

Stadt Bad Münster am Deister

Fachdienst Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung



Aufstellung des Bebauungsplanes

Nr. 1.88 „Nördliches Südfeld“

Ortsteil Bad Münster, gem. § 13a BauGB



Teil II

Begründung

-ENTWURF-

INHALTSVERZEICHNIS

1	AUSGANGSSITUATION	4
1.1	Grundlagen	4
1.2	Aufgabe des Bebauungsplanes	4
1.3	Regionales Raumordnungsprogramm	4
1.4	Flächennutzungsplan	5
1.5	Lage, Zustand und Umgebung des Plangebiets	6
1.6	Angrenzende Plangebiete	7
2	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	7
3	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	8
3.1	Art der baulichen Nutzung	8
3.1.1	Allgemeines Wohngebiet	8
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	8
3.2	Verkehrsflächen	9
3.3	Grünflächen	10
3.3.1	Private Grünflächen	10
3.3.2	Einzelbäume in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche	10
3.3.3	Erhalt von Einzelbäume im Allgemeinen Wohngebiet WA 1	10
4	VER- UND ENTSORGUNG	11
4.1	Liste der zuständigen Versorgungsträger	11
4.2	Oberflächenwasserabführung	11
4.3	Schmutzwasserentsorgung	11
4.4	Strom und Gas	11
4.5	Telekommunikation	12
4.6	Wasserversorgung	12
4.7	Abfallentsorgung	12
4.8	Brandschutz	12
5	AUSWIRKUNGEN DES B-PLANS AUF ÖFFENTLICHE BELANGE	13
5.1	Schallschutz	13
5.2	Heilquellenschutz	13
5.3	Altlasten	14
5.4	Kampfmittel	15
5.5	Denkmalschutz	15
6	UMWELTSCHUTZ / UMWELTVERTRÄGLICHKEIT	15
7	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF PRIVATE BELANGE	18
8	FLÄCHENÜBERSICHT	19
9	ABWÄGUNG DER PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN BELANGE	19

10	DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....	21
10.1	Maßnahmen, Kosten, Finanzierung.....	21
10.2	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	21
11	VERFAHRENSVERMERKE.....	21

Anlagen:

1. Schalltechnische Stellungnahmen von Bonk – Maire- Hoppmann GbR, Rostocker Str. 22, 30823 Garbsen vom 17.07.2015
2. Geotechnischer Bericht -Untersuchung des Baugrundes und des Bahndammes- von Schnack Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, Güntherstr. 47, 30519 Hannover vom 01.06.2015 und 04.06.2015
3. Naturschutzfachliches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 1.88 „Nördliches Südfeld“, OT Bad Münde, vom LandschaftsArchitekturbüro Georg von Luckwald, Gut Helpensen Nr. 5, 31787 Hameln, Oktober 2015

Verfahrensstand: Entwurf

Aufstellungsbeschluss (Verwaltungsausschuss)	30.04.2015
Frühzeitige Beteiligung der Bürger § 13 a i. V. m. (§ 3 (1) BauGB)	28.05. – 15.06.2015
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 13 a i. V. m. (§ 4 (1) BauGB)	18.05. – 30.06.2015
Auslegungsbeschluss (Verwaltungsausschuss)	
Anhörung des Orsrates	
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	
Satzungsbeschluss (Rat)	

1 AUSGANGSSITUATION

1.1 Grundlagen

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Münster hat in seiner Sitzung am 30.04.2015 den Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.88 „Nördliches Südfeld“, OT Bad Münster, gefasst. Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.

Das heißt, dass die Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Außerdem wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen.

Durch die vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (vgl. FFH- und Vogelschutzrichtlinie) werden nicht beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (vgl. 1 a Abs. 3 BauGB) gem. § 13 a Bas. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB entfällt.

Diese Bebauungsplanänderung wird auf Grundlage der folgenden gesetzlichen Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

- Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551 f.)

1.2 Aufgabe des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll als verbindlicher Bauleitplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Der Bebauungsplan ist darüber hinaus Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planungen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

1.3 Regionales Raumordnungsprogramm

Aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Hameln-Pyrmont von 2001 wird ersichtlich, dass der Landkreis eine nachhaltige Raum- und Siedlungsentwicklung unter Beachtung und Nutzung der endogenen Entwicklungspotenziale und regionaler Besonderheiten angestrebt. Hierbei sollen die vielfältigen Identifikationsmerkmale des Weserraums erhalten, gestärkt und entwickelt werden.

Die Siedlungsbereiche sind im Rahmen der Bauleitplanung bedarfs-, funktions- und umweltgerecht zu sichern und weiterzuentwickeln.

Die Flächeninanspruchnahme für Siedlungen und Infrastruktur ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und nach Möglichkeit durch geeignete Maßnahmen der Entsiegelung auszugleichen.

Die Stadt Bad Münster am Deister ist kreisangehörige Kommune des Landkreises Hameln-Pyrmont und liegt mit insgesamt 16 Ortsteilen zwischen den Mittelgebirgszügen von Süntel, Deister und Osterwald. Im

Stadtgebiet leben ca. 17.300 Einwohner. Nach den regionalplanerischen Zielsetzungen des Landes Niedersachsen und des Landkreises Hameln-Pyrmont übernimmt die Stadt Bad Münster grundzentrale Funktionen zwischen den Mittelzentren Hameln und Springe. Die Landeshauptstadt Hannover als nächstgelegenes Oberzentrum befindet sich in ca. 35 km Entfernung und ist über die Bundesstraßen B 442 / B 217 sowie die Haupteisenbahnstrecke von Paderborn / Hameln gut angebunden.

Durch die Bauleitplanung Nr. 1.88 „Nördliches Südfeld“ werden neue Wohnbauflächen ausgewiesen. Obwohl Bad Münster von den Folgen des demographischen Wandels und dem damit verbundenen Bevölkerungsrückgang betroffen ist, werden im kleinen Rahmen neue Flächen für den Bau von Eigenheimen benötigt. Im OT Bad Münster sind noch einige Baulücken vorhanden, die einer geordneten Bebauung zugeführt werden könnten. Diese stehen jedoch auf dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung. Auch ein Leerstand von Gebäuden und Wohnungen ist zu verzeichnen. Jedoch können diese Immobilien nicht den Bedarf nach modernem Wohnraum erfüllen. Durch die hier vorliegende Bauleitplanung können 19 Einfamilienhäuser entstehen. Diese Anzahl ist der Eigenentwicklung des OT Bad Münster angemessen und löst damit keinen zusätzlichen Leerstand und damit verbundene städtebauliche Spannungen aus.

