betrachtete das Gutachterbüro Treuberg & Hinst, Hildesheim, das bestehende Netz im Hinblick auf seine hydraulische Leistungsfähigkeit und entwickelt Entlastungsvarianten. In der zweiten Stufe wurden die beiden ehemaligen Depotstandorte Bailey Park und Gundolphpark konkret betrachtet und Vorschläge zur Regenwasserbewirtschaftung aufgezeigt, die geeignet sind, die gesamte Situation zu entlasten. Die Vorschläge werden im Zuge der Umsetzung von Baumaßnahmen berücksichtigt.

Die sonstigen Versorgungsmedien liegen derzeit im Reimerdeskamp (Wasser), in der südlich gelegenen Fußwegverbindung Dr.-Winter-Straße / Aubuschweg (Gas / Elt) sowie in den Straßen Hohes Feld / Dr.-Winter-Straße (Wasser). Eine Versorgung des Gebietes ist über die Erweiterung der bestehenden Netze sicher gestellt.

Entwicklungsziel: Vermeidung einer weiteren Belastung der umgebenden technischen Infrastruktur, Optimierung der technischen Infrastruktur

Erschließung Telekommunikation:

Ein bestehendes Leitungsnetz mit ≥ 50 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 ≥ 50 Mbit/s ist für die festgesetzten Nutzungsarten gut geeignet.

Im Zuge der weiteren Erschließungsplanung erfolgt die Abstimmung mit den Breitbandversorgern, sodass eine Versorgung sichergestellt werden kann. Alternativ sollen Leerrohre verlegt werden, damit zu einem späteren Zeitpunkt das Gebiet versorgt werden kann.

Altlasten (siehe auch Kapitel 2.3 und 3.3 des Umweltberichts)

Für den Standort Bailey Park wurden umfangreiche Altlastenuntersuchungen durchgeführt. Hierbei wurden sowohl Kontaminationen als auch belastetes Material in Oberflächen gefunden. In Abstimmung zwischen der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises und der Unteren Wasserbehörde sollen die Kontaminationen und Altlasten vor der weiteren Entwicklung saniert werden.

Für die Erstellung eines Entsiegelungs- bzw. Bodensanierungskonzeptes wird aktuell die Beauftragung eines Sanierungsmanagements vorbereitet.

Nach der Sanierung der Kontaminationsflächen und Altlasten verbleiben keine belasteten Flächen, die gegen die Entwicklung von zivilen Nachnutzungen sprechen.

Die Umsetzung der Planung wird zu einer Verbesserung gegenüber dem derzeitigen Zustand führen. Es liegen somit ausreichende Erkenntnisse für die Entwicklung des Konversionsstandortes vor.

Für das Plangebiet sind keine Belastungen durch Abwurfkampfmittel bekannt. Eine Belastung mit anderen Kampfmitteln ist jedoch nicht vollständig auszuschließen.

3.5 Gutachten zur Plandurchführung

Im Vorfeld der Planung wurden folgende Gutachten erstellt:

- Verkehrsgutachten zur Umnutzung der Gelände Linsingenkaserne und Depotstandorte SHP Ingenieure, Hannover, Mai 2016
- Objektplanung Verkehrsanlagen, äußere Erschließung, Bailey Park SHP Ingenieure, Hannover, Juli 2018
- Hydraulisches Gutachten, Ingenieurbüro Treuberg & Hinst, Hildesheim, Juli 2018
- Schalltechnisches Gutachten, Ingenieurbüro Askan Lauterbach, Hameln, September 2018
- Umweltbericht und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, UIH Ingenieur- und Planungsbüro, Höxter, Oktober 2018
- Abfalltechnische Untersuchung, UKON Umweltkonzepte, Hannover, Mai 2016
- Altlastenuntersuchung Phase IIa, AWIA Ingenieure Göttingen, Dezember 2017

4 Planungs- und Gestaltleitkonzept

Für den Bailey Park bieten sich Nachnutzungen wie Wohnen, Dienstleistungen sowie das Wohnen nicht störende gewerbliche Nutzungen an. Ergänzende Freizeit- und Erholungsangebote sollen den Stadtraum aufwerten und so positive Effekte für den gesamten Stadtteil entfalten. Der auf der Grundlage der Raumanalyse entwickelte Rahmenplan knüpft im Hinblick auf die Art der Nutzung an die vorhandenen Nutzungen Wohnen / Gewerbe an und sieht ihre Weiterentwicklung vor. Bereits der Rahmenplan sieht entsprechend den entwickelten städtebaulichen Zielsetzungen vielfältige neue Wegeverbindungen vor, die das neue Quartier in den Stadtteil einbinden. Zentrale Idee ist die Entwicklung von Grünverbindungen in Form von Baureihen oder Alleen sowie „grünen Trittsteinen“. Entsiegelung und Durchgrünung tragen wesentlich zur Klimaverbesserung bei.

Der zentrale Gestaltungsansatz zur Schaffung eines funktionsgemischten Quartiers, mit zeitgemäßen Bauformen und ökologischen Qualitäten wurde im städtebaulichen Entwurf weiter entwickelt. Hohe Durchlässigkeit und Durchgrünung mit unterschiedlichen Raumqualitäten soll Raum für verschiedene Nutzungen bieten. Aus dem Bürgerdialog und den Stadtentwicklungsforen resultieren hierfür Ideen wie Freizeit- und Erholungsangebote für alle Generationen. Durchlässigkeit als Gestaltungsprinzip schließt hier immer auch die barrierefreie Gestaltung des öffentlichen und privaten Raumes ein. Ein einfacher Gestaltungsgrundsatz ist hier eine niveaugleiche Erschließung, die letztendlich allen zu Gute kommt.

Allen Planungsüberlegungen zugrunde liegen folgende Zielsetzungen:

- Entwicklung eines bedarfsgerechten Wohnungsangebotes
- Stadtverträgliche Weiterentwicklung des gewerblichen Angebotes
- Öffnung und Vernetzung des Quartiers nach innen und außen
- Steigerung der Durchlässigkeit (Fuß- und Radwege, Grünverbindung)
- Sparsame und barrierefreie Quartierserschließung
- Bedarfsgerechtes und stadtteilverträgliches Parkraumkonzept
- Vernetzung des Freiflächenangebotes, Schaffung von durchgängigen Verbindungen aus der Nordstadt (von der Weser) bis in die umgebende Landschaft

- Verbesserung des Stadtklimas auch im Sinne von Klimaanpassung durch Entsiegelung und Durchgrünung des Quartiers
- Zukunftsfähiges Energieversorgungskonzept, Einsatz regenerativer Energien.

Aufgrund der sich Ende 2015 geänderten Rahmenbedingungen wurde das städtebauliche Konzept für den Bailey Park mit der Zielsetzung, Schaffung von Bauflächen für den sozialen und den frei finanzierten Wohnungsbau, überarbeitet. Vorgesehen war hierzu eine Gliederung in drei Baufelder.

Mit dem ersten Baufeld hat sich die Hamelner Wohnungsgesellschaft mbH (HWG) 2016 zu dem Wettbewerb „Wohnraum schaffen“ der Architektenkammern Niedersachsen und Bremen sowie der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen und Bremen (vdw), unterstützt vom Land Niedersachsen, angemeldet.

Städtebaulicher Entwurf Depotstandorte



In dem zweistufigen Wettbewerb sollten Modelle zur Entwicklung von preiswertem Wohnraum aufgezeigt werden. In der ersten Stufe haben 48 Architekten ihre Modellvorstellungen eingereicht, davon wurden 19 ausgewählt, die dann in der zweiten Stufe grundstücksbezogen weiterentwickelt wurden. Aus diesem Wettbewerb ist für den Bailey Park der Entwurf der RTW Archi-

5 Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudehöhen

Allgemeine Wohngebiete

Entsprechend der entwickelten städtebauliche Ziele und der westlich angrenzenden Wohngebiete werden im Plangebiet Allgemeine Wohngebiete in maßvoll verdichteter Form festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Anlagen für Verwaltungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden hierbei ausgeschlossen, da sie infolge der exponierten Lage als standortuntypisch einzustufen sind.

Die allgemein zulässigen Nutzungen: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind zur Wahrung der Wohnruhe nur ausnahmsweise zulässig. So besteht die Möglichkeit, im Einzelfall über die Verträglichkeit einer Nutzung zu entscheiden. Der Charakter der Allgemeinen Wohngebiete wird trotz der vorgenannten Ausschlüsse und Einzelfallregelungen nicht unzulässig eingeschränkt.

Die Festsetzungen zur baulichen Dichte, der offenen Bauweise und zur Staffelung der Vollgeschosse berücksichtigen das angrenzende Siedlungsgefüge. Sie entsprechen üblichen Nutzungsmaßen für die vorgesehenen Wohnformen und sichern die städtebaulichen Zielsetzungen zur Entwicklung eines maßvoll verdichteten und durchgrüntes Stadtviertels.

Das Plangebiet staffelt sich hinsichtlich der baulichen Dichte und Höhe von Norden nach Süden ab. Im nördlichen Baufeld ist entsprechend der Lage am Reimerdeskamp mit mindestens drei bis maximal fünf Vollgeschossen bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 die höchste städtebauliche Dichte festgesetzt. Durch die Einhaltung der Obergrenze der GFZ auf max. 1,2 gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist innerhalb des Baufeldes eine ausreichende Durchmischung der Anzahl der Vollgeschosse sichergestellt. Da sich das Baufeld im Eigentum eines Projektentwicklers befindet, ist hier das sogenannte „Windhundprinzip“ (wer zuerst baut, hat die größten Ausnutzungschancen) ausgeschlossen.

Im zweiten Baufeld erfolgt eine Abstufung auf mindestens zwei bis max. drei Vollgeschosse bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,0. Im dritten Baufeld erfolgt eine weitere Abstufung auf max. zwei Vollgeschosse bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8.

Die festgesetzten absoluten Gebäudehöhen von max. 16 m / 11 m / 10 m in den Baufeldern entsprechen der städtebaulichen Zielsetzung zur Abstufung. Sie bieten zudem ausreichenden Spielraum zur Ausgestaltung verschiedener Dachformen, wie Flachdächer oder geneigte Dächer entsprechend der Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung dieser Satzung bzw. zur Anordnung von Staffelgeschossen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in den Allgemeinen Wohngebieten durch Baugrenzen gebildet. Sie sind so ausgewiesen, dass sie genügend Gestaltungsraum für die Lage der Gebäude belassen. Für das erste Baufeld besteht ein konkreter Gebäudeentwurf, der im Rahmen der überbaubaren Fläche realisiert werden kann. Für die Baufelder zwei und drei wird derzeit ein Planungswettbewerb vorbereitet. Durch die großzügig bemessenen überbaubaren Flächen wird hierfür ein ausreichender Entwicklungsspielraum belassen.

Gewerbegebiete

Entsprechend der entwickelten städtebaulichen Zielsetzungen und der östlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen werden die beiden bestehenden Werkstattgebäude im Bereich des ehemaligen Depotstandortes Bailey Park als Gewerbegebiet festgesetzt.

Für das in die Planung einbezogene Gebäude des ehemaligen Tenniscenters am Aubuschweg, heute Soccerpark, wird ebenfalls ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die bisherige Festsetzung als Sondergebiet „Anlage für den Tennissport“ im Bebauungsplan Nr. 519 entspricht nicht mehr der tatsächlichen Nutzung, da das ehemalige Tenniszentrum in einen Soccerpark umgenutzt wurde. Dieser ist planungsrechtlich als Anlage für sportliche Zwecke einzustufen. Diese sollen aufgrund ihres hohen Verkehrsaufkommens nur als Ausnahme zulässig sein.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,0 unter den Obergrenzen der BauNVO (GRZ 0,8 / GFZ 2,4). Sie sind ebenso wie die Gebäudehöhen und die Anzahl der Vollgeschosse aus dem Bestand abgeleitet. Eine stärkere bauliche Verdichtung ist aufgrund der Bebauungs- und Nutzungsstruktur städtebaulich nicht vertretbar. Auch bei einem Gebäudeabbruch und Neubau bieten die Nutzungsmaße ausreichenden Spielraum für eine gewerbliche Nutzung.

Die Art der gewerblichen Nutzungen wird insgesamt noch weiter eingeschränkt. So sind aufgrund der Nähe zu den geplanten Wohnnutzungen nur gewerbliche Nutzungen zulässig, die den festgesetzten Schalleistungspegel von 57 / 42 db(A) tags / nachts nicht überschreiten.

Des Weiteren wurden standortuntypische Nutzungen, die aufgrund des mit ihnen verbundenen Verkehrsaufkommens oder ihres Erscheinungsbildes zu Konflikten mit dem Umfeld führen könnten, ausgeschlossen: u.a. Tankstellen, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe und Vergnügungsstätten. Anlagen für sportliche Zwecke sind aus den vorgenannten Gründen nur ausnahmsweise zulässig.

Einzelhandelsnutzungen wurden mit dem Ziel der stadtverträglichen Steuerung auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes 2014 auf den Verkauf im Zusammenhang mit einer Dienstleistung oder einer gewerblichen Produktion beschränkt. Einzelhandelsnutzungen führen zudem zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Umfeld, was zumindest für den Standort am Aubuschweg städtebaulich nicht vertretbar ist.

In den Gewerbegebieten ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Sie ermöglicht Gebäude-längen von mehr als 50 m; die Grenzabstände der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind hierbei einzuhalten. Die überbaubaren Flächen orientieren sich am Gebäudebestand.

Fläche für Gemeinbedarf

Da in der Nordstadt aktuell ein hoher Bedarf an KiTa-Plätzen besteht, geeignete kurzfristig entwickelbare in dem Stadtraum nicht zur Verfügung stehen, wird in Verlängerung des Aubuschweges eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbindung „KiTa“ ausgewiesen. Die festgesetzten Nutzungsmaße entsprechen dem Raumbedarf einer 4-Gruppen-KiTa. Der Standort ist über den Aubuschweg an das örtliche Straßennetz angebunden. Durch vorgelagerte öffentliche Parkplätze (außerhalb des Plangebietes) sind Konflikte mit den angrenzenden Nutzungen in der Bring- und Abholphase nicht zu erwarten. Zudem besteht auch noch die Möglichkeit, eine privatrechtliche Vereinbarung über die tlw. Nutzung der Parkplätze des Soccerparks zu schließen, da dieser andere verkehrsentensive Zeiten hat. Über neue Fuß- und Radwegeverbindungen ist der Standort zudem mit den geplanten wohnbaulichen Nutzungen bzw. den hieran westlich angrenzenden Wohngebieten sehr gut verbunden.

5.2 Maßnahmen zum Immissionsschutz

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Innenstadtlage durch vielfältige Emissionsquellen vorbelastet. Es liegt an der viel befahrenen Straße Reimerdeskamp. Im Süden verläuft in rd. 150 m Entfernung die Bahnstrecke Elze – Löhne. Davor liegen zwei Sportplätze und Tennisplätze sowie die öffentliche Grünfläche mit Pumptrack und Kleinspielfeld. Östlich befinden sich gewerbliche Nutzungen, auch der nördlich gelegene Depotstandort soll einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Um für die Beurteilung des Immissionsschutzes, insbesondere für die geplanten Wohnnutzungen, ausreichende Beurteilungsgrundlagen zu erhalten, wurde im Vorfeld der Planung das Ingenieurbüro Lauterbach, Hameln, mit der Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens beauftragt.

In seinem Fazit kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

„Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wurden die Auswirkungen der Verkehrs und Gewerbegeräusche sowie der Sportanlagengeräusche auf das Plangebiet beurteilt und Vorschläge für geeignete Schallschutzmaßnahmen unterbreitet.

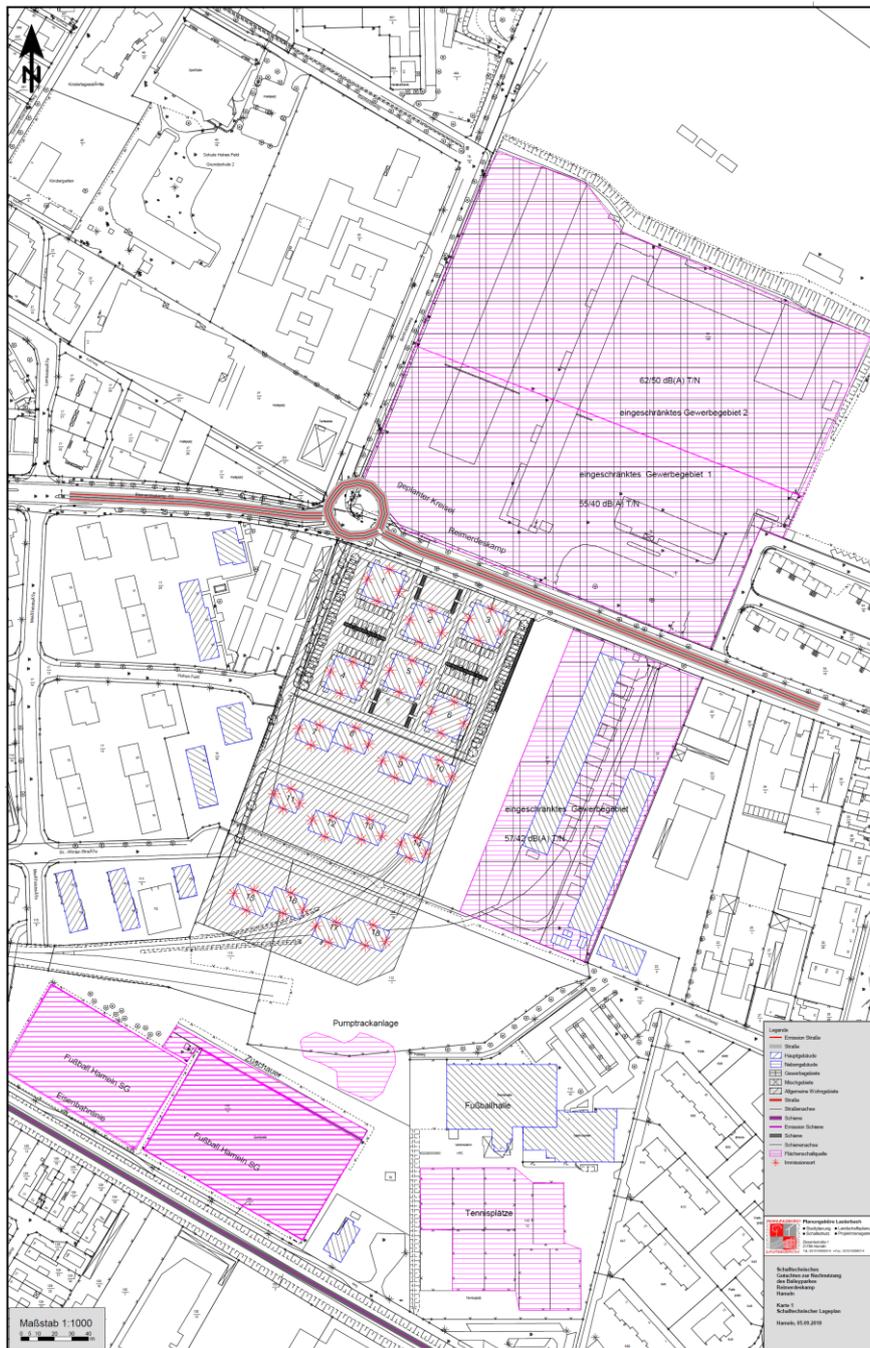
Den Berechnungsergebnissen zu den Verkehrsgerauschen ist zu entnehmen, dass es zu Überschreitungen der Orientierungswerte Tag und Nacht für Allgemeine Wohngebiete (55/40 dB(A)) kommt. Es sind daher Maßnahmen zum passiven Schallschutz vorzusehen. Die erforderlichen Lärmpegelbereiche sind in den Bebauungsplan zu übernehmen. Um zusätzlich eine ausreichende Be- und Entlüftung von Schlaf- und Kinderzimmern zu gewährleisten, sind innerhalb der Lärmpegelbereiche III - V die Vorgaben des Punktes 7.4 der DIN 4109-2:2016-07 (Konstruktive Zwangslüftung) zu berücksichtigen. Die Einhaltung des passiven Schallschutzes ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Im Hinblick auf die Sportanlagengeräusche wurden keine Richtwertüberschreitungen ermittelt. Weiterhin wurde der Nachweis geführt, dass bei Einhaltung der angenommenen flächenbezogenen Schalleistungspegel bei den nördlich und östlich vorgesehenen gewerblichen Nutzungen ein verträgliches Nebeneinander zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnen gegeben ist.“
(Auszug aus dem Gutachten)

Den Empfehlungen des Gutachters wurde bei der Planaufstellung gefolgt.