1.4 Flächennutzungsplan

Für das Gebiet der Stadt Bad Münster liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor (Rechtskraft seit dem 18.05.1977. Im Rahmen der 49. Änderung des Flächennutzungsplans (Rechtskraft 11.01.2001) wurden die Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes an die damaligen Entwicklungsziele der Stadt Bad Münster angepasst und sind als:

- Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“
- Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“
- Fläche für den Verkehr mit der Zweckbestimmung „Bahnanlage“
- Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer höchstzulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3

dargestellt.

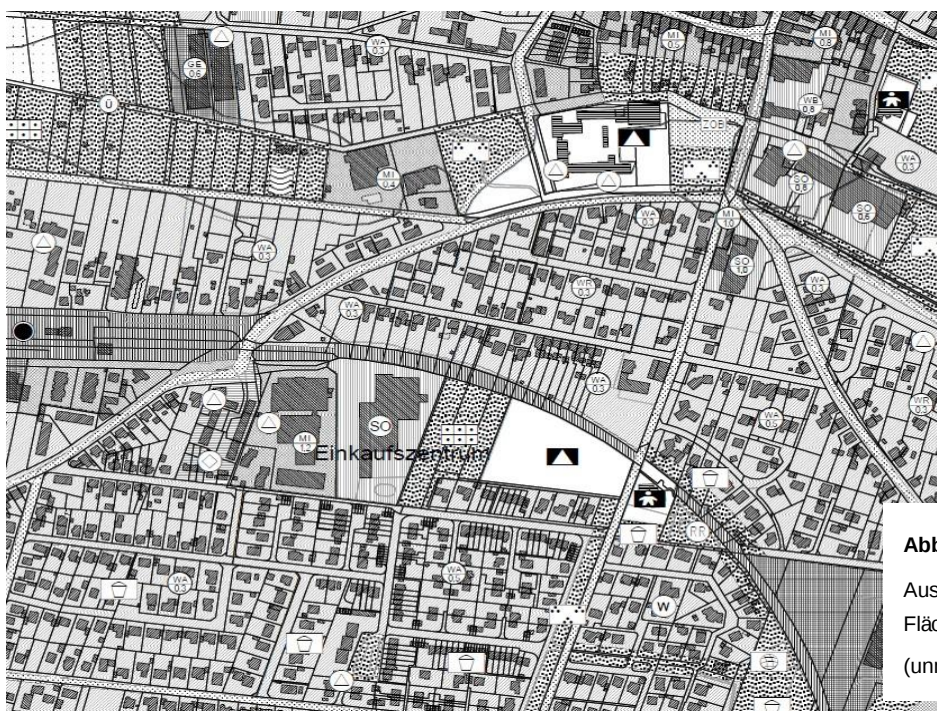


Abb. 1:
Auszug aus dem rechtsgültigen
Flächennutzungsplan
(unmaßstäblich)

Soweit sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1.88 „Nördliches Südfeld“ Abweichungen gegenüber den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ergeben, ist i.d.R. eine Änderung erforderlich.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB kann jedoch ein Bebauungsplan gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor den Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf jedoch nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Im Rahmen der Berichtigung des Flächennutzungsplanes werden die entsprechenden Flächen Wohnbauflächen (W), Grünflächen und eine Fläche für die Wasserwirtschaft dargestellt, da Belange, die einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes entgegenstehen könnten, nicht erkennbar sind.

1.5 Lage, Zustand und Umgebung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich der Stadt Bad Münster (vgl. auch Übersichtskarte auf dem Deckblatt dieser Begründung).

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 1.88 „Nördliches Südfeld“ umschließt die Flurstücke 243/8, 245/7, 245/6, 915/1, 915/2, 246/1 und Teilstücke der Flurstücke 243/7 und 151/76, der Flur 18 in der Gemarkung Bad Münster.

Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Entwurfs zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.88 „Nördliches Südfeld“ haben eine Gesamtgröße von ca. 2,6 ha.

Der Geltungsbereich wird im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzt (siehe Plan). Die Entfernung des Plangebietes zum:

• Zentrum der Stadt Bad Münster	700 m
• Fachmarktzentrum mit Verbrauchermarkt	400 m
• Grundschule Bad Münster	500 m
• Kindergarten	direkt an das Plangebiet angrenzend
• KGS (Kooperative Gesamtschule)	500 m
• Hannover	35 km
• Hameln	17 km
• Springe	8 km

Es bestehen jeweils Nahverkehrsverbindungen über das öffentliche Busnetz und die Bahn. Der „Deisterbahnhof“ befindet sich ca. 1,6 km entfernt vom Plangebiet entfernt.

Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen können den Bedarf der zusätzlichen Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die sich durch diese Planung ansiedeln könnte, decken.

Die Versorgung der Bürger mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch die in Bad Münster vorhandenen

Läden, Banken und gastronomischen Einrichtungen in fußläufiger Entfernung (s.o.) gesichert. Über den täglichen Bedarf hinausgehende Güter befinden sich in Springe, Hameln und Hannover.

1.6 Angrenzende Plangebiete

Der **Bebauungsplan Nr. 1.70 „An der Bahnlinie“** (Rechtskraft: 23.10.2010) grenzt westlich an das Plangebiet an. Dieser Bebauungsplan setzt direkt angrenzend an die westliche Plangebietsgrenze eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ entsprechend des vorhandenen Bestandes an.

Im südlichen Bereich des vorgenannten Gartenlandes befindet sich ein Allgemeines Wohngebiet (WA), II-geschossige Bauweise, Baugrenzen, Grundflächenzahl (GRZ) 0,3, Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6, dass sich in seiner Fläche an der Größe der am Erlenweg vorhandenen Wohnbaugrundstücke orientiert.

Daran angrenzend ist ein Sondergebiet „Einkaufszentrum“ festgesetzt worden, das in seinen zulässigen Einzelhandelsnutzungen jedoch zum Schutz des Grundzentrums Bad Münders eingeschränkt sind.

Südlich an das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 1.88 „Nördliches Südfeld“ grenzt das Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 1.20 „Erlenweg“ (Rechtskraft: 23.08.1971) an. Dieser Plan setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer II- bis III-geschossigen, teilweise offene, aber auch geschlossene Bauweise, fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3, die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt je nach Geschossigkeit 0,6 oder 0,9. Die überbaubaren Grundstückflächen sind mit Baugrenzen umgrenzt.

Ferner wurde eine Straßenverkehrsfläche zur späteren Erschließung der nördlich angrenzenden Grundstücke festgesetzt. Im östlichen Plangebiet wurde das Flurstück 896 als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

2 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Der Bebauungsplan Nr. 1.88 „Nördliches Südfeld“ wird mit dem Ziel aufgestellt, einen innerstädtischen Bereich im Rahmen einer Nachverdichtung neu zu ordnen und eine bedarfsgerechte Bebauung und Nutzung zu ermöglichen.

Der bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzte Bereich soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehen.

Die ehemalige landwirtschaftliche Hofanlage im nördlichen Plangebiet an der Bürgermeister- Graf-Straße/Ecke Melkerweg wird in ihrem Bestand festgesetzt.

Die verkehrliche Erschließung des Neubaugebietes erfolgt über die Straße „Melkerweg“.

Im Inneren des nördlichen Plangebietes werden die Verkehrsflächen insgesamt als Mischflächen vorgesehen. Dies ermöglicht eine verkehrsberuhigte Erschließung der Wohngrundstücke. Die Fahrgeometrie der (Kurvenradien, etc.) und der Straßenausbau wird auf das funktional erforderliche Maß begrenzt, um unnötige Flächenversiegelungen und Kosten zu vermeiden.

Die erforderlichen Stellplätze je Wohneinheit müssen gem. der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) auf den privaten Grundstücken nachgewiesen werden.

Um dem zusätzlichen ruhenden Anliegerverkehr Rechnung zu tragen, sind die öffentlichen Verkehrsflächen so dimensioniert, dass dort ausreichend öffentliche Parkplätze geschaffen werden können.

Die nicht für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden als private Grünflächen festgesetzt und damit in ihrem Bestand gesichert.

Aus dem Bebauungsplan Nr. 1.70 „An der Bahnlinie“ wird der 2,25 m breite öffentliche Fußweg übernommen, der als Verbindungsweg zwischen den Straßen „Erlenweg“ und „Bürgermeister- Graf-Straße“ dient. Diese Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes 1.70 wird somit dort aufgehoben und ist nun Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 1.88.

3 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet **WA**, das sich in zwei Bereiche (WA 1 und 2) gliedert, gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Im WA 1 und WA 2 sind zulässig:

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

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Zulässig sind außerdem:

Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO, Räume für freiberufliche Tätigkeiten gem. § 13 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.

Das neue Wohnbaugebiet und die umliegenden Wohnnutzungen sollen von Störungen freigehalten werden, die von diesen ausgeschlossenen Nutzungen ausgehen können.

Das Flurstück 246/1 wird entsprechend der vorhandenen Bebauung als Allgemeines Wohngebiet (WA 1) in seinem Bestand festgesetzt.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse geregelt. Um für das neue Siedlungsgebiet WA 2 ein Optimum an Ausnutzung einerseits und zurückhaltender Einbindung in die vorhandene bauliche und landschaftliche Umgebung andererseits zu erzielen, werden folgende Ausnutzungsziffern gewählt: **GRZ = 0,35 und GFZ = 0,7**. Mit der mäßigen Ausnutzung wird einer übermäßigen Versiegelung und einer unangemessenen Dichte entgegengewirkt.

Das ehemalige landwirtschaftliche Gehöft auf dem Flurstück 246/1 (WA 1) wird entsprechend des vorgefundenen Bestands mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 und einer II-Geschossigkeit festgesetzt.

Die südlich angrenzende Grünlandfläche des Flurstücks 246/1 wird in ihrem Bestand als private Grünfläche gesichert.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung einer maximal zulässige Firsthöhen von 11,0 m über der Oberkante der Fahrbahn der öffentlichen Straßenverkehrsfläche gemessen an der Grundstücksgrenze begrenzt, damit das Baugebiet hinsichtlich der Höhenentwicklung der Baukörper eine eigene Maßstäblichkeit bekommt und auch in die Umgebung eingebunden wird. Als max. Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachhaut. Die Belange der bereits vorhandenen Grundstückseigentümer, die bislang an diesem Freibereich wohnen, werden durch diese Festsetzungen berücksichtigt.

Entsprechend der vorhandenen umgebenden Bebauung entlang des Erlen- und des Melkerweges wird eine **II-Geschossigkeit** festgesetzt.

Ferner wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 eine **offene Bauweise** festgesetzt, um insgesamt einen aufgelockerten Charakter zu erzielen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch **Baugrenzen** begrenzt. Dabei werden die Baufelder im Wesentlichen unter Berücksichtigung der Grenzabstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) festgesetzt (3 m Abstand zu Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken). Im Übrigen bleiben Anordnung und Stellung der Gebäude weitgehend offen.

Der Bebauungsplan bietet Möglichkeiten alternative Energiekonzepte (z.B. Nutzung von Sonnenenergie, Erdwärmegewinnung), da die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die räumliche Ausrichtung des Baugebietes diese Arten der Energienutzung ohne weiteres zulassen.

Die **Parzellierung der Grundstücke** sowie die mögliche Straßengestaltung werden nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

3.2 Verkehrsflächen

Die Anbindung der neuen Baugrundstücke auf den Flurstücken 245/7 und 915/2 erfolgt ausschließlich über den Melkerweg. Das als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt Flurstück 243/7 im westlichen Plangebiet dient lediglich der verkehrlichen Erschließung des Flurstücks 243/8.

Die innere Erschließung des Baugebietes „Nördliches Südfeld“ wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Die Breite von 7,0 m bzw. 5,5 m ermöglicht die Anlagen von Mischflächen, die genügend Raum für die Anlage von Flächen für den ruhenden Verkehr, Fußgängerbereichen und Pflanzflächen zur gestalterischen Auflockerung des Wohngebietes lassen.

Zur westlichen Anbindung des neuen Baugebietes an den Erlenweg wird eine Fußwegeverbindung ausgewiesen, die im Notfall auch geöffnet und von Rettungsfahrzeugen befahren werden kann. Öffentlicher Fahrverkehr ist nicht vorgesehen.

Die Fahrgeometrie der (Kurvenradien, etc.) und der Straßenausbau wird auf das funktional erforderliche Maß begrenzt, um unnötige Flächenversiegelungen und Kosten zu vermeiden.

Die Belange der Müllentsorgung, von Rettungsfahrzeugen sowie des Schwerlastverkehrs werden berücksichtigt. Die örtlichen Verkehrsflächen im Gebiet werden in Bezug auf Abmessungen und Tragfähigkeit so

ausgelegt, dass sie für Fahrzeuge des Abfallentsorgung und des Rettungsdienstes befahrbar sind. Die Erschließung erfolgt gem. § 5 NBauO. Die jeweilige Zuwegung wird mindestens gem. der §§ 2 und 3 DVN-BauO vorgenommen (siehe Pkt. 4.7 und 4.8).

Entlang des Melkerweges wird für die östliche Grenze der Grundstückspartzeile Nr. 1 ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB festgesetzt. Diese Festsetzung gewährleistet, dass die Zuwegung des Grundstückes ausschließlich über die neue Erschließungsstraße erfolgt. Zusätzlich An- und Abfahrtsverkehr im Bereich des Kreuzungsbereichs der neuen Erschließungsstraße und des Melkerweges wird, gerade auch im Hinblick auf den gegenüberliegenden Kindergarten, vermieden.