Zum Schutz vor den Verkehrslärmimmissionen der Bahnstrecke und des Reimerdeskamp wurden bauliche Schallschutzmaßnahmen, die sich an der DIN 4109 orientieren, festgesetzt. Die ermittelten Lärmpegelbereiche wurden in die zeichnerischen Festsetzungen übernommen und sind somit verbindlich. Zur Sicherung einer ausreichenden Be- und Endlüftung von Kinder- und Schlafzimmern wurden schallgedämmte Lüftungsanlagen festgesetzt. Zudem wurden Festsetzungen zu den Außenwohnbereichen getroffen, die entweder nur an den schallabgewandten Seiten zum Reimerdeskamp zulässig sind oder auf Nachweis durch geeignete bauliche Maßnahmen auch zum Reimerdeskamp.

Im Hinblick auf die Verträglichkeit der geplanten wohnbaulichen und gewerblichen Nutzungen untereinander wurden die empfohlenen flächenbezogenen Schalleistungspegel für die gewerblichen Nutzungen übernommen. Sie liegen mit 57 / 42 db(A) tags / nachts noch unter den Orientierungswerten für Mischgebiete. Im Zuge der Planung zur Nachnutzung des Gundolphparks sind zudem ebenfalls flächenbezogene Schalleistungspegel zu berücksichtigen



5.3 Verkehrsflächen und ruhender Verkehr

Das Plangebiet ist mit Ausnahme des KiTa-Standortes, der über den Aubuschweg angebunden ist, durch eine Planstraße bzw. durch Grundstückszufahrten an den Reimerdeskamp angebunden. Zudem sind Anbindungen an die Straße Hohes Feld und Dr.-Winter-Straße geplant. Da sich aus diesen Anbindungen keine Erschließungsvorteile in Form von „Schleichwegen“ ergeben, ist für die vorhandenen Wohnnutzungen kein, städtebaulich nicht vertretbares zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten. Durch die geplanten Fuß- und Radwegeverbindungen bieten sich vielfältige Querungsmöglichkeiten und bspw. kürzere Wege in die Innenstadt und an die Weser, von denen auch die bestehenden Wohnquartiere profitieren.

Für die Planstraße ist ein verkehrsberuhigter Ausbau geplant, hier sollen einseitig im Wechsel mit Muldenabschnitten auch öffentliche Parkplätze entstehen.

In das Plangebiet wurde auch der derzeitige Kreuzungsbereich Reimerdeskamp / Bertholdsweg in den auch die Planstraße eingebunden werden soll, einbezogen. Er soll in einen Kreisverkehr umgebaut werden. Hieraus ist eine deutliche Verkehrsberuhigung auf dem Reimerdeskamp zu erwarten.

Zur Entwicklung einer verkehrsgerechten Anbindung an den Reimerdeskamp wurde das Büro SHP Ingenieure, Hannover, im Vorfeld der Planung mit einem Verkehrsgutachten beauftragt. In dem Gutachten wurden anhand von zwei Szenarien, die auf der Grundlage der zum Zeitpunkt der Auftragserteilung vorliegenden städtebaulichen Konzepte basierten, alle Verkehrsarten betrachtet und erste Vorschläge für die Gestaltung der neu zu konzipierenden Straßenräume erarbeitet. Die Ergebnisse des Gutachtens sind Grundlage der vorliegenden Planung.

Nach Prüfung verschiedener Varianten sollen die wohnbaulichen Nutzungen im Bereich des Kreuzungspunktes Reimerdeskamp / Bertholdsweg eingebunden werden. Zur Erschließung der gewerblichen Nutzung soll die bisherige östliche Zufahrt genutzt werden.

Gemäß der Niedersächsischen Bauordnung sind notwendige Einstellplätze auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels, die rechtlich möglich ist, soll nicht erfolgen. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. im ersten Baufeld auf den eigens hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig. Hierdurch wird einerseits das Planungskonzept zur Entwicklung eines kleinen Eingangskonzeptes am Reimerdeskamp und eines rückwärtigen, privaten Spielangebotes sichergestellt. Andererseits wird so auch sichergestellt, dass die Stellplatzanlagen in den Baufeldern zwei und drei nicht unmittelbar an die Planstraße und die Parkanlage grenzen.

5.4 Öffentliche Grünflächen und Grünfestsetzungen

Entsprechend den entwickelten städtebaulichen Zielsetzungen, hier ein durchgrüntes, klimaanangepasstes Stadtquartier zu entwickeln, wurde in dem Plangebiet umfangreiche Festsetzungen getroffen.

Die Öffentliche Grünfläche Parkanlage dient einerseits als Puffer zwischen den wohnbaulichen und den gewerblichen Nutzungen, andererseits stellt sie eine Grünverbindung in den nördlich gelegenen Stadtwald dar, wenn sie über den Depotstandort Gundolphpark fortgeführt wird. Sie soll der Naherholung dienen, quartiersbezogene Aufenthaltsmöglichkeiten bieten und in eingeschränktem Umfang auch sportliche Aktivitäten ermöglichen.

Geplant sind hier eine Pumptrackanlage und ein Kleinspielfeld, das bereits heute vorhanden ist, infolge des Pumptracks aber verlagert werden muss.

In die Parkanlage sollen zudem Versickerungsmulden zur Entlastung der Vorfluter bei Starkregenereignissen integriert werden.

Zur räumlichen Gliederung der Planstraße wurde eine Baumreihe festgesetzt. In Ergänzung hierzu ist in den Allgemeinen Wohngebieten je 100 m² ein Laubbaum zu pflanzen; ebenso sind die privaten Stellplatzanlagen durch Bäume zu gliedern.

5.5 Maßnahmen zur Begrenzung der Regenwasserableitung und Minimierung von Bodenversiegelungen

Die festgesetzten Maßnahmen zur Begrenzung der Regenwasserableitung sowie der Oberflächenversiegelung dienen der Erhaltung und Förderung der natürlichen Grundwasserneubildung und entlasten Kanalisation und Vorfluter. Der wasserrechtlichen Forderung, den Oberflächenwasserabfluss auf das derzeit vorhandene Maß zu beschränken, wird somit entsprochen. Durch die umfassenden Entsiegelungsmaßnahmen wird die aktuelle Situation der Schutzgüter Wasser und Boden deutlich verbessert.

Um für die Festsetzung von Bewirtschaftungsmaßnahmen ausreichende Beurteilungskriterien zu erhalten, wurde im Vorfeld der Planung Bodenproben durchgeführt. Aus diesen ist deutlich geworden, dass eine direkte Versickerung der Oberflächenwassers aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist. Eine Versickerung ist nur über ein Mulden-Rigolen-System möglich, das Regenwasser sammelt, punktuell durch die sperrende Schicht leitet und zur Versickerung bringt.

Als dezentrale Rückhaltemaßnahme wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und zeitverzögert abzuleiten ist. Das angegebene Rückhaltevolumen entspricht der gängigen Praxis.

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

5.6 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

Das Plangebiet fällt vom Reimerdeskamp in Richtung der Bahnanlagen leicht ab. Daher können in geringem Umfang Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sein. Da aktuell noch keine Ausbauplanung der Planstraße vorliegt, wird die Duldung dieser Straßenbaumaßnahmen auf den privaten Grundstücken vorsorglich angenommen.

5.7 Anlage für Versorgung

Die festgesetzte Versorgungsanlage (ohne Flächenangabe) ist zur Sicherung der Strom- und Gasversorgung im Plangebiet erforderlich. Der Standort ist mit dem Versorgungsträger GWS Stadtwerke Hameln GmbH abgestimmt.

5.8 Gestaltungsvorschriften

Mit der Aufstellung der Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung auf der Grundlage des § 56 in Verbindung mit dem § 84 der Nds. Bauordnung wird auf der Grundlage des unter Nr. 4 dieser Begründung aufgeführten Planungs- und Gestaltleitbildes ein Rahmen für die künftige Bebauung festgelegt.

Dachlandschaften prägen das Erscheinungsbild eines Baugebietes. Entsprechend der Zielsetzungen des Gestaltungsleitbildes sollen für die Allgemeinen Wohngebiete moderne Bauformen ermöglicht werden. Die Festsetzungen zu Dachneigungen und Dachfarben, zur Gestaltung der Außenwände sollen eine visuelle „Klammer“ bilden, um die städtebaulich gewünschte Eigenständigkeit aber auch Einheit im Erscheinungsbild des Plangebietes zu sichern.

Festgesetzt wurde dementsprechend ein eingeschränktes Spektrum von flachgeneigten Dachformen zwischen 10° bis 30°. Darüber hinaus sind auch Flachdächer zugelassen. Dachaufbauten sind mit Ausnahme von Solaranlagen ausgeschlossen, da sie das Ziel der Flächenwirkung von Dachlandschaften konterkarieren.

Ein zweiter Aspekt der visuellen „Klammer“ sind die Dacheindeckungen und Dachfarben. Hier sind nur flächig wirkende, nicht glänzende Eindeckungen aus den Grau-Braunfarbreihen zulässig, die mit den Farben der Außenwände harmonisieren.

Für die Gestaltung der Außenwände wurde eine Auswahl an Materialien bzw. Farben festgesetzt, die auch modern wirken: Mauerwerk aus dem Farbspektrum dunkelrot bis weinrot bzw. Putzfassaden oder andere flächig wirkende Materialien in hellen Farbtönen des Weiß, Grau und Gelbspektrums sowie naturbelassene Holzfassaden. Auch diese Auswahl erfolgt mit der Zielsetzung eine visuelle „Klammer“ für die städtebaulich gewünschte Eigenständigkeit aber auch Einheitlichkeit im Erscheinungsbild des neuen Stadtquartiers zu erreichen.

Die vorgegebenen RAL-Nummern bilden hierbei eine Leitlinie zur Bestimmung des individuellen Farbtons, sie belassen somit einen ausreichenden Gestaltungsspielraum. Ergänzend zu dem vorgenannten Farbkonzept sind zur Akzentuierung von Fassadenteilen ausnahmsweise auch andere Farben zulässig.

Zur Vermeidung „gestelzt“ wirkender Gebäude wird zudem die Höhe des Erdgeschossfußbodens auf 30 cm über dem maßgeblichen Gelände begrenzt.

Das Erscheinungsbild von Straßenräumen wird wesentlich durch die Art der Einfriedungen geprägt. Gestalterisches Ziel für den Bailey Park ist es, einen städtisch geprägten, d.h. auch homogenen Straßenraum zu erreichen. Aus diesem Grund wurde für die an die öffentlichen Verkehrsflächen grenzenden Einfriedungen nur Hecken bis zu einer Höhe von 80 cm zugelassen. Durch die Höheneinschränkungen werden städtebaulich unerwünschte beengt wirkende Straßenräume vermieden. Darüber hinaus wird unter dem Gesichtspunkt der Kriminalprävention die erwünschte Transparenz der Straßenräume gewährleistet.

Auch für die Gewerbegebiete wurde mit dem Ziel eines harmonischen Übergangs zu den Allgemeinen Wohngebieten ein gestalterischer Rahmen entwickelt. So wurden für die Gestaltung der Außenwände dieselbe Farbpalette und eine einheitliche Farbgestaltung festgesetzt. Die festgesetzten Dachformen als Flach, Tonnendächer oder leicht geneigten Dächern entspricht den gängigen Gewerbebauten und Dachformen der Bestandsgebäude.

6 Zusammenfassende Abwägung - Auswirkungen der Planung auf öffentliche und private Belange

6.1 Angrenzende Nutzungen

Aus den Festsetzungen im Plangebiet ergeben sich infolge der Gleichartigkeit bzw. Verträglichkeit der geplanten Nutzungen keine Konflikte mit benachbarten Nutzungen.

Entsprechend den westlich angrenzenden Wohngebieten und den entwickelten städtebaulichen Zielsetzungen werden im Plangebiet Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Dabei werden die standortuntypischen Nutzungen wie Anlagen für Verwaltungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden hierbei ausgeschlossen. Zudem sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zur Wahrung

der Wohnruhe nur ausnahmsweise zulässig. So besteht die Möglichkeit im Einzelfall über die Verträglichkeit einer Nutzung zu entscheiden.

Die Festsetzungen zur baulichen Dichte, der offenen Bauweise und zur Staffelung der Vollgeschosse berücksichtigen das angrenzende Siedlungsgefüge. Sie entsprechen üblichen Nutzungsmaßen für die vorgesehenen Wohnformen und sichern die städtebaulichen Zielsetzungen zur Entwicklung eines maßvoll verdichteten und durchgrüntes Stadtviertels.

Geplant sind aktuell max. 125 Wohneinheiten, die über eine Planstraße im Bereich des Kreuzungspunktes Reimerdeskamp / Bertholdsweg an den Reimerdeskamp angebunden werden. Zudem sind Anbindungen an die Straße Hohes Feld und Dr.-Winter-Straße geplant. Da sich aus diesen Anbindungen keine Erschließungsvorteile in Form von „Schleichwegen“ ergeben, ist für die vorhandenen Wohnnutzungen kein, städtebaulich nicht vertretbares zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten.

Entsprechend der westlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen und der vorhandenen tatsächlichen Nutzungen des ehemaligen Tenniszentrums als Soccerparks sowie den entwickelten städtebaulichen Zielsetzungen werden Gewerbegebiete festgesetzt.

Der Störungsgrad der neuen gewerblichen Nutzungen wird im Zuge der Planung durch den festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel, der unter den Orientierungswerten für Mischgebiete liegt, beschränkt. Hierdurch wird ein ausreichender Puffer zwischen den vorhandenen gewerblichen Nutzungen und der geplanten Wohnbebauung geschaffen. Negative Auswirkungen für die östlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen sind insofern nicht zu erwarten.

Des Weiteren wurden standortuntypische Nutzungen, die aufgrund des mit ihnen verbundenen Verkehrsaufkommens oder ihres Erscheinungsbildes zu Konflikten mit dem Umfeld führen könnten, ausgeschlossen: u.a. Tankstellen, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe und Vergnügungsstätten. Anlagen für sportliche Zwecke sind aus den vorgenannten Gründen nur ausnahmsweise zulässig.

Einzelhandelsnutzungen wurden mit dem Ziel der stadtverträglichen Steuerung auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes 2014 auf den Verkauf im Zusammenhang mit einer Dienstleistung oder einer gewerblichen Produktion beschränkt. Einzelhandelsnutzungen führen zudem zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Umfeld, was zumindest für den Standort am Abuschweg städtebaulich nicht vertretbar ist.

6.2 Verkehr

Die Planung hat keine negativen Auswirkungen auf den Verkehrsfluss und das ÖPNV-Netz. Im Vorfeld der Planung wurden umfangreiche Untersuchungen zur verkehrlichen Anbindung des Plangebietes erstellt. Der zur äußeren Anbindung geplante Kreislauf führt zu einer Verkehrsberuhigung, die sich auf alle Verkehrsteilnehmer positiv auswirken wird. Das Rad- und Fußwegnetz im Plangebiet bietet dem nicht motorisierten Verkehr deutliche Vorteile.

Aus der Planung resultieren keine Beeinträchtigungen für die bestehenden Wohnnutzungen. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist als städtebaulich vertretbar einzustufen.

6.3 Soziale Infrastruktur und Versorgung

Negative Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur sind durch die Planung nicht zu erwarten. Der erhöhte Bedarf an KiTa-Plätzen sowohl im unter- drei- Jahren als auch über-drei-Jahren Bereich wird durch einen neuen KiTa Standort im Plangebiet entsprochen.

Nach Aufstellung einer Schulentwicklungsplanung 2018/19, in die alle Grundschulstandorte einbezogen werden, kann an dem Standort auch ohne die neue Wohngebietsausweisung eine Erweiterung der Grundschule notwendig werden.

Die Versorgungs- und Infrastrukturangebote entsprechen den Anforderungen der geplanten Nutzungen.

6.4 Technische Infrastruktur

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die örtlichen Ver- und Entsorgungsnetze, die grundsätzlich ausreichend dimensioniert sind. Die Anbindung wird in erheblichem Maß eine Erweiterung dieser Netze erfordern, die Versorgungsträger wurden daher frühzeitig in die vorliegende Planung eingebunden.

Für den Bailey Park bzw. die gesamte Nordstadt wurden im Vorfeld der Planung umfangreiche Untersuchungen zur hydraulischen Situation durchgeführt, da es bereits heute bei Starkregenereignissen zu einer Überlastung der Mischwasserkanäle und des Vorfluters Seegraben, der hier verrohrt verläuft, kommt.

Die Ergebnisse sind in die vorliegende Planung eingeflossen, so sollen bspw. im Bereich der Parkanlage Mulden zur Zwischenspeicherung von Starkregenereignissen entstehen. Zudem ist festgesetzt, dass das anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken zurückzuhalten und zeitverzögert abzuleiten ist bzw. über ein Mulden-Rigolensystem versickert werden soll, was infolge der tiefen Grundwasserstände und einer sperrenden Schicht in 3-5 m Tiefe einen erhöhten Aufwand erfordert. Dieser ist aber vor dem Hintergrund der vorbelasteten hydraulischen Situation als hinnehmbar einzustufen. Im Zuge der Entwässerungsanträge für bauliche Anlagen sind hierfür mit den Abwasserbetrieben Weserbergland AöR die erforderlichen Maßnahmen abzustimmen.

6.5 Umwelt und Artenschutz

Die Belange der Umwelt und des Artenschutzes wurden im Rahmen der Planung umfassend berücksichtigt. Es wurde eine umfassende Umweltprüfung und artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Untersuchungsmethodik und ihre Ergebnisse sind im Umweltbericht dargelegt.

Aus der Eingriffsbilanzierung ergibt sich aus dem derzeitigen Planungstand ein Kompensationsdefizit von 7.665 Werteinheiten. Im Zuge der weiteren Planung für die öffentliche Grünfläche Parkanlage kann diese unter Einbeziehung von Altgehölzen und neuen Grünstrukturen detaillierter bewertet und einer Nachbilanzierung unterzogen werden. Es ist davon auszugehen, dass über die künftige Freiraumplanung das Defizit ausgeglichen werden kann, da der im Umweltbericht zu Grunde gelegte Wertansatz der künftigen Parkanlage nur sehr niedrig eingestuft wurde. Sollte eine negative Bilanzierung verbleiben, sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die durch eine entsprechende Festsetzung abgesichert sind.

7 Verfahren und Beschlüsse

7.1 Städtebauliche Werte

Größe des Geltungsbereiches	Rd. 8,5 ha	100 %
	Flächenanteil	Flächenverhältnis
Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,4 / GFZ 1,2	1,14 ha	13,4%
Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,4 / GFZ 1,0	1,07 ha	12,5 %
Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,4 / GFZ 0,8	0,55 ha	6,4 %
Gewerbegebiet 1 GRZ 0,6 / GFZ 01,0	1,52 ha	17,8 %
Gewerbegebiet 2 GRZ 0,6 / GFZ 1,0	0,88 ha	10,3%
Fläche für Gemeinbedarf KiTa GRZ 0,3 / GFZ 0,3	0,37 ha	4,3 %
Nettonutzfläche gesamt	Rd. 5,53 ha	64,7 %
Verkehrs- und Erschließungsflächen	0,84 ha	9,8 %
öffentliche Grünflächen	2,17 ha	25,5 %

7.2 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen nicht vorgesehen.

7.3 Kosten für die Gemeinde

Die bauliche Entwicklung der Allgemeinen Wohngebiete erfolgt durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften GSW und HWG. Aufgrund der sparsamen Erschließung ist davon auszugehen, dass die Wohngebietsentwicklung rentierlich ist. Die Stadt wird die Grünflächenentwicklung und die äußere Erschließung (Umbau als Kreisell) durchführen und finanzieren. Der Bailey Park ist seit 2017 in das Städtebauförderprogramm Stadtumbau West aufgenommen. Die Mittelansätze werden jährlich fortgeschrieben, für 2019 wurde ein Projektvolumen von rund 3,2 Mio. € ermittelt.

Aus der Städtebauförderung ergeben sich max. zwei Drittel Förderanteile durch Bund und Land, ein Drittel ist immer von den Kommunen zu tragen.

Die mit Altlasten und kontaminierten Flächen wurde in das Brachflächenprogramm des Landes aufgenommen. Hieraus ergibt sich eine Förderung von 50 %. Eine Kumulation von Fördermitteln ist vom Land Niedersachsen nicht vorgesehen. Die Umbaukosten für den Kreisell sind mit einem max. Anteil von 50 % städtebauförderfähig.

7.4 Verfahrensschritte

Der Verwaltungsausschuss hat am 24.09.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde mit einem ersten städtebaulichen Konzept im Zeitraum vom 13.07.2015 bis zum 17.08.2015 durchgeführt. Parallel zu dieser Beteiligung wurde eine Vorabbeteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange durchgeführt.

Im Zeitraum von 06.11.2017 bis 29.11.2017 wurden auf der Grundlage des geänderten Planungskonzeptes die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Vorabbeteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange wiederholt.

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

Der Verwaltungsausschuss hat am _____ die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Bebauungsplan einschließlich Begründung, Umweltbericht und umweltrelevanter Stellungnahmen hat in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Stadt Hameln hat in seiner Sitzung am _____ den Bebauungsplan einschließlich Begründung beschlossen.

8 Zusammenfassende Erklärung – auszufüllen nach der Planung

Die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden im Bebauungsplan wie folgt berücksichtigt:

Umweltbelange:

- Für die Planung wurde ein Umweltbericht erstellt, in dem alle relevanten Schutzgüter (wie Mensch, Pflanzen/Tiere, Boden, Luft/Klima, Wasser, Orts-und Landschaftsbild) erfasst und bewertet wurden
- Für die Planung wurde eine Biotoptypenkartierung und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, in denen alle relevanten Schutzgüter (wie Mensch, Pflanzen/Tiere, Boden, Luft/Klima, Wasser, Orts-und Landschaftsbild) erfasst und bewertet wurden
- Dem Prinzip der Vermeidung, Minimierung und/oder Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft wurde mit der Planung Rechnung getragen, siehe hierzu auch Nr. des Umweltberichts

Zur Vermeidung und Minimierung wurden in der Planung u.a. Festsetzungen getroffen zur/zu

- Begrenzung der Versiegelung
- Regenwasserbewirtschaftung
- Maßvollen Ausnutzung der Grundfläche
- Ortsbild /Landschaftsbild angepasste Gestaltungen
- Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Lärmschutz der künftiger Nutzer /angrenzenden Gebiete
- Sonstige Maßnahmen zum Immissionsschutz

Aufgrund der Beteiligungen wurde

- Die Planung überarbeitet / eine Alternative entwickelt, siehe hierzu auch Nr. der Begründung / des Umweltberichts
- Weitere Gutachten erstellt, die in die Planung eingeflossen sind,

Die Planung wurde nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeit aus folgenden Gründen gewählt, weil sie:

- nach Abwägung aller Belange gegeneinander und untereinander die beste Lösung darstellt, siehe hierzu auch die zusammenfassende Abwägung, Nr. der Begründung
- sich keine Alternativen anboten
- Sonstiges

Hamel, den

Umweltbericht mit landschaftspflegerischem Bearbeitungsteil

zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 752
Bailey Park
der Stadt Hameln



Auftraggeber



Stadt
Hameln

Der Oberbürgermeister

Abteilung Stadtentwicklung und Planung

Bearbeiter



UIH

Ingenieur- und Planungsbüro

Höxter, im November 2018

Umweltbericht mit landschaftspflegerischem Bearbeitungsteil

zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 752
Bailey Park
der Stadt Hameln

Auftraggeber



Der Oberbürgermeister

Abteilung Stadtentwicklung und Planung
Rathausplatz 1
31785 Hameln

Bearbeiter



UIH
Ingenieur- und Planungsbüro

Neue Straße 26 • 37671 Höxter
Telefon: 05271 / 69 87-0 • Fax: -69 87-29
E-Mail: info@uih.de • Internet: www.uih.de

Projektleitung:

Dipl.-Ing. (FH) Bernd Schackers
(Tel. 05271/6987-11, schackers@uih.de)

Projektbearbeitung:

M. Sc. Julia Winter
(Tel. 05271/6987-19, winter@uih.de)



INHALT

	SEITE
1 EINLEITUNG.....	3
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	3
1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und einschlägigen Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung.....	4
1.2.1 Fachgesetze und Richtlinien.....	4
1.2.2 Regionales Raumordnungsprogramm	8
1.2.3 Flächennutzungsplan.....	8
1.2.4 Rechtskräftige Bebauungspläne	9
1.2.5 Ausgewiesene Schutzgebiete	9
1.2.6 Vereinbarkeit mit vorhandenen Planwerken.....	9
2 BESTANDSAUFNAHME UND -BESCHREIBUNG	10
2.1 Mensch.....	10
2.1.1 Wohn- und Wohnumfeldfunktion.....	10
2.1.2 Erholungs- und Freizeitfunktion	11
2.2 Arten und Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt	11
2.2.1 Pflanzen und Biotope.....	11
2.2.2 Tiere	13
2.2.3 Biologische Vielfalt.....	14
2.3 Boden	14
2.4 Wasser	16
2.5 Klima/Luftqualität	16
2.6 Landschaftsbild und Landschaftserleben	17
2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter	18
3 BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.....	19
3.1 Mensch.....	19
3.1.1 Wohn- / Wohnumfeldfunktion.....	19
3.1.2 Erholungs- und Freizeitfunktion	20
3.2 Arten- und Lebensgemeinschaften	20
3.2.1 Pflanzen und Biotope.....	20
3.2.2 Tiere	21
3.2.3 Biologische Vielfalt.....	22
3.3 Boden	22
3.4 Wasser	23



3.5 Klima / Luft	23
3.6 Landschaftsbild / Landschaftserleben	24
3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter	24
3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	25
4 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	26
5 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINDERUNG NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN SOWIE ZU AUSGLEICH UND ERSATZ	27
5.1 Vermeidung und Minderung	27
5.2 Ausgleich und Ersatz	30
6 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	33
7 BESCHREIBUNG DER VERWENDETEN METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN	34
8 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)	34
9 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	35
LITERATUR UND QUELLEN	36

ABBILDUNGEN

	SEITE
Abbildung 1: Regionales Raumordnungsprogramm (LANDKREIS HAMELN-PYRMONT 2001)	8
Abbildung 2: Flächennutzungsplan der Stadt Hameln (STADT HAMELN 2018)	9
Abbildung 3: Klimadiagramm Hameln (MÜHR 2018)	17

TABELLEN

	SEITE
Tabelle 1: Relevante Fachgesetze und Richtlinien mit deren Zielaussagen	4
Tabelle 2: Biotoptypen im Plangebiet	11
Tabelle 3: Kompensationsermittlung	31

ANHANG

Karte 1: Biotoptypen Bestand

Karte 2: Biotoptypen Planung



1 EINLEITUNG

Nach Abzug der britischen Streitkräfte vom Standort Hameln wurde das Baileypark-Gelände 2014 an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) übergeben und liegt seitdem weitgehend ungenutzt brach. Aufgrund der innerstädtischen Lage des ehemaligen Depotstandortes strebt die Stadt Hameln eine zügige bedarfsgerechte und sozial verantwortliche städtebauliche Neuordnung sowie die Um- und Nachnutzung dieses zentralen Siedlungsbereichs in der Nordstadt an.

Aus diesem Grund hat die Stadt Hameln im September 2014 die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Baileypark beschlossen.

Im Zusammenhang mit der geplanten Aufstellung des B-Plans wird ein Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Anlage 1 BauGB als gesonderter Teil der Begründung (§ 2a Nr. 2 BauGB) erforderlich.

Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie im Umweltbericht den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vor. In einer zusammenfassenden Erklärung wird zeitlich nachfolgend dargelegt, inwieweit die Ergebnisse der Umweltprüfung in der Planung Berücksichtigung gefunden haben.

Im Rahmen der Umweltüberwachung (Monitoring), zu deren Durchführung die Umweltprüfung Hinweise liefert, trägt die Stadt Hameln nach der Realisierung der Planung dafür Sorge, dass unvorhersehbare nachteilige Umweltauswirkungen erkannt und ggf. korrigiert werden.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Zur Umwandlung und Nachnutzung des ehemaligen Depotstandortes hat die Stadt Hameln 2014 beschlossen mit der Umsetzung des Masterplans Konversion alle notwendigen Schritte hierfür in die Wege zu leiten.

Städtebauliche Ziele sind hierbei gemäß Aufstellungsbeschluss:

- Entwicklung eines bedarfsgerechten Wohnraumangebotes
- Städteverträgliche Weiterentwicklung des gewerblichen Angebotes
- Öffnung und Vernetzung des Quartiers nach innen und außen
- Steigerung der Durchlässigkeit für fuß- und radläufigen Verkehr
- Sparsame und barrierefreie Quartierserschließung
- Bedarfsgerechtes und stadtteilverträgliches Parkraumkonzept
- Vernetzung des Freiflächenangebotes, Schaffung von durchgängigen Verbindungen aus der Nordstadt (von der Weser) bis in die umgebende Landschaft
- Verbesserung des Stadtklimas auch im Sinne von Klimaanpassung durch Entsiegelung und Durchgrünung des Quartiers
- Zukunftsfähiges Energieversorgungskonzept, Einsatz regenerativer Energien

Zur Umsetzung dieser Ziele wurden im nordöstlichen Teil des Plangebiets drei Bereiche als Allgemeine Wohngebiete (WA1 bis WA3) ausgewiesen. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse nimmt in Nord-Süd-Richtung von 5 Vollgeschossen (WA1) über 3 Vollgeschosse



(WA2) auf 2 Vollgeschosse (WA3) ab. Analog dazu nimmt auch die maximale Gebäudehöhe nach Süden hin ab (WA1 = 15 m, WA2 = 11 m, WA3 = 10 m). Die Grundflächenzahl beträgt in allen Teilflächen 0,4, während die Geschossflächenzahl in der Fläche WA1 1,2 beträgt und in den Flächen WA2 und WA3 0,8. Die Erschließung erfolgt über einen verkehrsberuhigten Weg, welcher über einen geplanten Kreisverkehr an die Straße Reimerdeskamp anbindet. Entlang der Erschließungsstraße ist die Anpflanzung von Bäumen vorgesehen. Östlich der Wohngebiete folgt eine lang gestreckte öffentliche Grünfläche, in der Fuß- und Radwegeverbindungen vorgesehen sind.

Im Osten des Plangebiets sind zwei Gewerbeflächen vorgesehen (GE1 und GE2). In beiden Flächen beträgt die maximale Anzahl der Vollgeschosse zwei, die Grundflächenzahl 0,6 und die Geschossflächenzahl 1,0. In beiden Bereichen sind derzeit schon Gebäude vorhanden, die auch erhalten und weiter genutzt werden sollen. Die maximale Höhe baulicher Anlagen beträgt in Fläche GE1 9 m und in Fläche GE2 12 m.

Zwischen den beiden Gewerbegebieten ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten festgesetzt. Die Grund- und Geschossflächenzahl betragen jeweils 0,3 und die maximale Anzahl der Vollgeschosse ist mit 1 angegeben. Weiterhin sind in diesem Bereich bzw. auf der südlich angrenzenden Parkfläche zu erhaltende Bäume verzeichnet.

Im Süden des Plangebiets wird der bestehende Sportplatz bauleitplanerisch gesichert und im Westen soll die vorhandene Gleisstrecke zu einem Fuß- und Radweg umgebaut werden. Die übrigen Flächen sind als öffentliche Grünflächen mit verschiedenen Fuß- und Radwegeverbindungen vorgesehen.

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und einschlägigen Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

1.2.1 Fachgesetze und Richtlinien

In der folgenden Tabelle sind die im Rahmen dieser Umweltprüfung zu berücksichtigenden Fachgesetze und Richtlinien mit deren relevanten Zielaussagen zusammengestellt. Es sind dort jeweils die Ziele und allgemeinen Grundsätze dargestellt, die im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen sind.

Tabelle 1: Relevante Fachgesetze und Richtlinien mit deren Zielaussagen

Schutzgut	Fachgesetz/Richtlinie	Zielaussage
Mensch	Baugesetzbuch (BauGB)	Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind zu berücksichtigen: <ul style="list-style-type: none">die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt unddie Vermeidung von Emissionen



Schutzgut	Fachgesetz/Richtlinie	Zielaussage
	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen).
	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung künftiger Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereichen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass <ul style="list-style-type: none"> ○ die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, ○ die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, ○ die Tier und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, ○ die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie ○ der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse in der Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und Lärminderung bewirkt werden soll.
Arten und Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt	BNatSchG, NAGBNatSchG	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung künftiger Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereichen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass <ul style="list-style-type: none"> ○ die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, ○ die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, ○ die Tier und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, ○ die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie ○ der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
	BauGB	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege insbesondere <ul style="list-style-type: none"> ○ die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische



Schutzgut	Fachgesetz/Richtlinie	Zielaussage
		<p>Vielfalt sowie</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1, Absatz 6 Nr. 7a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach BNatSchG) zu berücksichtigen.
Boden	Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) inkl. Bundesbodenschutzverordnung	<p>Ziele des BBodSchG sind</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktion im Naturhaushalt, insbesondere als <ul style="list-style-type: none"> - Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen, - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, - Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, ○ der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, ○ Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen sowie ○ die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten
	BauGB	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Widernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden (Bodenschutzklausel).
	DIN 19731	Verwertung von im Zuge von Bautätigkeiten anfallenden Bodenmaterial zur Minimierung der Abfallproduktion.
	DIN 18315	Regelung zum Umgang mit Boden und Bodenmaterial bei Bodenarbeiten im Landschaftsbau.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
	BauGB	<p>Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, sowie ○ die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit



Schutzgut	Fachgesetz/Richtlinie	Zielaussage
		keit des Naturhaushaltes in seinen in § 1, Absatz 6 Nr. 7a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach BNatSchG) zu berücksichtigen.
Klima / Luft	BNatSchG, NAGBNatSchG	Luft und Klima sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen, was insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen gilt. Hierbei kommt dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien eine besondere Bedeutung zu.
	BImSchG inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen).
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
	BauGB	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen, insbesondere <ul style="list-style-type: none"> ○ die Vermeidung von Emissionen sowie ○ die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.
Landschaftsbild	BNatSchG, NAGBNatSchG	Schutz, Pflege und Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
	BauGB	Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.
Kultur- und sonstige Sachgüter	Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)	Schutz und Pflege von Kulturdenkmälern als Quellen menschlicher Entwicklung sowie die Abwendung von Gefährdungen und die Bergung von Kulturdenkmälern.
	BauGB	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu berücksichtigen.

1.2.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) legt die angestrebte räumliche Entwicklung einer Region fest. Das RROP für den Landkreis Hameln-Pyrmont stammt aus dem Jahr 2001 und beschreibt das Stadtgebiet von Hameln als Mittelzentrum mit der Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten sowie als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr.

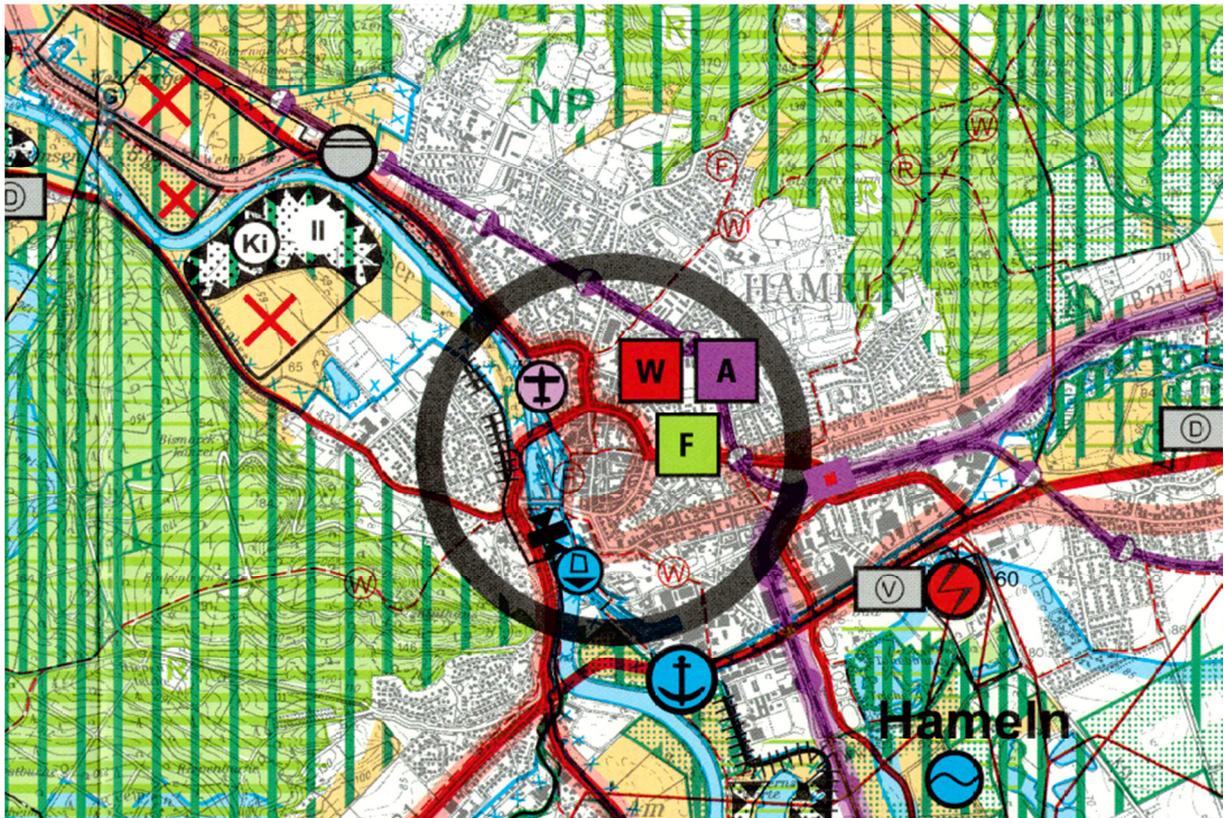


Abbildung 1: Regionales Raumordnungsprogramm (LANDKREIS HAMELN-PYRMONT 2001)

Gekennzeichnete Vorsorge- oder Vorranggebiete für Landwirtschaft, Natur und Landschaft, Rohstoffgewinnung, Wasser- oder Abfallwirtschaft sowie Energie sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

1.2.3 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Hameln ist der nördliche Teil des Geltungsbereichs als Fläche für den Gemeinbedarf – Militärisch genutzte Fläche dargestellt. Der südliche Teilbereich ist als Grünfläche – Parkanlage bzw. Sportplatz (ehem. Tennishalle) ausgewiesen und die Gleisstrecke im Plangebiet ist als Bahnanlage festgesetzt. Somit entspricht der Flächennutzungsplan in Teilen nicht mehr den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 752 Bailey Park und wird von der Stadt Hameln entsprechend geändert. Der Planentwurf mit Stand September 2018 liegt vor und wurde am 24.10.2018 zur Auslage beschlossen. Wie in Abbildung 2 ersichtlich, entspricht der geänderte Flächennutzungsplan den Festsetzungen des Bebauungsplans

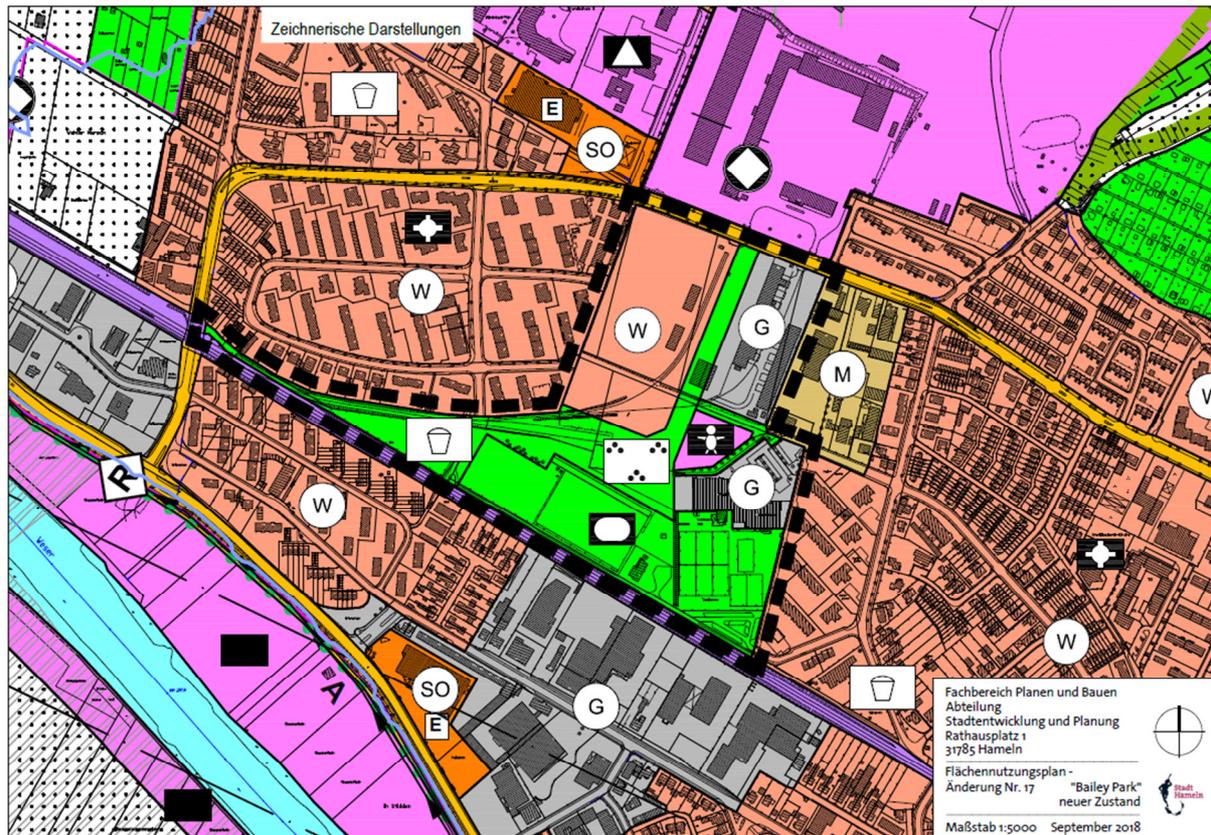


Abbildung 2: Flächennutzungsplan der Stadt Hameln (STADT HAMELN 2018)

1.2.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 752 Bailey Park liegen für mehrere Teilflächen rechtskräftige Bebauungspläne vor. Entgegenstehende Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne werden nach Inkrafttreten des B-Plans Nr. 752 Bailey Park hinfällig.