Die mögliche Straßengestaltung wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen um den potentiellen Bauherren als Orientierungshilfe für die Zufahrtsmöglichkeiten zu ihren jeweiligen Grundstücken zu dienen. Innerhalb der festgesetzten verkehrsberuhigten Straßenverkehrsfläche werden zur Gestaltung und Gliederung des Straßenraums Einzelbäume festgesetzt (siehe Pkt. 3.3.2).

3.3 Grünflächen

3.3.1 Private Grünflächen

Die Flurstücke 243/8 und die südliche Hälfte des Flurstücks 246/1 werden als private Grünfläche ausgewiesen.

Die privaten Eigentümer der Flurstücks 243/8 sind nicht daran interessiert Baurechte für ihr Grundstück zu erlangen. Sie möchten weiterhin an der kleingärtnerischen Nutzung des Flurstücks festhalten.

Das Flurstück 246/1 verbleibt weiterhin in privater Hand. Weitergehende bauliche Nutzungen des Grundstückes sind nicht geplant. Daher wird der Bestand zum einem als Allgemeines Wohngebiet (WA 1) und zum anderen als private Grünfläche festgesetzt.

3.3.2 Einzelbäume in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche

Zur Auflockerung und Gestaltung der öffentlichen, verkehrsberuhigten Straßenverkehrsfläche werden 5 Einzelbäume in der Qualität Hochstamm für Verkehrsflächen (Alleebaum), Stammumfang mind. 18 – 20 cm, festgesetzt. Da es sich hier um Straßenbegleitgrün handelt, dass sich in ein modernes Neubaugebiet einfügen soll, wird auf die Einschränkung, dass nur heimische oder gebietseigene Bäume gepflanzt werden sollen, verzichtet. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (siehe textl. Festsetzung § 5).

3.3.3 Erhalt von Einzelbäume im Allgemeinen Wohngebiet WA 1

An der Bürgermeister-Graf-Straße ist eine landwirtschaftlich geprägte Hofstelle in den Geltungsbereich einbezogen und ihren Bestand im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) festgesetzt. Sie ist von Gartenbereichen sowie von mehreren Bäumen umgeben. Hervorzuheben ist eine große, alte Eiche an der südwestlichen Ecke der Hofstelle sowie zwei Linden, welche an der nördlichen Grundstückszufahrt ein Baumtor bilden. Da diese Bäume für Bereich des Melkerweges/Ecke Bürgermeister-Graf-Straße eine ortbildprägende Bedeutung haben und nicht auszuschließen ist, in möglichen Baumhöhlen oder –spalten Quartier für Spechte oder Fledermäuse zu bieten, werden sie als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt. Bei Abgang sind sie zu ersetzen (siehe textl. Festsetzung § 6).



Eiche



Linden

Fotos: Büro von Luckwald

4 VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Liste der zuständigen Versorgungsträger

- | | | |
|----------------------------|---|---|
| • Strom und Erdgas | - | e.on Avacon AG |
| • Wasser | - | Purena GmbH |
| • Abwasser und Regenwasser | - | Kläranlage Osterberg - OEWA/AGM |
| • Kabelanschluss | - | Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH&Co.KG |
| • Telekommunikation | - | Deutsche Telekom Technik GmbH |

4.2 Oberflächenwasserabführung

Das anfallende Oberflächenwasser soll innerhalb des Plangebietes zur Versickerung gebracht bzw. zurückgehalten werden. Das in den an das Plangebiet angrenzenden Straßen vorhandene Regenwassernetz ist ausreichend dimensioniert. Zur Aufnahme des nicht auf den jeweiligen Grundstücken und den Straßenflächen verbleibenden Oberflächenwassers wird auf dem Flurstück 896 eine Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ ausgewiesen. Von hier aus erfolgt eine Drosselung des abfließenden Wassers auf die Menge des natürlichen Abflusses von nicht mehr als 10 % des anfallenden Oberflächenwassers. Die Weiterleitung des restlichen Oberflächenwassers im vorhandenen Regenwassernetz ist problemlos möglich.

Das vorgesehene Regenrückhaltebecken wird so ausgebaut, dass dort kein Dauerstau entsteht. Im Randbereich sind zur Eingrünung einige Sträucher vorgesehen, die den Zweck „Regenrückhaltung“ jedoch nicht beeinträchtigen dürfen.

4.3 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes kann durch eine geringfügige Erweiterung des vorhandenen Kanals gesichert werden.

Die schadlose Beseitigung der Abwässer aus dem Plangebiet erfolgt durch Anschluss an die zentrale Kanalisation der Stadt Bad Münster in Zusammenarbeit mit der Betreibergesellschaft OEWA. Die Entsorgungsleitungen sind entsprechend zu dimensionieren und an das bestehende Netz anzuschließen. Die Herstellung der Hausanschlüsse ist Sache des jeweiligen Eigentümers. Die Hausanschlüsse sind an die Hauptkanalisation in der Erschließungsstraße anzuschließen.

4.4 Strom und Gas

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität und Gas ist über die Netze der Versorgungsträger in den

angrenzenden Siedlungsbereichen und deren entsprechende Verlängerung in das Plangebiet hinein sichergestellt. Träger der Strom- und Gasversorgung ist die E.ON Avacon AG. Unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes werden die Versorgungsträger benachrichtigt.

4.5 Telekommunikation

Der fernmeldetechnische Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG ist problemlos möglich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

In jedem Falle ist durch die rechtzeitige Beteiligung der betroffenen Versorgungsträger sicherzustellen, dass die für die Ver- und Entsorgung des Gebietes erforderlichen technischen Einrichtungen (z.B. Trafostationen, Trassen, u. ä.) im Rahmen der Umsetzung dieses Bebauungsplanes berücksichtigt werden können.

4.6 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für das Plangebiet ist durch den zuständigen Versorgungsträger gesichert. Die Versorgungsleitungen befinden sich betriebsfertig und ausreichend dimensioniert in den angrenzenden Siedlungsbereichen, so dass der Anschluss des Plangebietes durch Verlängerung der Leitungen erfolgen kann. Träger der Wasserversorgung ist die Purena GmbH.

4.7 Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle und Wertstoffe erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Abfallsatzung. Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Hameln-Pyrmont.