1.2.5 Ausgewiesene Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt im ca. 1200 km² großen Naturpark „Weserbergland“ (NP NDS 00010). Bei Naturparks handelt es sich um großräumige Gebiete, die überwiegend aus Landschafts- und Naturschutzgebieten bestehen und sich zugleich für Erholung und Naturerleben eignen. Weiterhin dient der Naturpark dazu, die Natur und Landschaft „mit dem Menschen und für die Menschen zu bewahren und zu entwickeln“. Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebiets sind keine nachteiligen Effekte der Bauleitplanung auf den Naturpark Weserbergland ersichtlich.

Weitere Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

1.2.6 Vereinbarkeit mit vorhandenen Planwerken

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 752 „Bailey Park“ ist prinzipiell mit den Aussagen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar. Den festgesetzten Schwerpunktauf-



gaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten wird mit der vorliegenden Planung entsprochen.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan soll in Teilbereichen an die Festsetzungen des Bebauungsplans Bailey Park angepasst werden, sodass nach Änderung des Flächennutzungsplans eine Vereinbarkeit beider Planwerke wieder gegeben ist.

Widersprüchliche Festsetzungen bestehender Bebauungspläne im Geltungsbereich werden nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 752 Bailey Park hinfällig, sodass auch hier eine Vereinbarkeit gegeben ist.

Nachteilige Effekte der Bauleitplanung auf ausgewiesene Schutzgebiete bestehen nicht.

2 BESTANDSAUFNAHME UND -BESCHREIBUNG

Grundlage für die Prognose der Umweltauswirkungen im geplanten Geltungsbereich stellt die vom UIH Ingenieur- und Planungsbüro durchgeführte Geländebegehung sowie die durchgeführten faunistischen Erfassungen und Einschätzungen der Habitataignung des Gebietes dar. Zudem wurden den Einschätzungen die verfügbaren digitalen Daten mit Bezug zu den Schutzgütern zu Grunde gelegt. Darauf folgend wird die Bestandsbeschreibung für die gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB innerhalb des Umweltberichtes zu betrachtenden Schutzgüter vorgenommen.

2.1 Mensch

Das Schutzgut Mensch bezieht sich auf Leben, Wohlbefinden und Gesundheit des Menschen, soweit dies von spezifischen Umweltbedingungen beeinflusst wird. Innerhalb der Umweltprüfung werden dabei ausschließlich diejenigen Daseinsfunktionen betrachtet, die räumlich wirksam sind und gesundheitsrelevante Aspekte beinhalten. Das Schutzgut Mensch umfasst daher die Teilfunktionen **Wohn- und Wohnumfeldfunktion** sowie **Erholungs- und Freizeitfunktion**, die getrennt voneinander betrachtet werden.

2.1.1 Wohn- und Wohnumfeldfunktion

Eine Wohnfunktion ist im Plangebiet derzeit nicht gegeben. Jedoch grenzen östlich und westlich Wohn- und Mischgebiete an den Bereich an. Gehölzbestände grenzen das aktuell von vielen Menschen als wenig ansprechend wahrgenommene Plangebiet (Stadtbrache) teilweise optisch von der angrenzenden Bebauung ab und es kann davon ausgegangen werden, dass insbesondere die Gehölze im südlichen Geltungsbereich eine positive Wirkung auf das menschliche Wohlempfinden und die Wohnqualität haben. Zudem ist im Südbereich des Plangebietes von einer positiven Auswirkung auf das städtische Lokalklima auszugehen.

Für die direkte Wohnfunktion ist das Plangebiet selbst somit ohne Bedeutung, es wirkt jedoch sowohl positiv (Gehölzbestände / Kleinklima) als auch negativ (Stadtbrache) auf die umliegenden Wohn- und Mischgebiete und hat somit insgesamt eine mittlere Bedeutung für die Wohn- und Wohnumfeldfunktion.

Vorbelastungen für die künftigen Wohngebiete auf dem Bailey Park-Gelände ergeben sich durch die südlich angrenzende Eisenbahnstrecke (Elze – Löhne), die vielbefahrene Straße



Reimerdeskamp K1, die umliegenden gewerblichen Nutzungen sowie vorhandenen Sportanlagen. Um die Auswirkungen dieser Nutzungen auf das Plangebiet beurteilen zu können, wurde ein Schalltechnisches Gutachten (PLANUNGSBÜRO LAUTERBACH 2018) erstellt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen die Orientierungswerte Tag und Nacht für Allgemeine Wohngebiete von 55 bzw. 44 dB(A) überschritten werden.

2.1.2 Erholungs- und Freizeitfunktion

Das Plangebiet ist derzeit fast vollständig eingezäunt oder aufgrund des Bewuchses für Erholungs- und Freizeit Zwecke überwiegend nicht nutzbar. Vor allem der südliche, stark durch Gehölze gegliederte Bereich stellt aber für die im Folgenden beschriebenen Wegebeziehungen eine positiv wirkende Grünkulisse für die Wegennutzer dar.

Zwischen Meißelstraße und Straße Ellerbrook, sowie entlang der ehemaligen Tennishalle, finden sich Fuß- und Radwege, die das Plangebiet queren. Parallel zur Eisenbahnstrecke verläuft zwischen Heinestraße und Meißelstraße / Ellerbrook der Weg „Löhner Eisenbahn“, ein beliebter innerstädtischer Rad- und Fußweg. Das Plangebiet stellt sich im südlichen Teilbereich als parkartige Grünfläche mit Baum- und Strauchbeständen sowie zum Teil höherwüchsiger Ruderalflur dar, die von den Erholungssuchenden überwiegend als ansprechend wahrgenommen werden. Die Grünbestände bieten aufgrund ihrer reichhaltigen Struktur zahlreiche Naturerlebnismöglichkeiten.

Demgegenüber steht jedoch der nördliche Teil des Geltungsbereichs, der aufgrund seines hohen Versiegelungsgrades meist als unattraktiv bewertet wird. Somit kommt dem Plangebiet insgesamt eine mittlere Bedeutung für die Erholungs- und Freizeitfunktion zu.

2.2 Arten und Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt

2.2.1 Pflanzen und Biotope

Im Zuge der Erstellung dieses Umweltberichts wurde im August 2018 eine Biotoptypenkartierung des Plangebiets durchgeführt. Die Kartierung erfolgte nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen in der 9. korrigierten und geänderten Auflage von 2016 (V. DRACHENFELS 2016). Zur Bewertung der Empfindlichkeit der einzelnen Biotoptypen gegenüber potentiellen Beeinträchtigungen durch die Bauleitplanung wird den Biotoptypen gemäß der Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen (V. DRACHENFELS 2018) eine Wertstufe zugewiesen.

In der nachfolgenden Tabelle werden die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Biotoptypen einschließlich ihrer Flächengröße und Wertstufe aufgelistet.

Tabelle 2: Biotoptypen im Plangebiet

Biotoptyp	Wertstufe*	Fläche in m ²
BE Einzelstrauch	E	205
BRR Rubus-/Lianengestrüpp	III	1.028



Biotoptyp	Wertstufe*	Fläche in m²
BRS Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch	III	3.493
BTK Laubgebüsch trockenwarmer Kalkstandorte	V	3.926
BZH Zierhecke	I	1
GRA Artenarmer Scherrasen	I	1.687
HBA Allee/Baumreihe	E	7.669
HBE Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe	E	1.673
HPX Sonstiger nicht standortgerechter Gehölzbestand	I	52
OAZ Sonstige Verkehrsgebäude	I	3.801
OFZ Befestigte Fläche mit sonstiger Nutzung	I	29.624
OVE Gleisanlage	I	3.211
OVP Parkplatz	I	1.486
OVS Straße	I	5.445
OVW Weg	I	593
PSP Sportplatz	I	1.722
PSZ Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage	I	4.094
UHB Artenarme Brennesselflur	II	116
UHM Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Stand	III	9.728
UHT Halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Stand	III	455
UNK Staudenknöterichgestrüpp	I	31
URT- Ruderalflur trockener Standorte	II	5.398

* = Wertstufen: V: von besonderer Bedeutung

Wertstufen: IV: von besonderer bis allgemeiner Bedeutung

Wertstufen: III: von allgemeiner Bedeutung

Wertstufen: II: von allgemeiner bis geringer Bedeutung

Wertstufen: I: von geringer Bedeutung

E: Bei Baum- und Strauchbeständen ist für beseitigte Bestände Ersatz in entsprechender Art, Zahl und ggf. Länge zu schaffen (Verzicht auf Wertstufen).

Das Plangebiet wird überwiegend von anthropogen überformten Biotoptypen der Wertstufe I (60,6%) eingenommen. Diese Flächen sind von geringer Bedeutung. Weitere 23,5% des Geltungsbereichs sind von allgemeiner Bedeutung und werden der Wertstufe III zugeordnet. Lediglich 4,6% der Biotoptypen sind von besonderer Bedeutung (Wertstufe V). Biotoptypen



der Wertstufen II und IV sind im Planungsraum nicht bzw. nur mit sehr geringen Flächenanteilen vorhanden. Bei einigen Baum- und Strauchbeständen (11,2 % der Fläche) wird auf die Angabe von Wertstufen verzichtet. Für diese ist bei Verlust ein Ersatz in entsprechender Art, Zahl und Länge zu schaffen.

2.2.2 Tiere

Zur Prüfung und Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 752 Bailey Park wurde ein separater Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (UIH INGENIEUR- UND PLANUNGSBÜRO 2018) erstellt. Zur Erarbeitung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurden folgende Untersuchungen potentiell vorkommender artenschutzrechtlich relevanter Arten vorgenommen:

- Erfassung der Zauneidechse *Lacerta agilis* in zwei Untersuchungszeiträumen 2017 und 2018 Plangebiet im Rahmen von 3 Kartierdurchgängen zwischen August und Oktober 2017 mittels Transektbegehungen mit Sichtbeobachtungen v.a. zur Erfassung von Juvenilen und Schlüpflingen sowie 3 Kartierdurchgängen zwischen Mai und Juni für Adulte und Subadulte
- Erfassung von Brutvögeln im Plangebiet im Rahmen von 5 (ggf. 6) Kartierdurchgängen zur Brutrevierkartierung zwischen März/April und Juni 2018
- Erfassung von Fledermäusen in zwei Untersuchungszeiträumen 2017 und 2018: 3 Durchgänge zur Untersuchung der Fledermausfauna in den Monaten August bis Oktober 2017, 3 Durchgänge in den Monaten April bis Juli 2018, dabei Erfassung des Artenspektrums sowie Ermittlung von Flugrouten, Jagdhabitaten und Quartiernutzungen

Zauneidechsen konnten nicht nachgewiesen werden, jedoch wurden verschiedene Fledermausarten (Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus, Braunes Langohr) im Plangebiet verhört. Weiterhin konnten insgesamt 37 Brutvogelarten im Rahmen der Kartierdurchgänge erfasst werden. Davon wurden 8 Arten ausschließlich als Nahrungsgäste gewertet und eine Art ausschließlich als Durchzügler. Für die verbleibenden 28 Arten besteht ein Brutverdacht, Brutnachweis oder Brutzeitnachweis. Einige der Arten sind in der Roten Liste Niedersachsens und/oder Deutschlands genannt, wie beispielsweise die Mehlschwalbe, die Nachtigall oder der Rotmilan.

„Erwartungsgemäß erwiesen sich die weitläufigen versiegelten Flächen als Bruthabitat für Vögel nicht geeignet, hier sind nur wenige Nachweise einzelner Individuen erbracht worden. Zum großen Teil waren in der nördlichen Hälfte des Plangebietes Überflüge oder Jagdflüge / Nahrungssuche zu beobachten. Die meisten Vogelarten und Individuen wurden auf der südlichen Fläche in, bzw. entlang der Gehölze festgestellt. Hierbei handelt es sich vor allem um allgemein häufige und weit verbreitete Arten, die u.a. in parkartigem Gelände eine relativ artenreiche Brutvogelgemeinschaft umfassen.“

So weist die Artenzusammensetzung auf eine hohe Bedeutung vor allem für gehölzbewohnende Vogelarten (Baum- und Strauchbrüter) hin. Einige Arten dokumentieren zudem den Strukturreichtum des Plangebietes, hier insbesondere den südlichen Teil. So werden die aus Bäumen und Sträuchern gebildeten Gehölzstreifen, Gehölzgruppen und Hecken u.a. von



Arten wie Mönchsgrasmücke, Gartenbaumläufer, Zilpzalp, Heckenbraunelle, Zaunkönig, Meisen- und Drosselarten oder dem Grün- und Buchfink besiedelt.

Der Wechsel von dichten Gehölzen, Brachen, Ruderalfluren und Hochstaudenfluren führt aber auch zum Vorkommen von anspruchsvolleren Arten wie Klappergrasmücke, Bluthänfling, Stieglitz, Star oder Feldsperling.“ (UIIH 2018).

Darüber hinaus kann das Plangebiet von weiteren artenschutzrechtlich nicht relevanten Arten besiedelt werden. Für diese Arten sind keine faunistischen Untersuchungen durchgeführt worden. Aufgrund der vorliegenden Habitatstrukturen lassen sich zwei Teilbereiche in Bezug auf eine mögliche Habitateignung für potentiell vorkommende Arten abgrenzen.

Der nördlich Teil des Planungsraums wird durch die bestehende intensive Versiegelung, die fast vollständig fehlenden Gehölzstrukturen sowie der Nutzung des Geltungsbereichs selbst als Lagerfläche als auch auf den angrenzenden Flächen (Wohnbebauung, Gewerbe, Verkehr) allenfalls von ubiquitären und sehr störungsunempfindlichen Arten besiedelt sein.

Im Süden des Planungsraums finden sich vermehrt Gehölze und unversiegelte Hochstaudenfluren, aber auch hier sind zahlreiche Störreize durch die angrenzende Eisenbahnstrecke sowie die Sportstätten gegeben, sodass auch hier nicht mit störungsempfindlichen Arten zu rechnen ist. Potentiell ist das südliche Plangebiet jedoch Teilhabitat für verschiedene Arten (-gruppen) außerhalb der untersuchten Gruppen Fledermäuse, Vögel und Reptilien (Zauneidechse). So dürfte das Plangebiet aufgrund seines Struktureichtums (z.B. unterschiedlich alte Gehölzbestände, Ruderalfluren, Staudenfluren) z.B. für zahlreiche Tag- und Nachtschmetterlinge, Käfer, Hautflügler und andere Insektengruppen sowie u.a. für Kleinsäuger und Schnecken (u.a. die im Gebiet in hoher Dichte vorkommende Weinbergschnecke) eine hohe Lebensraumfunktion besitzen.

2.2.3 Biologische Vielfalt

Unter Biologischer Vielfalt oder Biodiversität versteht man die Vielfalt der Arten, der Lebensräume und die genetische Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflanzenarten.

Im Plangebiet finden sich keine Sonderstandorte wie beispielsweise Hochmoore, Magerrasen oder Bruchwälder. Auch bei den meisten nachgewiesenen Brutvogelarten handelt es sich um allgemein häufige und weit verbreitete Arten. Somit ist davon auszugehen, dass das Plangebiet nur eine mittlere Bedeutung für die Biologische Vielfalt hat.

2.3 Boden

Im Naturhaushalt erfüllt der Boden insbesondere die nachfolgend genannten ökologischen Hauptfunktionen:

- **Lebensraumfunktion**

Der Boden ist Lebensraum für Tiere, Pflanzen und weitere Bodenorganismen, die wiederum z. B. durch Umsetzung, Mischung und Lockerung den Lebensraum verändern und zur Bodenbildung beitragen.



- **Produktionsfunktion**

Der Boden dient der Produktion von Biomasse, indem er den Pflanzen als Wurzelraum und zur Verankerung sowie als Speicher von Wasser, Luft und Nährstoffen zur Verfügung steht. Er dient als Maßstab für die Bodenfruchtbarkeit.

- **Regelungsfunktion**

Durch den jeweiligen Wasser-, Luft- und Wärmehaushalt des Bodens werden die Stoff- und Energieflüsse im Naturhaushalt geregelt. Der Wasserhaushalt der Landschaft wird z. B. durch Wasserspeicherung, Verdunstung und Versickerung beeinflusst. Der Boden dient als Filter und Puffer gegen Schadstoffeinträge in das Grundwasser.

Die Strukturen der Böden sind das Produkt von Ausgangsgestein, Klima und Vegetation sowie manchmal auch von menschlichen Einflüssen.

Laut Bodenübersichtskarte im Maßstab 1:50.000 (BÜK50) steht im Plangebiet großflächig der Bodentyp Vega an. Aufgrund der hohen bis äußerst hohen Bodenfruchtbarkeit (Produktionsfunktion) wird der Geltungsbereich gem. BÜK50 als Suchraum für schutzwürdige Böden eingestuft.

Der nördliche Teil des Plangebiets ist fast komplett voll- oder teilversiegelt. Auch im Süden des Geltungsbereichs sind die vorhandenen Gleiskörper bereits als teilversiegelte Schotterflächen hergestellt. Weiterhin waren auf den Ruderalflächen zum Teil unterhalb der Vegetationsschicht noch Reste einer Schotterschicht erkennbar. Aufgrund der innerstädtischen Lage ist anzunehmen, dass die unversiegelten Flächen zu einem früheren Zeitpunkt bereits Bodenumlagerungen erfahren haben.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet die natürlichen Bodenfunktionen teilweise oder gar nicht mehr gegeben sind und eine Störung der natürlichen Bodenschichtung erfolgt ist. Das Plangebiet hat dementsprechend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Boden.

Weiterhin ist im Plangebiet eine Abfalltechnische Untersuchung durchgeführt worden. Dazu wurden an 16 Stellen Kleinbohrungen durchgeführt, Proben entnommen und chemisch analysiert sowie die Ergebnisse hinsichtlich einer möglichen Verwertung / Entsorgung bewertet.

Die Abfalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass im Geltungsbereich keine Proben genommen wurden, bei denen die Grenzwerte für gefährlichen Abfall gemäß LAGA überschritten werden. Vor allem der Gleisschotter der Bahnkörper sowie die Auffüllung unterhalb der Beton-, Asphalt- oder Schotterabdeckung auf zwei Teilflächen im Osten des Gebietes weisen erhöhte PAK-, Sulfat- bzw. Bleiwerte auf und werden deshalb der Klasse Z2 gem. LAGA – M20 zugeordnet. Die Auffüllung unterhalb der Gleisschotter überschreiten die TOC-Grenzwerte für eine Z2-Zuordnung. Da es sich hierbei jedoch lediglich um einen erhöhten Anteil organischen Materials handelt, ist laut dem Gutachten aus dem Jahr 2016 trotz Z2-Überschreitung nicht von gefährlichem Abfall gem. LAGA zu sprechen. Für die übrigen Proben wurden Zuordnungswerte von Z0 bis Z1 ermittelt (UKON 2016 & 2017). Darüber hinaus wurde im Februar 2017 eine ergänzende Untersuchung weiterer Bahnschwellen (Holz) einschließlich Unterbau sowie einer Schotterfläche im Süden des Plangebiets durchgeführt. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die ergänzenden Gutachten von 2017 untersuchten Bahnschwellen sowie der Unterbau als gefährlicher Abfall gem. Abfallverzeichnis-Ordnung (AVV)



bzw. Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) gelten. Auch die Proben der 2017 untersuchten Schotterfläche überschreiten die Grenzwerte für Blei gem. BBodSchV deutlich.

Weiterhin wurde von der Oberfinanzdirektion Niedersachsen, Abt. Bau und Liegenschaften als Leitstelle des Bundes für Boden- und Grundwasserschutz / Kampfmittelräumung eine Kampfmittelerkundung des Bailey Parks sowie des nördlich gelegenen Gundolph Parks durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass der heutige Bailey Park seit Ende des 2. Weltkriegs im nördlichen Teil überwiegend als militärische Lagerflächen und Werkstätten genutzt wurde, während im Süden neben dem Anschluss an das Bahnnetz hauptsächlich Übungen der Pioniere stattfanden. Hinweise auf Kampfmittelbelastungen durch Luftangriffe, Bodenkämpfe, militärischen Regelbetrieb sowie Munitionsproduktion, -lagerung oder -vernichtung sind gemäß Kampfmittelerkundung nicht vorhanden.

Außerdem wurde eine Orientierende Untersuchung auf Kontaminationsverdachtsflächen (AWIA 2017) durchgeführt. Die Untersuchungen der AWIA kommen teilweise zu anderen Ergebnissen als das Abfalltechnische Gutachten (UKON 2016&2017) hinsichtlich der Zuordnungswerte gemäß LAGA. So wird der in diesem Gutachten untersuchte Gleisschotter beispielsweise als Gefährlicher Abfall deklariert, was bei UKON 2016 & 2017 lediglich im ergänzenden Gutachten der Fall war. Daraus lässt sich ableiten, dass kleinräumig wohl sehr unterschiedliches Material hinsichtlich möglicher Schadstoffbelastungen vorliegt und pauschale, großflächige Aussagen zur Verwertbarkeit bzw. notwendigen Entsorgung des anfallenden Materials kritisch gesehen werden müssen.

2.4 Wasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 752 „Bailey Park“ befinden sich keine natürlichen oder künstlichen Oberflächengewässer (Still- und Fließgewässer). Weiterhin sind keine Trinkwasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete oder Trinkwassergewinnungsgebiete ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt im Grundwasserkörper „Oberweser-Hamel“ (DE_GB_DENI_4_2302), für den ein guter mengenmäßiger sowie chemischer Zustand angegeben wird. Gemäß der Orientierenden Untersuchung auf Kontaminationsverdachtsflächen (AWIA 2017) steht das Grundwasser im Geltungsbereich in einer Tiefe von mehr als 5 m an. Vermutlich bilden die anstehenden, sehr schwach wasserdurchlässigen Auelehmböden (Vega) einen natürlichen Stauhorizont, der einen direkten Kontakt zwischen (potentiell belasteten) künstlichen Auffüllungen und dem Grundwasser verhindert.

Insgesamt hat der Geltungsbereich eine geringe Bedeutung für das Teilschutzgut Oberflächengewässer und eine mittlere Bedeutung für das Teilschutzgut Grundwasser.

2.5 Klima/Luftqualität

Gemäß Klimadiagramm (MÜHR 2018) gehört Hameln dem Klimatyp Cfb (Ozeanklima) an. Die Niederschläge sind, wie in Abbildung 3 ersichtlich, relativ gleichmäßig über das gesamte Jahr verteilt. Der wärmste Monat liegt im Mittel unter der 22 °C-Marke und der kälteste Monat liegt im Mittel über dem Gefrierpunkt.

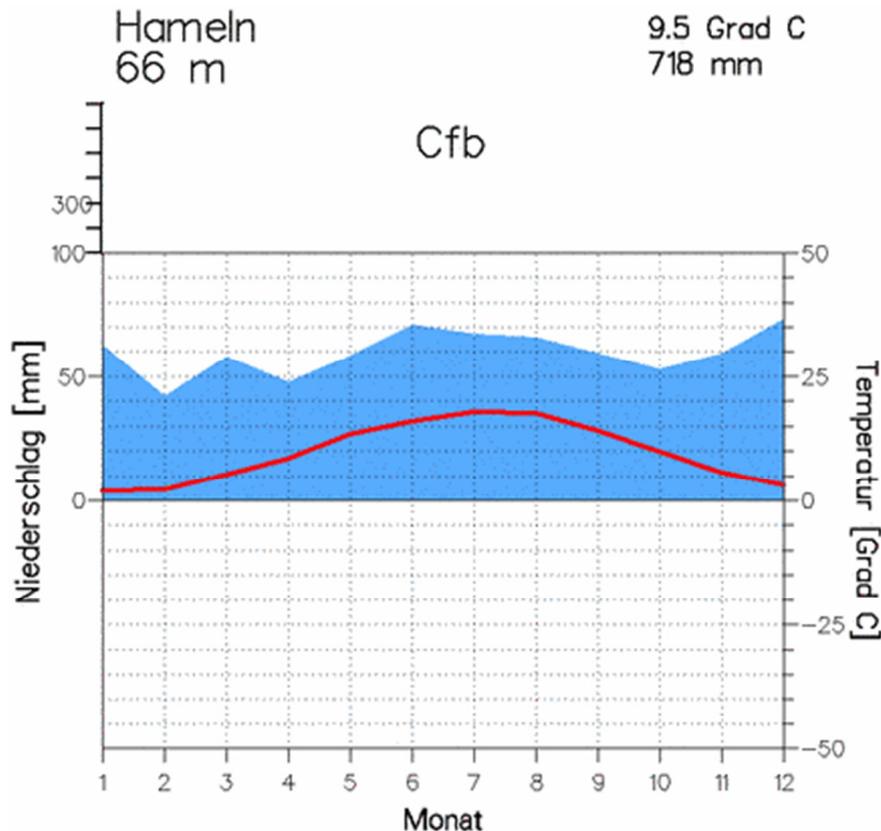


Abbildung 3: Klimadiagramm Hameln (MÜHR 2018)

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades im Nordteil des Plangebiets ist davon auszugehen, dass sich dieser Bereich im Sommer stark aufheizt und auch über Nacht nur langsam abkühlt. Diese Wärmebelastung wirkt sich auch auf die umliegenden Wohnhäuser aus. Vorbelastungen sind durch die stark befahrene, nördlich gelegene Kreisstraße K 1 gegeben.

Positive klimatische Effekte werden vor allem Wald- und Gehölzbereichen sowie Grünländern als Frisch- bzw. Kaltluftproduzenten zugeordnet. Diese Funktionen sind im nördlichen Teil nicht gegeben, jedoch fungiert der von Gehölzen und grünlandähnlichen Strukturen geprägte Südteil des Planungsraums quasi als kleinklimatischer Ausgleichsraum, auch für die angrenzenden Siedlungsbereiche. Durch die Fähigkeit der Vegetation Luftschadstoffe zu filtern sowie CO₂ aus der Luft zu binden und Sauerstoff freizusetzen, tragen insbesondere die Gehölzstrukturen im südlichen Geltungsbereich mit ihrer größeren Grünmasse zu einer Verbesserung der Luftqualität bei.

Vorbelastungen ergeben sich durch die angrenzende Kreisstraße K 1 und die Gewerbebetriebe sowie durch die ebenfalls großflächige Versiegelung des nördlich gelegenen Gundolph Parks.

Insgesamt hat der Geltungsbereich eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft.

2.6 Landschaftsbild und Landschaftserleben

Bei der Beschreibung und Bewertung dieses Schutzgutes stehen optische Eindrücke sowie das Landschaftserleben im Vordergrund. Die Bewertung erfolgt über die auch im BNatSchG verankerten Faktoren Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft.



Wie bereits in Kapitel 2.1 beschrieben, weist vor allem der nördliche Teil des Geltungsbereichs ein Erscheinungsbild auf, das von den meisten Menschen als optisch wenig ansprechend wahrgenommen wird. Aufgrund der vorhandenen Gehölze und des Wechsels von Hecken, Baumreihen, Feldgehölzen, Brachflächen und Saumstrukturen hat der südliche Bereich aufgrund seines Abwechslungsreichtums eine positivere Erscheinung, die auch auf die angrenzenden Flächen wirkt. Da das Plangebiet selbst jedoch durch die aktuelle Einzäunung bzw. den intensiven Bewuchs nicht direkt nutzbar ist, hat der Geltungsbereich insgesamt eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild/ Landschaftserleben. Der südliche Planungsraum besitzt aufgrund der vielfältigen Kleinbiotope und des hohen Abwechslungsreichtums das Potenzial zur Einrichtung eines Naturerfahrungsraumes bzw. Naturerlebnisgebietes, speziell für Kinder und Jugendliche.

2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Planungsraum sind zum Zeitpunkt der Bearbeitung keine Kultur- und sonstigen Sachgüter (Bau- und Bodendenkmale, archäologisch bedeutende Landschaften) bekannt.



3 BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

3.1 Mensch

Das Schutzgut Mensch bezieht sich auf Leben, Wohlbefinden und Gesundheit des Menschen, soweit dies von spezifischen Umweltbedingungen beeinflusst wird. Innerhalb der Umweltprüfung werden dabei ausschließlich diejenigen Daseinsfunktionen betrachtet, die räumlich wirksam sind und gesundheitsrelevante Aspekte beinhalten. Das Schutzgut Mensch umfasst daher die Teilfunktionen **Wohn- und Wohnumfeldfunktion** sowie **Erholungs- und Freizeitfunktion**, die getrennt voneinander betrachtet werden.

3.1.1 Wohn- / Wohnumfeldfunktion

Mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 752 „Bailey Park“ soll eine Nutzung des Plangebiets für Wohnzwecke ermöglicht werden. So wird zentrumsnah dringend benötigter Wohnraum in Hamelns Nordstadt geschaffen.

Für die umliegende Wohnbebauung ist mit der Umsetzung der Bauleitplanung für den Bailey Park vor allem von positiven Effekten auszugehen. Eine zumindest im Nordteil unattraktive brachgefallene Fläche wird durch die vorliegende Planung deutlich aufgewertet. Weiterhin soll der Versiegelungsgrad der Flächen reduziert werden, was zu einer Verbesserung des innerstädtischen Klimas beiträgt. Zudem besteht im Zuge der Umgestaltung des südlichen Plangebietes die Möglichkeit zur Schaffung eines attraktiven Naturerfahrungsraumes bzw. Naturerlebnisgebietes vor allem für Kinder und Jugendliche. Das trägt ebenso zur Attraktivitätssteigerung der Wohn- und Wohnumfeldfunktionen wie auch der Erholungs- und Freizeitfunktionen für die Bevölkerung bei (siehe auch 3.1.2).

Baubedingte Wirkungen, wie beispielsweise Lärm oder Staubentwicklung, beschränken sich in der Regel auf einen relativ kurzen Zeitraum sowie das unmittelbare Umfeld der Baumaßnahme und lassen sich darüber hinaus durch entsprechende Maßnahmen weiter minimieren oder verhindern. Visuelle Beeinträchtigungen durch den Baustellencharakter können aufgrund der Vorbelastung vernachlässigt werden.

Aufgrund der Vorbelastungen des Gebietes durch Verkehrsgeräusche sind in Teilen des Plangebietes Maßnahmen zum passiven Schallschutz vorzusehen, da die Orientierungswerte Tag und Nacht für Allgemeine Wohngebiete überschritten werden (vgl. Schalltechnisches Gutachten PLANUNGSBÜRO LAUTERBACH 2018). Innerhalb des Gutachtens wird weiterhin nachgewiesen, dass bei Einhaltung der angenommenen flächenbezogenen Schalleistungspegel bei den vorgesehenen gewerblichen Nutzungen ein verträgliches Nebeneinander zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnen gegeben ist.

Die im Plangebiet vorhandenen Eisenbahnschwellen und Gleisschotter sind aufgrund ihrer Schadstoffbelastungen (PAK, BaP) eine potentielle Gefahr für die menschliche Gesundheit. Deshalb sollen sie im Zuge des Brachflächenrecycling-Programms zurück gebaut und fachgerecht entsorgt werden, sodass kein Gefahrenpotential mehr für die menschliche Gesund-



heit gegeben ist. Bei den Rückbau- und Entsorgungsarbeiten sind die entsprechenden Arbeitsschutzbestimmungen einzuhalten, um eine Gefährdung der Arbeiter zu vermeiden.

Bei Einhaltung der in Kapitel 5 genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Maßnahmen zum passiven Schallschutz kommt es zu keinen erheblichen nachteiligen Umweltwirkungen für das Teilschutzgut Wohn- / Wohnumfeldfunktion.

3.1.2 Erholungs- und Freizeitfunktion

Da aktuell ein Großteil des Plangebietes eingezäunt ist, kann dieses nicht für Erholungs- oder Freizeit Zwecke genutzt werden. Diese Tatsache soll mit der Umsetzung der Bauleitplanung geändert werden. Der Bebauungsplan sieht für den westlichen Teil des Plangebietes auf der ehemaligen Bahntrasse einen Fuß- und Radweg vor. Dieser bindet das bereits vorhandene Fuß- und Radwegenetz an und schafft so eine durchgehende innerstädtische Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Süntelstraße und Reher Weg. Im übrigen Plangebiet sind die Entfernung der vorhandenen Zäune sowie die Anlage zahlreicher weiterer Fuß- und Radwegeverbindungen geplant. Zur Gestaltung der öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich ist nach derzeitigem Planungsstand die Erstellung eines Freiraumkonzeptes im Sinne einer Freiraumplanung vorgesehen, welches maßgeblich zur Schaffung von Aufenthaltsqualitäten beiträgt.

Die Erholungs- und Freizeitfunktion der Sportanlagen im südlichen Teil des Geltungsbereichs bleibt erhalten. Das geplante Freiraumkonzept kann dazu beitragen die Erholungs- und Freizeitfunktion der öffentlichen Grünflächen weiter zu stärken. Im Rahmen der Freiraumplanung sollte der vorhandene Gehölzbestand, wie auch blütenreiche Ruderalfluren, Staudenfluren und Saumstreifen (u.a. für den Vogel- und Insektenschutz) so weit wie möglich erhalten und weiter entwickelt werden. Zusätzlich könnten Angebote für außerschulische Lernorte, Umweltbildung und (innerstädtisches) Naturerleben geschaffen werden. So besteht zumindest für das südliche Plangebiet die Möglichkeit zur Integration eines attraktiven Naturerfahrungsraumes bzw. Naturerlebnisgebietes vor allem für Kinder und Jugendliche.

Bauzeitliche Beeinträchtigungen durch Bautätigkeiten können auch für die Erholungs- und Freizeitfunktion zu kurzzeitig wirkenden geringen Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub und visuelle Effekte führen. Diese Beeinträchtigungen können über Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen gering gehalten werden und sind zudem nur temporär wirksam, sodass keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen für dieses Schutzgut entstehen.

Insgesamt entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 752 Bailey Park keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch, vielmehr werden die positiven Effekte überwiegen.

3.2 Arten- und Lebensgemeinschaften

3.2.1 Pflanzen und Biotope

Der nördliche Teil des Plangebiets ist bereits fast vollständig versiegelt. Hier sind keine erheblichen Beeinträchtigungen mit der Aufstellung des Bebauungsplans verbunden.



Im Süden finden sich als höherwertige Biotope einige Laubgebüsche trockenwarmer Kalkstandorte. Diese müssen zum Teil für den Rückbau der mit Schadstoffen belasteten Bahnschwellen, Gleisschotter und Bodenmaterialien entfernt werden.

Zudem gehen weitere Gehölzbiotope durch die Planung verloren. Hierbei handelt es sich jedoch überwiegend (>60 % des Geltungsbereichs) um Biotoptypen der Wertstufe I, welche lediglich eine geringe Bedeutung haben.

Nach aktuellem Planungsstand soll für die öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich ein Freiraumkonzept im Sinne einer Freiraumplanung erstellt werden, welches Aussagen zu Art, Lage und Qualität der künftigen Gehölzpflanzungen treffen kann. Weiterhin sind auch gemäß den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan in den Wohngebieten und entlang der Erschließungsstraßen Gehölze vorzusehen.

Eine Überprüfung inwieweit durch die Beanspruchung vorhandener Biotoptypen ein Kompensationserfordernis entsteht, erfolgt in Kapitel 5.2.

3.2.2 Tiere

Durch die Umsetzung der Bauleitplanung kommt es zu einer Veränderung der vorhandenen Lebensräume bzw. Lebensraumqualitäten. Eine Überprüfung der Gefährdung artenschutzrechtlich relevanter (streng und besonders geschützte) Arten erfolgt im separaten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung verschiedener Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten und erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Es wird jedoch auf die Bedeutung des strukturreichen, südlichen Plangebiets insbesondere für gehölzbewohnende Vogelarten hingewiesen.

Für die artenschutzrechtlich nicht relevanten Arten stellen die Planungen im Norden des Geltungsbereichs keine erhebliche Beeinträchtigung dar. Aktuell voll- oder teilversiegelte Flächen sollen zu Wohn- und Gewerbegebieten mit deutlich geringeren Anteilen versiegelter Flächen umgewandelt werden. In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sind Gehölzpflanzungen vorgesehen, die den innerstädtischen Planungsraum für einige Arten (-gruppen) sogar aufwerten können.

Im Süden des Plangebiets müssen für den Rückbau der mit Schadstoffen belasteten Bahnschwellen, Gleisschotter und Bodenmaterialien einige Gehölze entfernt werden. Zudem werden vor allem als Ruderalflur bzw. halbruderale Gras- und Staudenflur ausgeprägte Flächen überplant, die verschiedenen störungsunempfindlichen Arten(-gruppen) als (Teil-)Habitat dienen können. Aufgrund der Biotopausstattung kann davon ausgegangen werden, dass es sich bei den im Plangebiet vorkommenden Arten, über die tatsächlich nachgewiesenen Arten hinaus, um Arten der „mittleren“ Standorte und damit um in der Regel weit verbreitet euryöke und weitgehend ungefährdete Arten handelt. Für diese stehen im Umfeld der Maßnahme ausreichend und zum Teil auch besser geeignete Ausweichhabitate in Form von Grünanlagen im Siedlungsbereich, Wald- und Waldrandstrukturen zur Verfügung. Zum Teil kann nach Abschluss der Arbeiten das Plangebiet durch zahlreiche der heute vorkommenden Arten auch weiter genutzt werden, insbesondere dann, wenn im Zuge der Freiraumplanung große Teile der bestehenden Habitate erhalten und in das Freiraumkonzept übernommen werden. So können z.B. zahlreiche Brut- und Nahrungsplätze gehölzbrütender Vogelarten, wie auch



wertvolle Nahrungsräume der vorkommenden Fledermausarten dann erhalten bleiben, wenn die vorhandenen Vegetationsstrukturen in möglichst großem Umfang in den umgestalteten Freiraum integriert werden.

Auswirkungen durch bauliche Maßnahmen sind als punktuell und kurzzeitig einzustufen.

Insgesamt entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 752 Bailey Park keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften.

3.2.3 Biologische Vielfalt

Da im Plangebiet keine Sonderstandorte vorhanden sind und auch bei den erfassten Brutvogelarten zumeist allgemein häufige und weit verbreitete Arten nachgewiesen wurden, ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Biologischen Vielfalt zu rechnen. Das Plangebiet dient allenfalls als Trittsteinbiotop, welches höherwertige Lebensräume miteinander verbindet. Diese Funktion wird auch nach Umsetzung der Bauleitplanung noch gegeben sein.

3.3 Boden

Mit der Umsetzung der Bauleitplanung soll ein Großteil der derzeit teil- oder vollversiegelten Flächen im nördlichen Plangebiet entsiegelt werden. Für die Wohngebiete WA1 bis WA3 ist eine Grundflächenzahl von 0,4 vorgesehen, für die Gewerbeflächen von 0,6, im Bereich des Kindergartens von 0,3. Dies entspricht einem künftigen Versiegelungsgrad von 30 bis 60 % und liegt damit deutlich unter dem heutigen Versiegelungsgrad von annähernd 100%. Kurz- bis mittelfristig können sich hier die natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraum-, Produktions- und Regelungsfunktion) wieder einstellen.

Im Süden des Geltungsbereichs wird sich der aktuelle Versiegelungsgrad nicht maßgeblich ändern. Lediglich das Gleisbett zwischen Meißelstr./Ellerbrook und Reherweg soll künftig als vollversiegelter Fuß- und Radweg hergestellt werden. Demgegenüber steht jedoch der Rückbau der übrigen nicht mehr benötigten Bahntrassen.

Aufgrund der Ergebnisse der Orientierenden Untersuchung auf Kontaminationsflächen (A-WIA 2017) sowie der Abfalltechnischen Untersuchung (UKON 2016&2017) sind bei künftigen Erdarbeiten besondere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beim Umgang mit belasteten Böden notwendig. Im Rahmen der weiteren Planung soll auf allen Flächen außerhalb der künftigen Gewerbegebiete im Zuge der Baufeldfreimachung belastetes Bodenmaterial durch eine Kies-Schotter-Mischung ausgetauscht werden. Die Gleiskörper sowie die Bahnschwellen, welche als gefährlicher Abfall gem. Deponieverordnung (DepV) eingestuft wurden, sollen im Rahmen des Brachflächenrecyclings zurückgebaut und fachgerecht entsorgt werden. In beiden oben genannten Gutachten werden Hinweise gegeben und Maßnahmen genannt, die bei der weiteren Planung und Umsetzung zu beachten sind. Alle Erdarbeiten sind unter Aufsicht einer fachlich versierten, bodenkundlichen Baubegleitung durchzuführen. Nach Abschluss der Maßnahmen wird somit auf einer aktuell zum Teil mit gefährlichen Abfällen belasteten Fläche ein unbelasteter Zustand hergestellt.

Bauzeitliche Beeinträchtigungen lassen sich durch geeignete Maßnahmen minimieren oder verhindern (vgl. Kapitel 5)



Insgesamt entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 752 Bailey Park und Berücksichtigung der in Kapitel 5 genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden, vielmehr werden die positiven Effekte überwiegen. Das Vorhaben steht im Einklang mit den Grundsätzen des Baugesetzbuches, welches einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden durch Widernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden (Bodenschutzklausel) fordert.