Um eine ordnungsgemäße Entsorgung zu gewährleisten, wird in der HAUPTerschließungsstraße eine Wendeanlage von mind. 18,0 m Durchmesser vorgesehen. Die Anlieger der beiden von der HAUPTerschließungsstraße nach Norden abzweigenden Sackgassen müssen ihre Abfallsäcke bzw. -tonnen zu den in der HAUPTerschließungsstraße vorgesehenen Sammelstellplätzen für den transportieren. Diese Sammelplätze werden im Bebauungsplan nicht extra ausgewiesen sondern werden in der Erschließungsplanung an geeigneter Stelle mit berücksichtigt. Alle anderen Anlieger müssen ihre Abfallsäcke bzw. Container auf den privaten Grundstücken in sehr kurzer Entfernung (weniger als 15 m zum Fahrbahnrand) zur Abholung bereitstellen, so dass sie von den Sammelfahrzeugen unmittelbar angefahren werden können.

4.8 Brandschutz

Bei der Durchführung der verbindlichen Bauleitplanung sowie bei der Erschließung sind die Anforderungen zur Sicherung des vorbeugenden sowie auch des abwehrenden Brandschutzes zu beachten. Die Straßenbreiten, Kurvenradien, Wendebereiche und Aufstellflächen für die Feuerwehr sind gem. §§ 1 und 2 DVO-NBauO, der DIN 14090 und der Richtlinie für die Flächen der Feuerwehr zu bemessen.

Die Löschwasserversorgung ist gemäß § 2 des Nds. Brandschutzgesetzes durch die zuständige Stadt Bad Münde sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung ist auf der Grundlage der DVGW - Arbeitsblatt 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung“ vorhanden, wenn für eine Löschzeit von mind. 2 Std. (erforderlicher Löschwasserbedarf für den Grundschutz (96 m³/h) sicherge-

stellt ist. Die Anordnung der Hydranten wird auf der

- Grundlage des DVGW - Arbeitsblatt W 331 festgelegt. Demnach sind ausreichende Entnahmemöglichkeiten vorzusehen. Abstände von Hydranten dürfen max. 120 m betragen.

Es ist sicher zu stellen, dass bei Sicherstellung aus dem Versorgungsnetz der Netzdruck während der Entnahme nicht unter 1,5 bar (erforderlicher Kraftspritzeneingangsdruck) abfällt.

5 AUSWIRKUNGEN DES B-PLANS AUF ÖFFENTLICHE BELANGE

5.1 Schallschutz

Das Plangebiet grenzt im Westen an das im Bebauungsplan Nr. 1.70 „An der Bahnlinie“ ausgewiesene Sondergebiet „Einkaufszentrum“. Um nachbarschützende Belange bei der Ausweisung eines Wohnbaugebietes zu berücksichtigen ist eine schalltechnische Stellungnahme zur Geräuschsituation im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1.88 „Nördliches Südfeld“ unter Berücksichtigung der Nutzung des nordwestlich des Plangebiets gelegenen Discountmarkts durch das Büro Bonk-Maire-Hoppmann GBR ausgearbeitet worden¹.

Demnach kann der maßgebliche Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete (WA) in der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) im äußersten Nordwesten des Plangebietes des B-Plans 1.88 um bis zu 3 db(A) überschritten werden.

Unter der Voraussetzung, dass auf dem Flurstück 241/5, Flur 18, in unmittelbarem Nahbereich der Ladezone – im Bereich der vorhandenen Stützwand – eine Lärmschutzwand errichtet wird, kann die Einhaltung bzw. Unterschreitung des WA-Orientierungswerts im gesamten Geltungsbereich nachgewiesen werden (vergl. Anlage 1).

Da nicht vorhersehbar ist in welchem Zeitraum das geplante Baugebiet bebaut werden wird, werden für die in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Parzellen Nr. 12 und 13 bedingte Baurechte gemäß § 9 Abs. 2 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) ausgewiesen. Die Parzellen 12 und 13 sind gemäß der schalltechnischen Stellungnahme teilweise immissionsbelastet. Es wird festgesetzt, dass sie erst bebaut werden können, wenn die in der schalltechnischen Stellungnahme beschriebene Lärmschutzwand errichtet worden ist (siehe textl. Festsetzung § 4).

5.2 Heilquellenschutz

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1.88 „Nördliches Südfeld“ befindet sich mit dem Flurstück 246/1 innerhalb des Heilquellenschutzgebietes Bad Münde in der Schutzzone D.

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen und bei der Anlage von Wasserflächen sind daher die Vorschriften der Heilquellenschutzverordnung vom 19.12.1991 zu beachten.

Da hier lediglich die Schutzzone D berührt wird, gelten nur die Genehmigungsvorbehalte für erhebliche quantitative Gefährdungen, z.B. Grundwasserabsenkungen oder Bodeneingriffe von mehr als 20,0 m Tiefe.

¹ Schalltechnische Stellungnahmen von Bonk – Maire- Hoppmann GbR, Rostocker Str. 22, 30823 Garbsen vom 17.07.2015 (vergleiche Anlage 1)

5.3 Altlasten

Das Büro Schnack Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG hat einen Geotechnischen Bericht – Beurteilung des Baugrundes - erstellt². Es wurden keine auffälligen Ergebnisse erzielt. Danach ist eine uneingeschränkte Nutzbarkeit für die geplante Wohnnutzung gegeben (vergl. Anlage 3).

Der ehemalige Bahndamm wurde gesondert untersucht. Hierbei wurden Belastungen festgestellt, die es erforderlich machen den gesamten Gleisschotter als gefährlichen Abfall zu entsorgen.

Das Dammschüttmaterial kann unter definierten technischen Sicherungsmaßnahmen verwertet werden.

Der anstehende Boden unterhalb des Bahndamms kann an Ort und Stelle verbleiben.

Detaillierte Analysen, Bewertungen und Ergebnisse sind dem Geotechnischen Bericht vom Büro Schnack Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG (Anlage 2) zu entnehmen.

Das mit der Erschließung des Gebietes beauftragte Büro von Luckwald, Hameln, hat der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont den Entsorgungsweg der im geotechnischen Bericht ermittelten schadstoffbelasteten Baustoffe dargelegt. Diesem wurde zugestimmt.

Der Entsorgungsweg wird nachrichtlich in die textlichen Festsetzungen wie folgt übernommen:

Für den Rückbau des Bahndamms ist auf Grund der ermittelten Schadstoffgehalte folgende Entsorgung durchzuführen:

1. Der Gleisschotter (0-0,4 m u. GOK) sowie das obere Dammschüttmaterial (0,4-0,6 m u. GOK) sind als gefährlicher Abfall einer ordnungsgemäßen, schadlosen und mit der NGS abgestimmten Entsorgung zuzuführen.
2. Die Entsorgungsnachweise und Wiegescheine sind der Unteren Abfallbehörde vorzulegen.
3. Die Bahnschwellen (Holz) sind ebenfalls einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Entsprechende Nachweise sind vorzulegen.
4. Das unbelastete untere Dammschüttmaterial kann vor Ort verbleiben und mit dem unbelasteten Bodenmaterial unter Berücksichtigung von § 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV übererdet werden.
5. Der teerbelastete Asphalt ist ebenfalls einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen. Die Nachweise des Entsorgungsweges sind ebenfalls der Unteren Abfallbehörde vorzulegen.
6. Ändert sich durch die noch ausstehende Entsorgungsdeklaration der grundsätzliche Entsorgungsweg, so ist die Untere Abfallbehörde unverzüglich zu informieren.