3.4 Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer (Still- und Fließgewässer) vorhanden, so dass Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

Aufgrund der unterhalb des Plangebiets lagernden, nur sehr schwach wasserdurchlässigen Auelehmschicht, welche vermutlich einen natürlichen Stauhorizont bildet und einen direkten Kontakt zwischen (potentiell belasteten) künstlichen Auffüllungen und dem Grundwasser bildet, besteht aktuell kein akutes Gefährdungspotential des Grundwassers. Damit auch langfristig keine Beeinträchtigungen entstehen, soll im Zuge der weiteren Planung belastetes Bodenmaterial durch ein unbelastetes Kies-Schotter-Gemisch ausgetauscht werden. Hierbei ist eine bodenkundliche Baubegleitung erforderlich, um belastetes Material sicher von unbelastetem trennen zu können und eine entsprechende Entsorgung gewährleisten zu können. So wird verhindert, dass belastetes Material im Gebiet verbleibt.

Durch die geplanten großflächigen Entsiegelungen kann mehr Regenwasser versickern und die Grundwasserneubildungsrate wird gefördert. Im Zentrum des Plangebiets sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche weiterhin Mulden vorgesehen, welche die anfallenden Niederschläge der öffentlichen Flächen zurück halten bevor diese dem Kanalnetz zugeführt werden. Eine Rückhaltung bzw. Versickerung des Niederschlags auf privaten Flächen ist im Zuge der Planung der Wohnbebauung bei dieser mit zu berücksichtigen. Diese Maßnahmen auf privaten und öffentlichen Flächen führen zu einer Entlastung des Seegrabens, über den das Plangebiet entwässert.

Bauzeitliche Beeinträchtigungen, wie beispielsweise austretende Schmier- oder Betriebsstoffe, könne durch geeignete Maßnahmen verhindert oder minimiert werden.

Insgesamt entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 752 Bailey Park und Berücksichtigung der in Kapitel 5 genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser, vielmehr werden die positiven Effekte überwiegen.

3.5 Klima / Luft

Die geplanten großflächigen Entsiegelungen sowie die Schaffung von Grünflächen und Gehölzbereichen haben positive Effekte auf das Lokalklima. Durch den Rückbau der Versiegelung wird die Wärmespeicherung und nächtliche Wärmeabgabe des Untergrundes verringert und die Wärmebelastungen insbesondere in Sommernächten verringert. Die neu geschaffenen Grünflächen fördern darüber hinaus die Kaltluftproduktion im Geltungsbereich und die thermische Ausgleichsfunktion des Gebietes wird wiederhergestellt. Die Gehölzverluste im



südlichen Plangebiet hingegen stellen eine Beeinträchtigung des Kleinklimas dar, da mit den Gehölzen auch die Fähigkeit der Sauerstoffproduktion und Schadstofffiltrierung verloren gehen. Die Effekte der großräumigen Flächenentsiegelung überwiegen hier jedoch. Zudem sind im Zuge der Umsetzung der Bauleitplanung auch neue Gehölzstrukturen im südlichen Bereich vorgesehen, sodass zumindest langfristig ein Teil der Funktionen wieder hergestellt wird.

Weiterhin wurde von der Stadt Hameln ein Energie- und Klimaschutzkonzept aufgestellt. Dieses sieht unter anderem eine Ausführung von Flachdächern als extensive Gründächer, die Durchgrünung des Quartiers und eine Verlängerung der Frischluftschneisen Subecketal/ Ravelin Camp/ Rettigsgrund in die Kernstadt vor.

Insgesamt entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 752 Bailey Park und Berücksichtigung der in Kapitel 5 genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/ Luft, vielmehr werden die positiven Effekte überwiegen.

3.6 Landschaftsbild / Landschaftserleben

Mit der Umsetzung der Bauleitplanung wird ein bislang komplett eingezäuntes Gebiet für die wohnumfeldnahe Erholung geöffnet. Durch die geplante Schaffung fuß- und radläufiger Wegeverbindungen wird das Landschafts- und Naturerleben im Plangebiet ermöglicht.

Die Gehölzverluste im Süden des Geltungsbereichs stellen eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar, die jedoch vor dem Hintergrund der deutlichen Aufwertung des gesamten Planungsraums als nicht erheblich eingestuft werden können.

Nach derzeitigem Planungsstand ist für die öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich die Entwicklung eines Freiraumkonzeptes geplant, welches über gestalterische Maßnahmen zu einer Schaffung von Aufenthaltsqualitäten und Naturerlebnismöglichkeiten beiträgt und so Landschaftsbild und Landschaftserleben fördert. Gleichzeitig kann mit der Freiraumplanung auch ein großer Teil der heute bestandsprägenden Grünstrukturen u.a. für das Naturerleben bzw. die Schaffung eines innerstädtischen Naturerfahrungsraumes oder Naturerlebnisgebietes erhalten werden.

Bauzeitliche Beeinträchtigungen, wie Staub und Lärm oder visuelle Effekte, können durch geeignete Maßnahmen minimiert und verhindert werden. Außerdem haben sie lediglich temporären Charakter und sind auf das unmittelbare Umfeld der Maßnahme beschränkt.

Insgesamt entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 752 Bailey Park und Berücksichtigung der in Kapitel 5 genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild/ Landschaftserleben.

3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Objekte des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht bekannt. Daher ist eine Betroffenheit des Schutzgutes derzeit nicht erkennbar.



Werden im Rahmen der Bauausführung Sachen oder Spuren (z. B. Fossilien, Knochen, Ton- und Metallfunde, auffallende Bodenverfärbungen) gefunden, die Anlass zur Annahme geben, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde) sind, sind diese gem. § 14 Denkmalschutzgesetz Niedersachsen unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen.

3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Auswirkungen auf die bestehenden natürlichen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind bereits über die jeweiligen Erläuterungen innerhalb der Schutzgutbetrachtungen abgeprüft worden.

Darüber hinaus sind keine weiteren Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zu erwarten.



4 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELT-ZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei Nichtdurchführung der Planung lassen sich für das Geltungsbereich zwei verschiedene Szenarien prognostizieren.

Szenario 1: Beibehaltung des aktuellen Zustands

Wird bei einer Nichtdurchführung der Bauleitplanung der aktuelle Zustand des Gebietes beibehalten, ergeben sich keine wesentlichen Vorteile hinsichtlich des Umweltzustandes. Der hohe Versiegelungsgrad im Norden des Planungsraums verhindert die Entwicklung naturnaher wertvoller Strukturen, schränkt die natürlichen Bodenfunktionen erheblich ein und stellt eine Belastung des innerstädtischen Klimas durch hohe Wärmeentwicklung und –speicherung dar.

Im südlichen Teil würde sich bei Beibehaltung des aktuellen Zustands durch die natürliche Sukzession vermutlich ein flächiges Wäldchen entwickeln, welches verschiedenen Tier- und Pflanzenarten als Habitat dienen könnte. Dann würde jedoch die mit Schadstoffen belasteten Bodenmaterialien, Gleisschotter und Bahnschwellen im Gebiet verbleiben, sodass langfristig, trotz der nur schwach durchlässigen Auelehmschicht, eine Kontamination des Grundwassers zu befürchten wäre.

Szenario 2: Bebauung nach aktuell rechtskräftigen Bebauungsplänen

Für einen Teil des Plangebietes liegen bereits rechtskräftige Bebauungspläne vor. Diese entsprechen jedoch nicht mehr der gewünschten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Hameln. Bei einer Nichtdurchführung der Planung kann es dazu kommen, dass auf Basis der aktuell rechtskräftigen Bebauungspläne im Geltungsbereich Nutzungen entstehen, die aus bauleitplanerischer Sicht (hier) unerwünscht sind. Je nach Art der Nutzung können diese unter Umständen auch zu erheblich nachteiligen Umweltwirkungen führen.

Beide Szenarien entsprechen nicht einer zukunftsorientierten städtebaulichen Entwicklung und haben keine maßgeblich positiven Auswirkungen auf den Umweltzustand.



5 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINDERUNG NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN SOWIE ZU AUSGLEICH UND ERSATZ

5.1 Vermeidung und Minderung

Im Rahmen der Eingriffsregelung (siehe § 15 Abs. 1 BNatSchG) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, **vermeidbare Beeinträchtigungen** von Natur und Landschaft zu unterlassen.

Das Vermeidungsgebot ist striktes Recht, d. h. Möglichkeiten der Vermeidung besitzen unbedingten Vorrang vor der Entwicklung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Hierbei umfasst die Vermeidungspflicht implizit auch die Pflicht zur Minderung von Beeinträchtigungen.

Folgende allgemein gültigen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sollten bei künftigen Baumaßnahmen berücksichtigt und im Zuge der baurechtlichen Genehmigung eingefordert werden:

1. Der Umsetzungszeitraum ist so kurz wie möglich zu halten, um den Zeitraum möglicher Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahme zu straffen.
2. Die baubedingte Flächeninanspruchnahme (Stell- und Lagerflächen, Fahrwege) ist auf ein Mindestmaß und auf möglichst bereits versiegelte bzw. befestigte Flächen zu beschränken.
3. Sämtliche Flächen, die ausschließlich während der Baumaßnahme in Anspruch genommen werden (z. B. Lager- und Stellflächen), sind unter Berücksichtigung der DIN 18300 nach Abschluss der Tätigkeiten so wieder herzustellen, dass keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter verbleiben.
4. Der Erhalt vorhandener und über die Festsetzungen des B-Plans gesicherter Gehölzbestände und Grünbereiche ist im Zuge von Baumaßnahmen zu gewährleisten. Hierzu sind ggf. geeignete Maßnahmen zu Sicherung gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu ergreifen.

Schutzgut Mensch

5. Fachgerechter Umgang und Einhaltung der Arbeitsschutzbestimmungen bei Rückbau und Entsorgung der Eisenbahnschwellen, Gleisschotter und belasteter Böden
6. Verwendung von Baumaschinen welche dem aktuellen Stand der Technik entsprechen

Maßnahmen gemäß Schalltechnischem Gutachten

7. Bauliche Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen der Bahnstrecke und der K1
8. Bemessung der erforderlichen Schalldämmwerte der Außenbauteile gem. DIN 4109



9. Gewährleistung einer ausreichender Be- und Entlüftung von Schlaf- und Kinderzimmern durch Berücksichtigung von DIN 4109, Punkt 7.4
10. Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen) sind im Wohngebiet WA1 ausschließlich an den schallabgewandten Gebäudeseiten zulässig oder wenn nachgewiesen werden kann, dass die Orientierungs- oder Beurteilungspegel von unter 60 dB(A) eingehalten werden können

Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

11. Die im § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG gesetzlich verankerten Fäll- und Schonzeiten vom 1. März bis zum 30. September eines jeden Jahres sind einzuhalten, um die Reproduktion vorhandener Tierarten - insbesondere Vogelarten - nicht zu gefährden
12. Prüfung, ob Gehölzbrüter, insbesondere Höhlenbrüter und Arten, die ihr Nest mehrmals nutzen, von Gehölzfällungen betroffen sein können. Bei einer potentiellen Betroffenheit sind Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, um ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu verhindern.
13. Prüfung, ob Gebäudebrüter bei Umbaumaßnahmen an Gebäuden im Gewerbegebiet GE1 betroffen sein können. Bei einer potentiellen Betroffenheit sind Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, um ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu verhindern.
14. In Allgemeinen Wohngebieten ist je 100 m² vollversiegelter Fläche ein mittelkroniger Laubbaum gemäß Artenliste in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan auf einer mindestens 10 m² großen Pflanzfläche zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bäume nach Punkt 15 sind hierauf anzurechnen
15. Je 8 Stellplätze/Carports/Garagen ist ein mittelkroniger Laubbaum gemäß Artenliste in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan auf einer mindestens 10 m² großen Pflanzfläche zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen
16. Die an den Erschließungsstraßen festgesetzten Bäume sind gemäß Artenliste in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen

Schutzgut Boden

17. Bodenkundliche Baubegleitung
18. Rückbau und fachgerechte Entsorgung der Eisenbahnschwellen und Gleisschotter
19. Fachgerechter Austausch belasteten Bodenmaterials durch ein Kies-Schotter-Gemisch (außerhalb der Flächen GE1 und GE2)
20. Berücksichtigung der Hinweise und Maßgaben im der Untersuchung auf Kontaminationsverdachtsflächen (AWIA 2017), in der Abfalltechnischen Untersuchung (UKON 2016&2016) und in der Kampfmittelerkundung (OBERFINANZDIREKTION NIEDERSACHSEN, KAMPFMITTELRÄUMUNG 2014)



21. sachgemäßer Umgang mit Betriebs- und Schmierstoffen oder Baumaterialien (z. B. ungebundener Zement) im Zuge der baulichen Umsetzung zur Vermeidung von Schadstoffeinträge in den Boden

Schutzgut Wasser

22. sachgemäßer Umgang mit Betriebs- und Schmierstoffen oder Baumaterialien (z. B. ungebundener Zement) im Zuge der baulichen Umsetzung zur Vermeidung von Schadstoffeinträge in das Wasser Rückbau und fachgerechte Entsorgung der Eisenbahnschwellen und Gleisschotter
23. Fachgerechter Austausch belasteten Bodenmaterials durch ein Kies-Schotter-Gemisch (außerhalb der Flächen GE1 und GE2)
24. Berücksichtigung der Hinweise und Maßgaben im der Untersuchung auf Kontaminationsverdachtsflächen (AWIA 2017), in der Abfalltechnischen Untersuchung (UKON 2016&2016) und in der Kampfmittelerkundung (Oberfinanzdirektion Niedersachsen, Kampfmittelräumung 2014)
25. Eine Rückhaltung bzw. Versickerung des Niederschlags auf privaten Flächen ist im Zuge der Planung der Wohnbebauung bei dieser mit zu berücksichtigen.

Schutzgut Klima/ Luft

26. Berücksichtigung des Energie- und Klimaschutzkonzeptes der Stadt Hameln

Schutzgut Landschaftsbild/ Landschaftserleben

27. Erhalt der vorhandenen Gehölze, Hochstauden- und Ruderalfluren im Plangebiet soweit möglich

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

28. 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 gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig.



5.2 Ausgleich und Ersatz

Der Ausgleich (Kompensation) von Eingriffen in Natur und Landschaft wird erforderlich, sobald die Umweltauswirkungen durch Vermeidung nicht ausgeschlossen werden können. Der Ausgleich erfolgt durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebiets (interner Ausgleich) bzw. außerhalb des Bebauungsplangebiets (externer Ausgleich).

Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die geeignet sind, die vom Vorhaben beeinträchtigten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes wiederherzustellen und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederherzustellen oder neu zu gestalten.

Ersatzmaßnahmen

Ersatzmaßnahmen sind Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichwertiger Weise ersetzen oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestalten.

Kompensationsermittlung

Im Zuge der Ermittlung eines möglichen Kompensationsbedarfs durch die Inanspruchnahme der vorhandenen Biotoptypen werden die derzeit vorhandenen Biotoptypen (Bestand) den nach Umsetzung der Bauleitplanung zu erwartenden Biotoptypen gegenübergestellt. Der Prognose über den künftigen Zustand der Biotoptypen liegt der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 752 „Bailey Park“ der Stadt Hameln mit Datum vom 16.10.2018 einschließlich der textlichen Festsetzungen mit Datum vom 12.10.2018 sowie der kartographischen Darstellung der entfallenden bzw. zu erhaltenden Gehölze im Geltungsbereich mit Datum vom 24.10.2018 zu Grunde.

Für die Wohn- und Gewerbegebiete ist gemäß Bebauungsplan eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bzw. 0,6 angegeben. Für den Kindergarten beträgt die GRZ 0,3. Die Grundflächenzahl gibt an, welcher Anteil von Hundert des (Teil-)Gebiets von baulichen Anlagen, wie Gebäuden, Nebenanlagen und befestigten Flächen, eingenommen wird. Es wird davon ausgegangen, dass sich in den Wohn- und Gewerbegebieten auf den Flächen, die nicht überbaut wird, eine Nutzung einstellen wird, die weitgehend dem Biotoptyp einer Sonstigen Grünanlage ohne Altbäume (PZA) entspricht.

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt entsprechend der Liste II in der Liste zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTE-TAG 2013). Hier wird jeder Biotoptyp (Fläche in m²) mit einem vorgegebenen Wertfaktor multipliziert und so der Flächenwert als Werteinheit ermittelt. Durch die Gegenüberstellung des Zustands vor und nach Umsetzung kann ein mögliches Kompensationsdefizit bzw. ein Kompensationsüberschuss ermittelt werden.



Tabelle 3: Kompensationsermittlung

Bestand				Planung			
Biotoptyp	Fläche in m ²	Wertfaktor	Flächenwert	Biotoptyp	Fläche in m ²	Wertfaktor	Flächenwert
BE Einzelstrauch	205	3	615	BTK Laubgebüsch trockenwarmer Kalkstandorte	1.150	5	5.750
BRR Rubus-/Lianengestrüpp	1.028	3	3.084	HSE Siedlungsgebüsch aus überwiegend heimischen Arten	338	3	1.014
BRS Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch	3.493	2	6.986	GRA Artenarmer Scherrasen	822	1	822
BTK Laubgebüsch trockenwarmer Kalkstandorte	3.926	5	19.630	HBA Allee/Baumreihe	5.010	3	15.030
BZH Zierhecke	1	2	2	HBE Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe	155	3	465
GRA Artenarmer Scherrasen	1.687	1	1.687	OED Verdichtetes Einzel- und Reihenausgebiet, 40% versiegelt	8.859	0	0
HBA Allee/Baumreihe	7.669	3	23.007	OED Verdichtetes Einzel- und Reihenausgebiet, 60% Grünanlage ohne Altbäume (PZA)	13.288	2	26.576
HBE Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe	1.673	3	5.019	OEL Locker bebautes Einzel- und Reihenausgebiet, 40% versiegelt	2.205	0	0
HPX Sonstiger nicht standortgerechter Gehölzbestand	52	2	104	OEL Locker bebautes Einzel- und Reihenausgebiet, 60% Grünanlage ohne Altbäume (PZA)	3.308	2	6.616
OAZ Sonstige Verkehrsgebäude	3.801	0	0	OEL Locker bebautes Einzelhausgebiet (Kindergarten), 30% versiegelt	966	0	0
OFZ Befestigte Fläche mit sonstiger Nutzung	29.624	0	0	OEL Locker bebautes Einzelhausgebiet (Kindergarten), 70% Grünanlage ohne Altbäume (PZA)	2.254	2	4.508
OVE Gleisanlage	3.211	1	3.211	OGG Gewerbegebiet, 60% versiegelt	8.896	0	0
OVP Parkplatz	1.486	0	0	OGG Gewerbegebiet, 40% Grünanlage ohne Altbäume (PZA)	5.931	2	11.862



Bestand			
Biotoptyp	Fläche in m²	Wert- faktor	Flächen- wert
OVS Straße	5.445	0	0
OVW Weg	593	0	0
PSP Sportplatz	1.722	1	1.722
PSZ Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage (versiegelt)	4.094	0	0
UHB Artenarme Brennesselflur	116	3	348
UHM Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	9.728	3	29.184
UHT- Halbruderale Gras- und Staudenflur trocke- ner Standorte	455	3	1.365
UNK Staudenknöterichgestrüpp	31	2	62
URT- Ruderalflur trockener Standorte (schlechte Ausprägung)	5.398	3	16.194
Summe	85.438		112.220

Planung			
Biotoptyp	Fläche in m²	Wert- faktor	Flächen- wert
OKZ Sonstige Anlagen zur Energieversorgung	70	0	0
OVP Parkplatz	1.728	0	0
OVS Straße	6.334	0	0
OVW Weg	1.950	0	0
PSP Sportplatz	4.273	1	4.273
PSZ Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage (versiegelt)	4.094	0	0
PZA Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	13.782	2	27.564
UHM Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	25	3	75
Summe	85.438		104.555
Kompensationsdefizit			7.665



Wie in Tabelle 3 ersichtlich wird, besteht durch die Umsetzung der Bauleitplanung ein Kompensationsdefizit von 7.665 Werteinheiten.

Im Zuge der weiteren Planung soll eine detaillierte Freiraumplanung erstellt werden. Diese soll u. a. Aussagen zu geplanten und zu erhaltenden Gehölzen und Nutzungen treffen. Auf Basis dieses Entwurfstandes können die aktuell als Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PZA) eingestuftten öffentlichen Grünflächen weiter differenziert und im Rahmen einer Nachbilanzierung detaillierter bewertet werden.

Kommt die Nachbilanzierung zu einem negativen Ergebnis, sind die mit der Umsetzung der Bauleitplanung verbundenen Eingriffe durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Bei einem positiven Ergebnis kann der Kompensationsüberschuss bei künftigen Vorhaben der Stadt Hameln angerechnet werden.

6 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Alternative Planungsmöglichkeiten für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 752 Bailey Park sind nicht ersichtlich. Im Rahmen eines Bürgerdialogs (allgemeine Öffentlichkeit) und eines Stadtentwicklungsforums (Beteiligung von öffentlichen Akteuren aus den verschiedensten Handlungsfeldern) wurden frühzeitig die Anlieger, die Planungsbeteiligten sowie die breite Öffentlichkeit an den Planungen beteiligt und bei der Planungskonzeption mit einbezogen. Die Aufstellung des Bebauungsplans stellt die Grundlage für eine zielgerichtete städtebauliche Entwicklung eines nicht mehr benötigten Militärstandortes dar.