Sollte sich durch noch ausstehende Entsorgungsdeklarationen der grundsätzliche Entsorgungsweg ändern, so ist die Untere Abfallbehörde unverzüglich zu informieren.

Sollten ansonsten bei den Vorhaben bedingten Arbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Boden -und Grundwasserkontaminationen auftreten, ist der zuständige Fachdienst 43 „Wasser/Abfall/Bodenschutz“ des Landkreises Hameln-Pyrmont umgehend zu unterrichten; ggf. sind die Arbeiten zu unterbrechen.

Des Weiteren wird empfohlen, Altlastenverdachtsflächen grundsätzlich von Überbauungen freizuhalten solange die davon ausgehenden Gefahren nicht sicher erkundet, beurteilt und beseitigt oder gesichert sind bzw. die Unschädlichkeit nachgewiesen ist (vergl. textliche Festsetzungen → Hinweise).

² Geotechnischer Bericht -Untersuchung des Baugrundes und des Bahndammes- von Schnack Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, Güntherstr. 47, 30519 Hannover vom 01.06.2015 und 04.06.2015 (vergleiche Anlage 2)

5.4 Kampfmittel

Eine Anfrage beim Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN Niedersachsen vom Januar 2015 hat ergeben, dass aufgrund der Luftbilddauswertung keine Bombardierungen innerhalb des Plangebietes zu erkennen sind. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, so wird die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat umgehend und direkt benachrichtigt. Die Arbeiten sind ggf. bis zur endgültigen Klärung des Fundes einzustellen (vergl. textliche Festsetzungen → Hinweise).

5.5 Denkmalschutz

Aufgrund der Siedlungsgeschichte der Stadt Bad Münster sowie Erfahrungen hinsichtlich historischer Bautätigkeiten im Bereich der Innenstadt ist mit Bodenfunden zu rechnen.

Daher ist folgender Hinweis zu beachten:

Sollten bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten im Zusammenhang mit den geplanten Bau- und Erschließungsmaßnahmen ur- oder frühgeschichtliche Funde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese gemäß Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 meldepflichtig sind und unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hameln- Pyrmont angezeigt werden müssen (siehe NDSchG: §§ 6 "Erhaltungspflicht", 13 „Erdarbeiten“ und 14 "Bodenfunde") (vergl. textliche Festsetzungen → Hinweise).

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

6 UMWELTSCHUTZ / UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

Die überbaubaren Grundflächen des gesamten Bebauungsplangebietes Nr. 1.88 „Nördliches Südfeld“ haben eine Größe von ca. 5.537 m² und liegt damit weit unter dem in § 13 a Abs. 1 BauGB genannten Grenzwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche.

Da es sich bei der vorliegenden Aufstellung dieses Bebauungsplanes um einen Bauleitplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB handelt, wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung im Rahmen eines Umweltberichtes verzichtet. Es entfällt auch die Eingriffsregelung, da Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Unabhängig davon werden durch die vorliegende Planung keine Eingriffe in Natur und Landschaft hervorgerufen.

Gleichwohl sind Belange von Natur und Landschaft aufgrund des Bestandes von Freiflächen und Vegetation von städtebaulicher und artenschutzrechtlicher Bedeutung.

Trotzdem ist die Auseinandersetzung mit den einzelnen umweltrelevanten Schutzgütern geboten, um im Rahmen der Abwägung ein ausgewogenes Ergebnis zu erzielen.

Es wird zurzeit davon ausgegangen, dass keine Beeinträchtigungen der zur Beurteilung maßgeblichen Schutzgüter (Mensch, Arten und Biotope, Boden, Wasser, Klima/Luft sowie Kultur und Sachgüter), Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Orts- und Landschaftsbild) entstehen.

Nachteilige Wechselwirkungen unterschiedlicher Schutzgüter sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.88 „Nördliches Südfeld“ sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Mensch

Um eine mögliche Belastung des geplanten Allgemeinen Wohngebietes (WA) durch das angrenzende Sondergebiet „Einkaufszentrum“ wurde eine „Schalltechnische Stellungnahme“ erstellt. Aufgrund der Ergebnisse dieser Untersuchung hat sich ergeben, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für einen kleinen immissionsbelasteten Teilbereich des Plangebietes sinnvollerweise nur durch die Errichtung einer Schallschutzwand im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ geschaffen werden können. Da nicht absehbar ist in welchem Zeitraum das Plangebiet bebaut werden wird, wird deshalb für den betroffenen Bereich ein bedingtes Baurecht gem. § 9 Abs. 2 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) ausgewiesen. Unter Berücksichtigung dieser Festsetzung ist von erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ nicht auszugehen.

Die verkehrliche Mehrbelastung durch zusätzliches Verkehrsaufkommen bedingt durch die Erschließung des Plangebietes im Rahmen von wohngebietstypischen Fahrten wird als nicht erheblich gewertet.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Funde darstellen. Solche Werte sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt.

Zur Beurteilung der Belange von Natur und Landschaft hat das Landschafts- Architekturbüro G. v. Luckwald, Hameln ein Naturschutzfachliches Gutachten³ erstellt. Die Ergebnisse werden nachfolgend wiedergegeben:

Schutzgut Arten und Biotope

Biotoptypen / Flora

Auswirkungen der Planung:

Von der geplanten Bebauung ist überwiegend der Biotoptyp Acker betroffen. Auf den Grünflächen und Gehölzbeständen am westlichen Rand des Geltungsbereichs wird keine Bebauung zugelassen. Auf der baumbestanden Grünfläche im Südosten ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Hierfür werden die Zierbäume und -sträucher beseitigt, um auf der Fläche ein Erdbecken auszuheben.

Im Bereich der Bahnlinie werden Ruderalfluren, Gebüsche und einzelne Bäume durch Bauflächen überplant werden.

Im Nordosten des Geltungsbereichs (nördlich der ehem. Bahnlinie) soll keine neue Bebauung zugelassen werden. Die dort vorhandenen Biotoptypen (Grünlandfläche, Gartenbereiche, Hofstelle mit Baumbestand) werden von der Neuplanung nicht berührt. Insbesondere die drei größten Bäume (1 Eiche, 2 Linden) sind somit von der Planung nicht betroffen.