Mit einer alternativen Nichtdurchführung der Planung, wie in Kapitel 4 genauer erläutert, sind keine wesentlich vorteilhafteren Umweltauswirkungen verbunden und eine zukunftsorientierte Entwicklung des Planungsraums ist nicht möglich.



7 BESCHREIBUNG DER VERWENDETEN METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNIS-LÜCKEN

Die geltenden Verordnungen und Gesetze der Bauordnung und des Naturschutzes fanden bei der Erarbeitung des Umweltberichtes Berücksichtigung.

Zum Zeitpunkt der Bearbeitung standen für die Bewertung der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 752 die kartographische Darstellung des Planwerks mit Stand 16.10.2018 einschließlich der textlichen Festsetzungen mit Datum vom 12.10.2018 sowie eine zeichnerische Darstellung der entfallenden bzw. zu erhaltenden Gehölze im Geltungsbereich mit Datum vom 24.10.2018 zur Verfügung.

Weiterhin wurde im Verlauf des Planungsprozesses weitere Fachgutachten durch unterschiedliche Institutionen erstellt, die bei der Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter im jeweiligen Kapitel genannt werden, sofern sie bei der Erstellung des Umweltberichts berücksichtigt wurden.

Auf die Methodik der Biotoptypenkartierung und der Eingriffsbilanzierung wird in den jeweiligen Kapiteln eingegangen. Schwierigkeiten bei der Bestandserfassung sind nicht aufgetreten. Die Annahmen, die der Prognose der künftigen Biotoptypen nach Umsetzung der Bauleitplanung zu Grunde liegen, wurden in Kapitel 0 beschrieben. **Nach aktuellem Planungsstand ergibt sich ein Kompensationsdefizit für Eingriffe in die vorhandenen Biotoptypen. Im Rahmen einer Nachbilanzierung, welcher eine detaillierte Freiraumplanung für die öffentlichen Grünflächen zu Grunde liegt, ist das Erfordernis einer Kompensation erneut zu bewerten.**

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichts ergaben sich keinerlei Schwierigkeiten und ersichtliche Kenntnislücken traten nicht auf.

8 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

Nach § 4c BauGB sind die Städte und Gemeinden verpflichtet, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintretenden erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, „[...] *um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.*“

Im Rahmen des Umweltberichts wurden bereits Maßnahmen formuliert mit denen erhebliche nachteilige Umweltwirkungen vermieden werden können.

Bei zukünftigen Bauvorhaben hat die Überprüfung der Durchführung sämtlicher im Umweltbericht sowie im ggf. erforderlichen Speziellen Artenschutz festgelegten Maßnahmen von Seiten der Stadt Hameln zu erfolgen und ggf. hat sie in der Folge weitere erforderliche Vorgaben zu veranlassen, um die festgelegten Ziele dann zu erreichen.

Die Maßnahmen zur Überwachung haben die Überprüfung der Ausführung von Maßnahmen sowie die Überwachung der Funktionsfähigkeit der Maßnahmen, die Prüfung der Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung zukünftiger Bauvorhaben durch die jeweiligen Akteure (Bauunternehmer und Bauherr) zum Inhalt.



Bei gegebenenfalls auftretenden Abweichungen bzw. Nichterreichen festgelegter Umweltzielsetzungen sind durch die Stadt Hameln rechtzeitig entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, um ungewollten Entwicklungen entgegenzusteuern.

9 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 752 Bailey Park wird nach § 2 Abs. 4 BauGB grundsätzlich eine Umweltprüfung des Planwerkes mit der Erstellung eines Umweltberichts erforderlich.

Im Ergebnis der Umweltprüfung führt die Aufstellung des Bebauungsplans durch die Stadt Hameln für keines der in der Umweltprüfung zu betrachtenden Schutzgüter zu direkten erheblichen Beeinträchtigungen, sofern die genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen eingehalten werden.

Im Rahmen der Bewertung wurden allgemeine Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen formuliert, die bei künftigen Baumaßnahmen einzuhalten sind. Für die Überprüfung der Einhaltung und Ausführung sowie Prüfung der Funktionsfähigkeit der Maßnahmen sind die Stadt Hameln sowie die jeweils weiteren zuständigen Behörden verantwortlich.

Höxter, den 05.11.2018

gez.

Dipl.-Ing. (FH) Bernd Schackers
- Projektleitung -



LITERATUR UND QUELLEN

- AWIA UMWELT GMBH (2017): Phase IIa. Orientierende Untersuchungen auf Kontaminationsverdachtsflächen. Gutachten vom 14.12.2017. –Göttingen: 2017.
- V. DRACHENFELS, O. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie. Hannover: 2011
- V. DRACHENFELS, O. (2018): Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen (Kap. 2)
URL: https://www.nlwkn.niedersachsen.de/naturschutz/biotopschutz/biotopkartierung/kartierschluesel/einstufungen_biotoptypen/einstufungen-der-biotoptypen-in-niedersachsen-106307.html
Stand: 20.09.2018
- MÜHR, B. (2018): Klimadiagramme weltweit
URL: <http://www.klimadiagramme.de/index.html>
Stand: 25.05.2018
- NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. 9. Überarbeitete Auflage. –Hannover: 2013.
- OBERFINANZDIREKTION NIEDERSACHSEN (BAU UND LIEGENSCHAFTEN. LEITSTELLE DES BUNDES FÜR BODEN- UND GRUNDWASSERSCHUTZ / KAMPFMITTELRÄUMUNG) (2014): Kampfmittelerkundung auf WE der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben. Gundolph & Bailey Park. –Hannover: 2014.
- PLANUNGSBÜRO LAUTERBACH (2018): Schalltechnisches Gutachten zur Nachnutzung des Baileyparkes. Reimerdeskamp. Hameln. –Hameln: 2018.
- UIH INGENIEUR- UND PLANUNGSBÜRO (2018): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 752 „Bailey Park“ in Hameln. –Höxter:2018.
- UKON UMWELTKONZEPTE (2016&2017): BV Bailey Park, Hameln, Reimerdeskamp. Abfalltechnische Untersuchung. Bericht. –Hannover: 2016&2017



ANHANG

Karte 1: Biotoptypen Bestand

Karte 2: Biotoptypen Planung



- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Biotoptypen**
- BE Einzelstrauch
 - BRR Rubus-/Lianengestrüpp
 - BRS Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch
 - BTK Laubgebüsch trockenwarmer Kalkstandorte
 - BZH Zierhecke
 - GRA Artenarmer Scherrasen
 - HBA Allee/Baumreihe
 - HBE Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe
 - HPX Sonstiger nicht standortgerechter Gehölzbestand
 - OAZ Sonstige Verkehrsgebäude
 - OFZ Befestigte Fläche mit sonstiger Nutzung
 - OVE Gleisanlage
 - OVP Parkplatz
 - OVS Straße
 - OVW Weg
 - PSP Sportplatz
 - PSZ Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage
 - UHB Artenarme Brennnesselflur
 - UHM Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte
 - UHT Halbruderales Gras- und Staudenflur trockener Standorte
 - UNK Staudenknötchigestrüpp
 - URT Ruderalflur trockener Standorte

Kartenhintergrund: LGLN

Auftraggeber: Stadt Hameln Rathausplatz 1, 31785 Hameln			
Projekt: Umweltbereich zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 752 Bailey Park			
Karte 1: Biotoptypen - Bestand			
Bearbeitung: B. Schackers, J. Winter	GIS-Bearbeitung: J. Winter	Maßstab: 1 : 2.000	Datum: Nov. 2018
Auftragnehmer: UIH Ingenieur- und Planungsbüro <small>Neue Straße 26 • 37671 Hötter Telefon: 05271/6987-0 • Fax: -6987-29 E-Mail: info@uih.de • Internet: www.uih.de</small>			

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 752
Bailey Park
der Stadt Hameln



Auftraggeber



Stadt
Hameln

Der Oberbürgermeister

Abteilung Stadtentwicklung und Planung

Bearbeiter



UIH

Ingenieur- und Planungsbüro

Höxter, im November 2018

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 752
Bailey Park
der Stadt Hameln

Auftraggeber



Der Oberbürgermeister

Abteilung Stadtentwicklung und Planung
Rathausplatz 1
31785 Hameln

Bearbeiter



UIH

Ingenieur- und Planungsbüro

Neue Straße 26 • 37671 Höxter
Telefon: 05271/6987-0 • Fax: -6987-29
E-Mail: info@uih.de • Internet: www.uih.de

Projektleitung:

Dipl.-Ing. (FH) Bernd Schackers
(Tel. 05271/6987-11, schackers@uih.de)

Projektbearbeitung:

Dipl. Biol. Ulrike Möhring
(Tel. 05271/6987-10, moehring@uih.de)



1 ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG	2
2 ARTENSCHUTZRECHTLICHE GRUNDLAGEN.....	2
2.1 Rechtlicher Rahmen.....	2
2.2 Allgemeine Erläuterungen der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG	3
3 ERMITTLUNG DER BETROFFENHEIT RELEVANTER ARTEN.....	4
3.1 Beschreibung des Untersuchungsraumes	4
3.2 Beschreibung des Vorhabens	7
4 FAUNISTISCHE UNTERSUCHUNGEN.....	8
4.1 Überblick Untersuchungsumfang	8
4.2 Methodik und Untersuchungsergebnisse.....	9
4.2.1 Zauneidechse.....	9
4.2.2 Brutvögel.....	9
4.2.3 Fledermäuse	12
5 ABSCHÄTZUNG DES EINTRETENS VON VERBOTSTATBESTÄNDEN NACH § 44 ABS. 1 BNATSchG	14
6 VERMEIDUNGS- UND AUSGLEICHSMABNAHMEN.....	15
7 LITERATUR- UND INTERNETQUELLEN	16



1 ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

Nach Abzug der britischen Streitkräfte vom Standort Hameln wurde das Bailey Park-Gelände 2014 an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) übergeben und liegt seitdem weitgehend ungenutzt brach. Aufgrund der innerstädtischen Lage des ehemaligen Depotstandortes strebt die Stadt Hameln eine zügige bedarfsgerechte und sozial verantwortliche städtebauliche Neuordnung sowie die Um- und Nachnutzung dieses zentralen Siedlungsbereichs in der Nordstadt an.

Aus diesem Grund hat die Stadt Hameln im September 2014 die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bailey Park beschlossen.

Im Zusammenhang mit der geplanten Aufstellung des B-Plans ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erforderlich.

2 ARTENSCHUTZRECHTLICHE GRUNDLAGEN

2.1 Rechtlicher Rahmen

Durch den § 44 BNatSchG wird der Umgang mit besonders geschützten und bestimmten anderen Tier- und Pflanzenarten vorgeschrieben. Nach Abs. 1 und 2 dieses Paragrafen werden Tiere und Pflanzen besonders geschützter Arten einschließlich ihrer Entwicklungsformen, Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützt. Darüber hinaus bestehen für die streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten Störungsverbote sowie Besitz- und Vermarktungsverbote.

Zu den besonders geschützten Arten zählen nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG alle Tier- und Pflanzenarten der Anhänge A und B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wild lebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels, alle Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie, die in Europa natürlich vorkommenden Vogelarten im Sinne des Artikels 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie alle in der Artenschutzverordnung aufgeführten Tier- und Pflanzenarten.

Einige dieser Arten gelten zusätzlich als streng geschützt. Darunter fallen die Arten des Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 sowie alle aufgeführten Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie und die als streng geschützt geführten Tier- und Pflanzenarten der Artenschutzverordnung.

Im Zuge der kleinen Novelle des BNatSchG vom 12. Dez. 2007 wurden die nur national besonders geschützten Arten von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben pauschal freigestellt (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Sie sind aber dennoch in der Eingriffsregelung zu berücksichtigen.



2.2 Allgemeine Erläuterungen der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG

Nach § 44 (1) BNatSchG (letzte Änderung am 15.09.2017) ist es verboten:

- Nr. 1 wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- Nr. 2 wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Nr. 3 Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- Nr. 4 wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.



3 ERMITTLUNG DER BETROFFENHEIT RELEVANTER ARTEN

3.1 Beschreibung des Untersuchungsraumes



Abbildung 1: Untersuchungsraum (die rote Linie grenzt den Untersuchungsraum ab), Quelle Orthofoto: Umweltkarten Niedersachsen, Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz

Im Wesentlichen handelt es sich im Untersuchungsraum um eine im nördlichen Bereich stark versiegelte Fläche (Abbildung 2 und Abbildung 3) mit zwei Militärlagergebäuden (Abbildung 6) und im Süden um ein stark ruderal geprägtes Grünland mit Gehölz- und Heckenstrukturen (Abbildung 4) sowie beinahe vegetationsfreien Bahnschientrassen (Abbildung 7). Im südöstlichen Bereich liegt eine Fläche mit sehr schütterer Vegetation (Abbildung 5).



Abbildung 2: Eingangsbereich mit versiegelter Fläche und zugewachsenem Schienenbereich



Abbildung 3: Große versiegelte Flächen im nordwestlichen Bereich



Abbildung 4: Grünlandbereich und Bahnschienen im südlichen Bereich der Untersuchungsfläche



Abbildung 5: Fläche mit schütterer Vegetation im südöstlichen Bereich der Untersuchungsfläche



Abbildung 6: Bestehende Gebäude im östliche Bereich der Untersuchungsfläche



Abbildung 7: Fast vegetationsfreie Bahnschienen im südlichen Bereich der Untersuchungsfläche



3.2 Beschreibung des Vorhabens

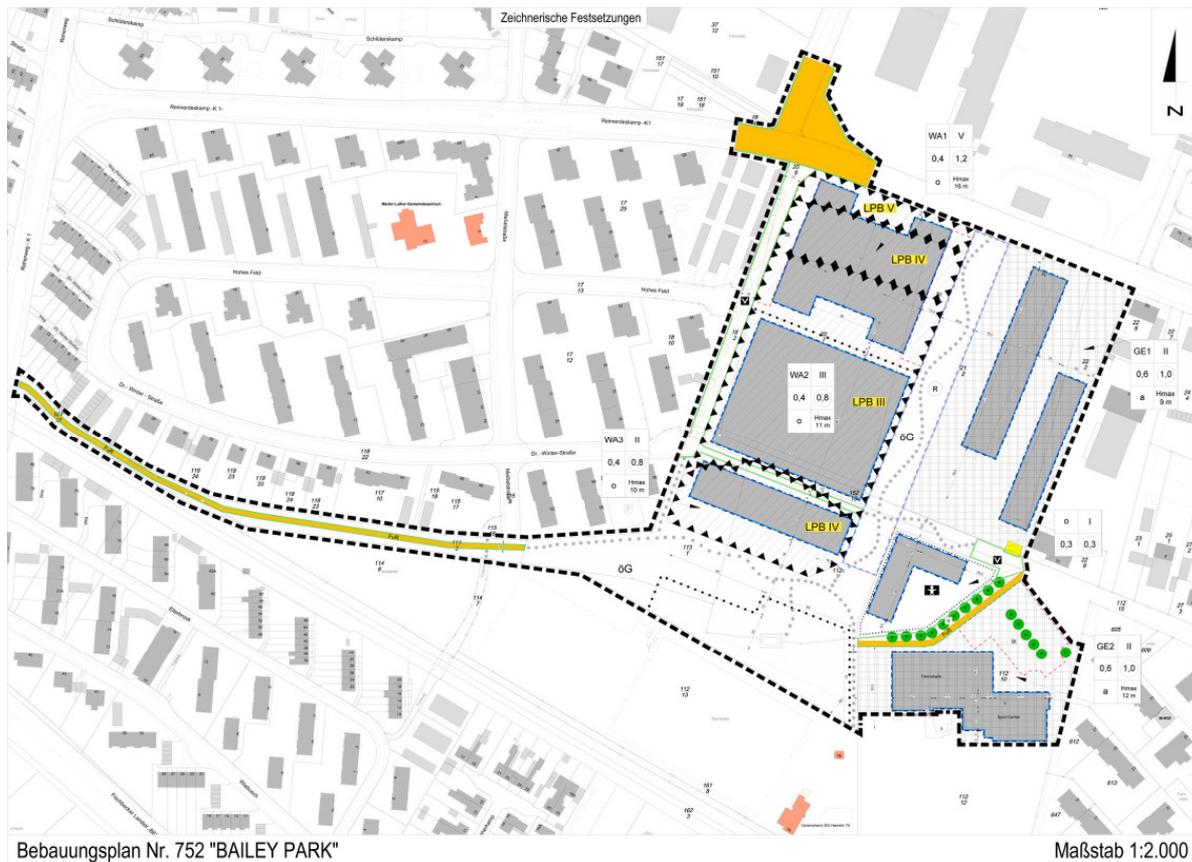


Abbildung 8: Entwurf Baileypark Hameln, Quelle: Stadt Hameln

Im Wesentlichen soll auf den versiegelten Flächen Wohnbebauung entstehen. Die bestehenden Gebäude sollen als Gewerbegebäude genutzt werden

Städtebauliche Ziele sind hierbei gemäß Aufstellungsbeschluss:

- Entwicklung eines bedarfsgerechten Wohnraumangebotes
- Städteverträgliche Weiterentwicklung des gewerblichen Angebotes
- Öffnung und Vernetzung des Quartiers nach innen und außen
- Steigerung der Durchlässigkeit für fuß- und radläufigen Verkehr
- Sparsame und barrierefreie Quartierserschließung
- Bedarfsgerechtes und stadtteilverträgliches Parkraumkonzept
- Vernetzung des Freiflächenangebotes, Schaffung von durchgängigen Verbindungen aus der Nordstadt (von der Weser) bis in die umgebende Landschaft
- Verbesserung des Stadtklimas auch im Sinne von Klimaanpassung durch Entsiegelung und Durchgrünung des Quartiers
- Zukunftsfähiges Energieversorgungskonzept, Einsatz regenerativer Energien

Zur Umsetzung dieser Ziele wurden im nordöstlichen Teil des Plangebiets drei Bereiche als Allgemeine Wohngebiete (WA1 bis WA3) ausgewiesen. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse nimmt in Nord-Süd-Richtung von 5 Vollgeschossen (WA1) über 3 Vollgeschosse (WA2) auf 2 Vollgeschosse (WA3) ab. Analog dazu nimmt auch die maximale Gebäudehöhe



nach Süden hin ab (WA1 = 15 m, WA2 = 11 m, WA3 = 10 m). Die Grundflächenzahl beträgt in allen Teilflächen 0,4, während die Geschossflächenzahl in der Fläche WA1 1,2 beträgt und in den Flächen WA2 und WA3 0,8. Die Erschließung erfolgt über einen verkehrsberuhigten Weg, welcher über einen geplanten Kreisverkehr an die Straße Reimerdeskamp anbindet. Entlang der Erschließungsstraße ist die Anpflanzung von Bäumen vorgesehen. Östlich der Wohngebiete folgt eine lang gestreckte öffentliche Grünfläche, welche auch als Regenrückhaltebecken und Fuß- und Radweg dient.

Im Osten des Plangebiets sind zwei Gewerbeflächen vorgesehen (GE1 und GE2). In beiden Flächen beträgt die maximale Anzahl der Vollgeschosse zwei, die Grundflächenzahl 0,6 und die Geschossflächenzahl 1,0. In beiden Bereichen sind derzeit schon Gebäude vorhanden, die auch erhalten und weiter genutzt werden sollen. Die maximale Höhe baulicher Anlagen beträgt in Fläche GE1 9 m und in Fläche GE2 12 m.

Zwischen den beiden Gewerbegebieten ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten festgesetzt. Die Grund- und Geschossflächenzahl betragen jeweils 0,3 und die maximale Anzahl der Vollgeschosse ist mit 1 angegeben. Weiterhin sind in diesem Bereich bzw. auf der südlich angrenzenden Parkfläche zu erhaltende Bäume eingezeichnet.

Im Süden des Plangebiets wird der vorhandene Sportplatz bauleitplanerisch gesichert und im Westen soll die vorhandene Gleisstrecke zu einem Fuß- und Radweg umgebaut werden. Die übrigen Flächen sind als öffentliche Grünflächen mit verschiedenen Fuß- und Radwegeverbindungen vorgesehen.

4 FAUNISTISCHE UNTERSUCHUNGEN

4.1 Überblick Untersuchungsumfang

Zur Erarbeitung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurden folgende Untersuchungen vorgenommen:

- Erfassung der Zauneidechse *Lacerta agilis* in zwei Untersuchungszeiträumen 2017 und 2018 Plangebiet im Rahmen von 3 Kartierdurchgängen zwischen August und Oktober 2017 mittels Transektbegehungen mit Sichtbeobachtungen v.a. zur Erfassung von Juvenilen und Schlüpflingen sowie 3 Kartierdurchgängen zwischen Mai und Juni für Adulte und Subadulte
- Erfassung von Brutvögeln im Plangebiet im Rahmen von 5 (ggf. 6) Kartierdurchgängen zur Brutrevierkartierung zwischen März/April und Juni 2018
- Erfassung von Fledermäusen in zwei Untersuchungszeiträumen 2017 und 2018: 3 Durchgänge zur Untersuchung der Fledermausfauna in den Monaten August bis Oktober 2017, 3 Durchgänge in den Monaten April bis Juli 2018, dabei Erfassung des Artenspektrums sowie Ermittlung von Flugrouten, Jagdhabitaten und Quartiernutzungen



4.2 Methodik und Untersuchungsergebnisse

4.2.1 Zauneidechse

Die Erfassung der Zauneidechsen erfolgte nach Methodenstandards in 2 Untersuchungszeiträumen in jeweils 3 Kartierungsdurchgängen (HACHTEL ET AL. 2009). Zur Erfassung der Zauneidechse wurde die gesamte Untersuchungsfläche abgesucht, auch weniger geeignete Bereiche, wie stark versiegelte Flächen, wurden mit erfasst. Potenziell geeignete Bereiche wurden besonders intensiv untersucht. Es wurde bei keinem der Durchgänge eine Zauneidechse nachgewiesen (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1: Kartierungsdurchgänge und Ergebnisse der 2 Erfassungszeiträume

Datum	Uhrzeit	Temperatur	Bewölkung	Wind	Nachweis der Zauneidechse
30.09.2017	11:00-12:00	19-21 Grad	95 % Deckung	Leichter Wind bis windstill	0
14.10.2017	11:00-12:00	18-22 Grad	Wolkenlos	frisch	0
17.10.2017	10:00-11:00	16 Grad	Zunächst bedeckt, dann verzog sich der Wolkenschleier	windstill	0
29.04.2018	15:20-16:20	26 Grad	35 % deckungsgrad, Wolkenschleier, aufziehende Gewitterstimmung	Leichter-frischer Wind	0
31.5.2018	14:45-15:45	30 Grad	45% feuchtschwül, Gewitterstimmung	windstill	0
13.07.2018	13:00-13:50	25 Grad	95 % Gewitterstimmung	windstill	0

4.2.2 Brutvögel

Die Brutvogelkartierung erfolgte nach Standardmethode an 5 Terminen von April bis Juli 2018. In Tabelle 2 sind die nachgewiesenen Vogelarten mit Schutzstatus, Status im Untersuchungsgebiet und der Anzahl festgestellter Reviere/Teilreviere aufgelistet.

Insgesamt wurden 37 Vogelarten im Rahmen der Kartierdurchgänge erfasst.

Während 8 Arten (Eichelhäher, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Mauersegler, Nilgans, Sperber, Turmfalke und Rotmilan) ausschließlich als Nahrungsgäste gewertet wurden, die außerhalb des Plangebietes brüten, eine Art ausschließlich als Durchzügler gewertet wurde (Nach-



tigall), besteht für die gelten die übrigen 28 Arten Brutverdacht, Brutnachweis oder Brutzeitnachweis. Insgesamt konnten, wie Tabelle 2 zeigt, 69 Reviere- oder Teilreviere festgestellt werden.

Die nachgewiesenen Vogelarten sind in der Regel allgemein häufige und weit verbreitete Arten. Gleichwohl sind auch einige Arten in der Roten-Liste aufgeführt (siehe Tabelle 2).

Eine Übersichtskarte mit den Papierrevieren der nachgewiesenen Arten befindet sich im Anhang.

Tabelle 2: Artenliste der nachgewiesenen Vogelarten mit Schutzstatus und Status im Untersuchungsgebiet (THEUNERT, R. (2015))

Kürzel	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL NI	RL D	Schutz- status	Status im Gebiet	Anzahl Reviere/ Teilreviere
A	Amsel	<i>Turdus merula</i>			§	Brutverdacht	8
B	Buchfink	<i>Fringilla montifringilla</i>			§	Brutverdacht/ Brutzeitnach- weis	1
Ba	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>			§	Brutverdacht	3
Bm	Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>			§	Brutverdacht	3
E	Elster	<i>Pica pica</i>			§	Brutverdacht	1
Ei	Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>			§	Nahrungsgast	Ng
F	Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>			§	Durchzügler/ Brutverdacht	DZ/BZN
Fe	Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	V	V	§	Brutverdacht	1
Gb	Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>			§	Brutverdacht	2
Gf	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>			§	Brutverdacht	1
Gi	Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	V		§	Nahrungsgast/ Brutzeitnach- weis	BZN
Gim	Gimpel	<i>Pyrrhula pyrrhula</i>			§	Brutverdacht	1
H	Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	V	V	§	Brutverdacht/ Brutnachweis	6
Hä	Bluthänfling	<i>Carudelis cannabina</i>	V	V	§	Brutverdacht	1
He	Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>			§	Brutverdacht	5
Hr	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>			§	Brutnachweis/ Brutverdacht	2
K	Kohlmeise	<i>Parus major</i>			§	Brutverdacht/ Brutnachweis	6
Kg	Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>			§	Brutnachweis	1
M	Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>	V	V	§	Nahrungsgast	Ng
Mg	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>			§	Brutverdacht/ Brutzeitnach- weis	8
Ms	Mauersegler	<i>Apus apus</i>		*	§	Nahrungsgast	Ng
N	Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	3		§	Durchzügler	DZ
Nig	Nilgans	<i>Alopochen aegyptiaca</i>			§	Nahrungsgast	Ng
R	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>			§	Brutzeitnach- weis	BZN
Rk	Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>			§	Brutverdacht	2
Rm	Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	2		§§	Überflieger / Nahrungsgast	Ng
Rs	Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	3	V	§	Nahrungsgast	Ng



Kürzel	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL NI	RL D	Schutz- status	Status im Gebiet	Anzahl Reviere/ Teilreviere
Rt	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>			§	Brutverdacht	6
S	Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	V		§	Brutverdacht	1
Sd	Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>			§	Brutzeitnachweis	BZN
Su	Sumpfrohrsänger	<i>Acrocephalus palustris</i>			§	Brutzeitnachweis	BZN
Sp	Sperber	<i>Accipiter nisus</i>			§§	Nahrungsgast	Ng
Sti	Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>			§	Brutverdacht	1
Tf	Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	V		§§	Nahrungsgast	Ng
Wd	Wacholderdrossel	<i>Turdus pilaris</i>			§	Brutverdacht	1
Z	Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>			§	Brutverdacht	3
Zi	Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>			§	Brutverdacht	5
RL: *=ungefährdet V=Vorwarnliste 3=gefährdet 2=stark gefährdet Schutzstatus: § besonders geschützt; §§ streng geschützt							

Erwartungsgemäß erwiesen sich die weitläufigen versiegelten Flächen als Bruthabitat für Vögel nicht geeignet, hier sind nur wenige Nachweise einzelner Individuen erbracht worden. Unter anderem ist von 2 Brutpaaren des Hausrotschwanzes und mehreren Brutpaaren des Haussperlings auszugehen, die zum Teil aber auch in direkter Nachbarschaft in Wohn- oder Gewerbegebäuden ihre Brutplätze belegt haben. Zum großen Teil waren in der nördlichen Hälfte des Plangebietes Überflüge oder Jagdflüge / Nahrungssuche zu beobachten. Die meisten Vogelarten und Individuen wurden auf der südlichen Fläche in, bzw. entlang der Gehölze festgestellt (vgl. Karte im Anhang). Hierbei handelt es sich vor allem um allgemein häufige und weit verbreitete Arten, die u.a. in parkartigem Gelände eine relativ artenreiche Brutvogelgemeinschaft umfassen.

So weist die Artenzusammensetzung auf eine hohe Bedeutung vor allem für gehölzbewohnende Vogelarten (Baum- und Strauchbrüter) hin. Einige Arten dokumentieren zudem den Strukturreichtum des Plangebietes, hier insbesondere den südlichen Teil. So werden die aus Bäumen und Sträuchern gebildeten Gehölzstreifen, Gehölzgruppen und Hecken u.a. von Arten wie Mönchsgrasmücke, Gartenbaumläufer, Zilpzalp, Heckenbraunelle, Zaunkönig, Meisen- und Drosselarten oder dem Grün- und Buchfink besiedelt. Weil sehr alte Bäume nicht zu finden sind, konnten im Plangebiet auch keine Spechtarten oder der Kleiber als mögliche Brutvögel in Baumhöhlen festgestellt werden.

Der Wechsel von dichten Gehölzen, Brachen, Ruderalfluren und Hochstaudenfluren führt aber auch zum Vorkommen von anspruchsvolleren Arten wie Klappergrasmücke, Bluthänfling, Stieglitz, Star oder Feldsperling.

Auch als Nahrungsraum wird das Plangebiet regelmäßig genutzt. So suchen u.a. die in benachbarten Siedlungsflächen brütenden Mehlschwalben und auch der Mauersegler das Plangebiet, insbesondere den südlichen Teil zur Nahrungssuche im Luftraum auf. Aufgrund der reich strukturierten Vegetation ist davon auszugehen, dass sich hier zahlreiche fliegende Insektenarten reproduzieren und die vegetationsbedeckten Flächen ein reichhaltiges Nahrungsangebot sowohl für die hier brütenden Vogelarten, wie auch die zur Nahrungssuche regelmäßig einfliegenden Arten bieten.



4.2.3 Fledermäuse

Die Fledermausfauna wurde nach Standardmethoden an je 3 Begehungen im Jahr 2017 und 2018 untersucht. Dazu wurde das Gelände an für die Kartierung von Fledermäusen optimalen Nächten zu Fuß begangen und durch Sicht und Verhören mit einem Ultraschalldetektor (Pettersson D 1000x) identifiziert. Zusätzlich wurde in 5 Nächten eine Horchbox (Pettersson D 500 x bzw. Elekon Batlogger) installiert. In Tabelle 3 ist eine Übersicht der Kartierungsdurchgänge dargestellt.

Tabelle 3: Übersicht über die Kartierungsdurchgänge

Datum	Uhrzeit	Temperatur	Bewölkung	Wind
15.09.2017	Ab 21:00	13 Grad	Leicht bewölkt	windstill
28.09.2017	Ab 21:00	16 Grad	bedeckt	windstill
12.10.2017	Ab 21:00	14 Grad	Leicht bewölkt	windstill
05.05.2018	Ab 22:00	15 Grad	wolkenlos	windstill
09.06.2018	Ab 22:00	22 Grad	bedeckt	windstill
07.07.2018	Ab 22:00	20 Grad	wolkenlos	Schwach windig

Ergebnisse der Detektorbegehungen

In den Untersuchungs Nächten im Jahr 2017 dominierte die Zwergfledermaus, welche vor allem die randlich gelegenen Gehölzstrukturen und die Fläche zwischen den Gebäuden zur Jagd nutzte. Die asphaltierten Flächen wurden gemieden. Im September wurden Balzrufe empfangen. Im Oktober wurde einmal ein ausfliegendes Tier aus einem Gebäude beobachtet – hierbei handelt es gemäß der Jahreszeit wahrscheinlich um ein Zwischenquartier. Im September wurde der Überflug einer Breitflügelfledermaus erfasst.

Im Jahr 2018 war die Zwergfledermaus wieder die dominierende Art, schwerpunktmäßig trat sie vor allem zwischen den Gebäuden und über den Ruderalflächen im südlichen Bereich auf. Dort jagten die Tiere vor allem entlang der Gehölzreihen.

Das Hauptvorkommen der Breitflügelfledermaus lag über den südlichen Ruderalflächen, gelegentlich waren auch Jagdrufe in Gebäudenähe zu hören. Am südlichen Rand des Geländes gelang der Nachweis einer Langohrfledermaus, wahrscheinlich des Braunen Langohrs.

Die großen versiegelten Flächen wurden gemieden.

Ergebnisse der Horchboxen:

Im September 2017 wurde in einer Nacht ein Elekon Batlogger mit Strongbox zwischen den beiden großen Gebäuden installiert. Hier wurden ein bis zwei Zwergfledermäuse bei der Jagd aufgenommen. Im südlichen Bereich am Ende eines Bahngleises in Gehölznähe wurde ebenfalls eine Horchbox aufgestellt. Hier konnten keine Rufe aufgezeichnet werden.



Die 3 im Jahr 2018 jeweils zwischen den Lagerhallen aufgestellten Horchboxen konnten jedes Mal langanhaltende intensive Jagdrufe von 1-2 Zwergfledermäusen aufnehmen.

Tabelle 4: Nachgewiesene Arten mit Rote Liste- und Schutzstatus

Artnamen deutsch	Artnamen wiss.	Rote Liste Niedersachsen	Rote Liste Deutschland	Schutzstatus
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	3	ungefährdet	Streng geschützt
Breitflügel-Fledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	2	V	Streng geschützt
Braunes Langohr	<i>Plecotus auritus</i>	2	V	Streng geschützt

Insgesamt ist die Fläche im Untersuchungsgebiet für Fledermäuse nur bedingt geeignet und es konnten nur wenige Fledermäuse nachgewiesen werden. Die großen versiegelten Bereiche spielen aufgrund ihrer Insektenarmut keine Rolle als Jagdhabitat für Fledermäuse. Lediglich an den Gehölzstrukturen wurden vermehrt Aktivitäten wahrgenommen. Zwischen den Gebäuden konnten 1-2 Individuen jagend festgestellt werden.

Die Gebäude sind laut Gutachter derzeit nicht von Fledermäusen besiedelt. Es konnte nur einmal eine ausfliegende Zwergfledermaus festgestellt werden, hierbei handelt es sich um die vorübergehende Nutzung durch einzelne Tiere als Zwischenquartier.



5 ABSCHÄTZUNG DES EINTRETENS VON VERBOTSTATBESTÄNDEN NACH § 44 ABS. 1 BNATSchG

Zauneidechse

Die Zauneidechse wurde auf der Fläche nicht nachgewiesen. Für diese Art tritt durch das Vorhaben kein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ein.

Brutvögel

Gehölzbrüter

Die Rodung von Gehölzen wie Heckenstrukturen und Sträuchern zur Brutzeit von Singvögeln kann zur Tötung und/oder Verletzung von insbesondere nicht flüggen Jungvögeln führen, zur Zerstörung des Geleges sowie zur Zerstörung der Fortpflanzungsstätte. Dies wäre ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG Nr. 1 und 3.

Die Veränderung des Habitats als Brut- und Nahrungshabitat durch das Vorhaben wird als nicht beträchtlich eingeschätzt, zumal der heute besonders strukturreiche und von Gehölzen gegliederte Bereich weitgehend als Grünfläche erhalten werden soll. Zudem sind keine älteren Gehölze vorhanden, die als Habitatbäume besonders wertvoll einzustufen sind. Der Erhaltungszustand der Brutvogelpopulationen vorkommender Arten wird somit nicht verschlechtert. Im räumlichen Kontext befinden sich zudem viele geeignete Strukturen in Form von Grünanlagen im Siedlungsbereich, sowie Wald- und Waldrandstrukturen, so dass genügend Ausweichmöglichkeiten vorhanden sind. Zudem soll das geplante Quartier durchgrünt werden. Hierbei ist darauf zu achten, einheimische Gehölze zu pflanzen, so dass der Standort auch zukünftig Brutvögeln einen Lebensraum bieten kann. **Die genaue Planung liegt derzeit noch nicht vor.** Sobald die zu fällenden Gehölze feststehen, muss geprüft werden, ob insbesondere Höhlenbrüter (wie z.B. die Kohlmeise), die ihre Bruthöhlen mehrjährig nutzen, und eventuell in den Gehölzen brüten, von den Fällungen betroffen sind. Ein Entfernen dieser mehrmals genutzten Brutstätten würde den Verbotstatbestand der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG Nr. 3 auslösen.

Gebäudebrüter

Die Gebäude werden gemäß der Planung zunächst in aktuellem Zustand belassen. Sollten hier eines Tages Umbaumaßnahmen stattfinden, so muss vorher geprüft werden, ob die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG Nr. 1 und 3 für Gebäudebrüter ausgelöst werden.

Fledermäuse

Die Gebäude werden gemäß der Planung zunächst in aktuellem Zustand belassen. Zudem werden diese derzeit nicht als Fledermausquartiere, speziell als Wochenstuben, genutzt. Die versiegelten Flächen stellen aufgrund der Blüten- und Insektenarmut kein bedeutendes Fledermausjagdhabitat dar. Die ökologische Funktion als Teilnahrungshabitat bleibt trotz der Projektumsetzung erhalten. Für Fledermäuse tritt durch das Vorhaben kein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ein.



6 VERMEIDUNGS- UND AUSGLEICHSMABNAHMEN

Brutvögel

Um den Verbotstatbestand der Tötung oder Verletzung von Individuen zu vermeiden, müssen notwendige Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit von Singvögeln stattfinden, d.h. zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar des Folgejahres.

Gehölzbrüter, insbesondere Höhlenbrüter und Arten, die ihr Nest mehrmals nutzen

Sollte sich im Zuge der fortschreitenden Planung herausstellen, dass insbesondere Höhlenbrüter oder andere Vogelarten, welche mehrmals ihr Nest nutzen (jedes Jahr erneut), von den notwendigen Gehölzfällungen betroffen sein, müssen artspezifische Ausgleichsmaßnahmen in Form von künstlichen Nisthilfen in räumlichen Kontext erbracht werden.

Gebäudebrüter

Sollten Umbaumaßnahmen an den Gebäuden stattfinden, so müssen vorher Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden, um die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG Nr. 1 und 3 nicht zu auszulösen. Hierzu können beispielsweise Bauzeitenregelungen (Umsetzung außerhalb der Brutzeiten) und das fachgerechte Installieren von artspezifischen Nisthilfen gehören. Hierzu müssen im Zweifelsfall neue Erhebungen der Gebäudebrüter stattfinden.

Bei Einhaltung der o.g. Vermeidungsmaßnahmen ist nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu rechnen.



7 LITERATUR- UND INTERNETQUELLEN

BEZZEL, E. (1985): Kompendium der Vögel Mitteleuropas – Nonpasseriformes – Nichtsingvögel, AULA-Verlag GmbH, Wiesbaden

DE WITT, S. & GEISMANN, M. (2013): Verwaltungsrecht für die Praxis Band 1 Artenschutzrechtliche Verbote in der Fachplanung – Ein Leitfaden für die Praxis zum Bundesnaturschutzgesetz, Alert-Verlag, Berlin

GLUTZ VON BLOTZHEIM, U. (HRSG.) (2011): Handbuch der Vögel Mitteleuropas, Band 5 Galiliformes – Gruiformes, Aula-Verlag GmbH, Wiebelsheim

HACHTEL, MONIKA, SCHLÜPMANN, MARTIN, THIESMEIER, BURKHARD & WEDELING, Klaus (Hrsg.) (2009): Methoden der Feldherpetologie, Laurenti-Verlag, Bielefeld

KIEL, E.-F. (2005): Artenschutz in Fachplanungen, LÖBF-Mitteilungen 1/05, Hrsg. Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten NRW (LÖBF), Recklinghausen, S. 12-15.

SÜDBECK, P. et al. (2005) Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands, Radolfszell

THEUNERT, R. (2015): Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten – Schutz, Gefährdung, Lebensräume, Bestand, Verbreitung – Teil A: Wirbeltiere, Pflanzen, Pilze

TRAUTNER et al. (2006): Geschützte Arten in Planungs- und Zulassungsverfahren, Books on Demand GmbH, Norderstedt, 234 S.

Avifauna

Status

- Brutnachweis
- Brutverdacht
- Brutzeitnachweis
- Durchzügler
- Nahrungsgast

Kürzel	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
A	Amsel	<i>Turdus merula</i>
B	Buchfink	<i>Fringilla montifringilla</i>
Ba	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>
Bm	Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>
E	Elster	<i>Pica pica</i>
Ei	Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>
F	Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>
Fe	Feldsperling	<i>Passer montanus</i>
Gb	Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>
Gf	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>
Gi	Girlitz	<i>Serinus serinus</i>
Gim	Gimpel	<i>Pyrrhula pyrrhula</i>
H	Hausperling	<i>Passer domesticus</i>
Hä	Bluthänfling	<i>Carudelis cannabina</i>
He	Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>
Hr	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>
K	Kohlmeise	<i>Parus major</i>
Kg	Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca*</i>
M	Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>
Mg	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>
Ms	Mauersegler	<i>Apus apus</i>
N	Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>
Nig	Nilgans	<i>Alopochen aegyptiaca</i>
R	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>
Rk	Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>
Rm	Rotmilan	<i>Hirundo rustica</i>
Rs	Rauchschwalbe	<i>Milvus milvus</i>
Rt	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>
S	Star	<i>Sturnus vulgaris</i>
Sd	Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>
Su	Sumpfrohrsänger	<i>Acrocephalus palustris</i>
Sp	Sperber	<i>Accipiter nisus</i>
Sti	Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>
Tf	Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>
Wd	Wacholderdrossel	<i>Turdus pilaris</i>
Z	Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>
Zi	Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>



0 25 50 100
Meter