Zukünftig wird der Geltungsbereich insbesondere von Wohnhäusern und Ziergärten sowie den erforderli-

³ Naturschutzfachliches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 1.88 „Nördliches Südfeld“, OT Bad Münster, vom LandschaftsArchitekturbüro Georg von Luckwald, Gut Helpensen Nr. 5, 31787 Hameln, Oktober 2015 (vergleiche Anlage 3)

chen Verkehrsflächen eingenommen werden. Im Bereich der Erschließungsstraßen ist die Pflanzung einzelner (ca. 5) Straßenbäume vorgesehen, um ein Mindestmaß an Durchgrünung in diesem Bereich sicherzustellen.

Fauna

Auswirkungen der Planung:

Da auf der Ackerfläche keine bodenbrütenden Vogelarten festgestellt wurden, hat eine Bebauung auf dieser Fläche keine Auswirkungen auf die Avifauna. Die vergleichsweise artenreichen westlichen Randbereiche des Plangebietes sind von der geplanten Bebauung nicht betroffen. Für den nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs (nördlich der Bahnlinie) werden mit der Planung keine neuen Eingriffe vorbereitet.

Beeinträchtigungen der Vogelfauna resultieren lediglich durch die Überbauung der ehemaligen Bahntrasse einschließlich der dort vorhandenen Gehölzbestände sowie aus der Anlage eines Regenrückhaltebeckens auf einer baumbestandenen Fläche im Südosten des Geltungsbereichs.

Diese Beeinträchtigungen gleichen sich im Zuge der Planung jedoch aus, da auch die zukünftig entstehenden Hausgärten Lebensraumfunktionen für Vogelarten wie Amsel, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke und Ringeltaube bieten werden.

Schutzgut Boden, Wasser, Klima/Luft

Auswirkungen der Planung:

Mit der Planung wird die Überbauung und Befestigung von Böden durch Wohngebäude, Nebenanlagen, Zufahrten, Stellplätze und Erschließungsanlagen vorbereitet. Weiterhin wird es zu Aufschüttungen und Abgrabungen im Zuge der Profilierung der Grundstücke kommen.

Die belasteten Böden (Gleisschotter) werden im Zuge der Baumaßnahme saniert, sodass im Bereich der ehemaligen Bahntrasse eine Verbesserung der Bodenfunktionen eintritt.

Aufgrund des tief anstehenden Grundwassers wird mit der Bebauung nicht unmittelbar in den Grundwasserkörper eingegriffen. Die Grundwasserneubildung wird sich aufgrund von Überbauung und Befestigung von Flächen leicht verringern.

Eine zusätzliche Belastung des Gewässersystems (Vorfluter) wird nicht eintreten, da das oberflächlich abfließende Regenwasser in einem Regenrückhaltebecken zurückgehalten und von dort aus nur auf ein vorgegebenes Maß gedrosselt an die Vorflut abgegeben wird.

Fließgewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Das Schutzgut Klima/Luft wird ebenfalls nicht berührt.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Auswirkungen der Planung:

Die Überplanung der Ackerfläche sowie der alten Bahntrasse stellt keine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes dar. Die angrenzenden Gartenbereiche werden von der Planung nicht berührt. Für das charakteristische, ortsbildprägende Grundstück der Hofstelle wird mit der Planung keine Veränderung vorbereitet. Tangiert wird das Ortsbild mit der Fällung der Ziergehölze im Südosten. Diese Maßnahme ist erforderlich für die Anlage des geplanten Regenrückhaltebeckens. Nach der Realisierung der Planung wird sich ein verändertes Ortsbild einstellen. Dieses wird positiv geprägt durch die neu entstehenden Hausgärten, durch die Baumstandorte entlang der Erschließungsstraße sowie durch eine Begrünung der Böschungen des Regenrückhaltebeckens.

Artenschutzrechtliche Bewertung der Planung

Das Naturschutzfachliche Gutachten setzt sich ausführlich mit der Prognose und Bewertung der Schädigungen und Störungen geschützter Arten -Pflanzenarten, Vögel, Fledermäuse, sonstige Wirbeltiere und wirbellose Tiere- auseinander. Das artenschutzrechtliche Fazit dieser Untersuchung wird nachfolgend wiedergegeben:

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Beurteilung ist Folgendes festzustellen:

- Die Rodung und Fällung von Gehölzen soll zum Schutz wildlebender Vogelarten nur außerhalb der regelmäßigen Brutzeit erfolgen. Diese Arbeiten sind somit zu vermeiden im Zeitraum zwischen 1. März und 30. September. Sofern Rodungs- und Fällarbeiten innerhalb der Vogelbrutzeit unvermeidbar sind, muss vor ihrem Beginn eine Überprüfung der betreffenden Gehölzbestände auf vorhandene Vogelbruten stattfinden. Diese Überprüfung ist ausschließlich durch erfahrenes, ornithologisch versiertes Fachpersonal durchzuführen. Wenn hierbei festgestellt wird, dass eine Zerstörung besetzter Nester nicht geschlossen werden kann, ist zu prüfen, ob die Ausnahmetatbestände des § 44 Abs. 5 BNatSchG⁴ einschlägig sind, oder ob durch die untere Naturschutzbehörde eine Ausnahme (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) erteilt werden kann.
- Für alle anderen Artengruppen der Flora und Fauna sind im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Die Durchführung weitergehender Maßnahmen des besonderen Artenschutzes (z.B. sogenannter ‚CEF-Maßnahmen‘) ist für den B-Plan Nr. 1.88 nicht erforderlich.

Wechselwirkungen

Neben den einzelnen Schutzgütern sind auch deren Wechselwirkungen zu berücksichtigen. Die Schutzgüter können sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße beeinflussen. Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen auf andere Schutzgüter nach sich ziehen. Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern „Mensch“ einerseits und „Arten und Biotope“, „Boden“, „Wasser“, Klima und Luft“, „Landschafts- und Ortsbild“ andererseits sowie „Kultur- und sonstige Sachgüter“ sind in diesem bereits bebauten Innenbereich deshalb nicht zu erwarten.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Planungsvordergrund steht die Ausweisung von innenstadtnahen Wohnbauflächen. Das Plangebiet befindet sich inmitten von bestehenden Siedlungsflächen und ist für die Innenentwicklung des OT Bad Münster hervorragend geeignet. Würde die Fläche nicht zur Verfügung stehen, könnten im OT Bad Münster nur noch bislang unbebaute Flächen am Ortsrand als Bauland entwickelt werden. Die weitere Entwicklung von Siedlungsflächen in die unverbrauchte freie Landschaft ist jedoch nicht Planungsziel der Stadt Bad Münster, daher wird den Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes als Maßnahme der Innenentwicklung Vorrang gegeben.

7 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF PRIVATE BELANGE

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.88 „Nördliches Südfeld“, OT Bad Münster, werden pri-

⁴ Ein Verstoß gegen bestimmte artenschutzrechtliche Verbote liegt nicht vor, „soweit die ökologische Funktion der (...) betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird“ (§ 44 Abs. 5, Satz 2 BNatSchG).

vate Belange berührt.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Bad Münde – Schaffung von Bauflächen im Rahmen der Nachverdichtung und Innenentwicklung – können durch den Bebauungsplan die an das vorhandene Baugebiet angrenzenden Grundstücke einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Für den Eigentümer dieser Grundstücke bedeutet dies eine Wertsteigerung der Flächen.

Für die Eigentümer angrenzender Grundstücke bedeutet die zukünftige Bebauung der angrenzenden Grundstücke eine Veränderung ihrer bisherigen Wohnsituation. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes (Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Geschossigkeit) ist sichergestellt, dass die zukünftige Bebauung das gebietstypische Maß in Art und Umfang nicht überschreitet. Unzumutbare Beeinträchtigungen der betroffenen Nachbargrundstücke sind somit nicht zu erwarten.

Das westlich an das Plangebiet angrenzende Sondergebiet mit den dort ansässigen Betrieben werden über die bisherigen planungsrechtlichen Nutzungsbeschränkungen ihrer Flächen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.88 „Nördliches Südfeld“ nicht zusätzlich eingeschränkt.

8 FLÄCHENÜBERSICHT

Plangebiet des B-Plans „Nördliches Südfeld“	insgesamt	ca. 25.547 m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	Gesamt:	ca. 17.231 m²
• WA 1 (Bestand)		ca. 3.564 m ²
• WA 2 (Neubaugebiet)		ca. 13.667 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	Gesamt:	ca. 2 586 m²
Straßen (verkehrsberuhigt)		ca. 2.173 m ²
Fußgängerweg		ca. 413 m ²
Private Grünfläche		ca. 6.121 m ²
Fläche für die Wasserwirtschaft „Regenrückhaltung“		ca. 773 m ²

9 ABWÄGUNG DER PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN BELANGE

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.88 „Nördliches Südfeld“ ist die Entwicklung von innenstadtnahem Bauland einer zentral gelegenen Fläche um die Nachfrage nach Bauland im OT Bad Münde Rechnung zu tragen.

Angestrebt ist eine Neubebauung des Plangebietes mit Wohnnutzung. Um dieses Ziel zu erreichen, wird im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die Festsetzungen zum „Maß der baulichen Nutzung“ wurden so getroffen, dass sich die neuen Gebäude in das ortsübliche Maß einfügen und keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der benachbarten Nutzungen ausgelöst werden.

Die „Baugrenzen“ werden so festgesetzt, dass die angestrebte Bebauung einerseits ermöglicht wird und

darüber hinaus zu den „Straßenverkehrsflächen“ und zu den angrenzenden vorhandenen Wohngrundstücken ausreichende Abstände zur Begrünung eingehalten werden.

Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung im Bereich von Bad Münster sowie der damit verbundene Wunsch zur Eigentumbildung werden bei dieser Planung beachtet.

Die Versorgung der Anwohner im Plangebiet ist durch die Infrastruktureinrichtungen in Bad Münster sichergestellt.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird über den „Melkerweg“ und die Bundesstraße (B 442) sichergestellt.

Das Plangebiet ist durch den Bahnhof Bad Münster und das Busnetz an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Die geordnete technische Erschließung des Plangebietes wird durch den Anschluss an die vorhandenen, ausreichend dimensionierten Leitungsnetze gewährleistet.

Aufgrund der Nähe des im Bebauungsplan Nr. 1.70 „An der Bahnlinie“ festgesetzten Sondergebietes „Einkaufszentrum“ werden zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in einem östlich angrenzenden Teilbereich des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) bedingte Baurechte gemäß § 9 Abs. 2 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) ausgewiesen. Der Bau von Wohnhäusern kann erst beginnen, wenn lärmschützende Maßnahmen ausgeführt worden sind.

Die an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen werden durch die Planung keinen unzumutbaren Lärmeinwirkungen ausgesetzt.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch den Bebauungsplan beachtet.

Besondere Luftverunreinigungen sind mit den im Plangebiet festgesetzten zulässigen Nutzungen nicht verbunden. Erhebliche Beeinträchtigungen des örtlichen Klimas sind aufgrund des festgesetzten Versiegelungsgrades und des auf die Festsetzung einer minimalen funktional erforderlichen öffentlichen Erschließung nicht zu erwarten.

Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe und des Versiegelungsgrades werden Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen in das Ortsbild getroffen. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschafts- und Ortsbild“ sind nicht zu erwarten.

Es befinden sich keine Vorkommen von besonders oder streng geschützten Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet. Vor diesem Hintergrund sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Arten und Biotop“ zu erwarten. Die artenschutzrechtlichen Belange des § 44 BNatSchG bleiben davon unberührt.

Im Rahmen einer Beurteilung des Baugrundes sind im überwiegenden Plangebiet keine auffälligen Ergebnisse erzielt worden. Im Bereich der ehemaligen Bahnstrecke wurden Belastungen festgestellt, die es erforderlich machen das Material des ehemaligen Bahndammes als gefährlichen Abfall zu entsorgen. Der darunter befindliche, anstehende Boden kann an Ort und Stelle verbleiben. Es ist eine detaillierte Entsorgungsweg erarbeitet worden, der die Entsorgung der schadstoffbelasteten Baustoffe darlegt. Hier tritt also eine Verbesserung der Bodensituation ein.

Ansonsten sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ des bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Bodens durch den Bebauungsplan zu erwarten. Der Versiegelungsgrad des Plange-

biets wird so gering wie möglich festgesetzt

Im Plangebiet sind keine architektonisch wertvollen Bauten oder archäologische Funde bekannt. Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“ sind deshalb nicht zu erwarten.

Eine städtebaulich sinnvolle Alternative zur vorliegenden Planung ergab sich im Rahmen des Planungsprozesses nicht.

Die privaten Belange werden berücksichtigt.

Insgesamt wird in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ein ausgewogenes Ergebnis erzielt.

10 DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

10.1 Maßnahmen, Kosten, Finanzierung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.88 „Nördliches Südfeld“, OT Bad Münster, entstehen keine Kosten. Sämtliche Planungskosten werden von einem privaten Investor übernommen. Zu diesem Zweck hat die Stadt Bad Münster mit dem Investor einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 Abs. 1 BauGB abgeschlossen.

10.2 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind zur Durchführung der Bebauungsplanaufstellung nicht erforderlich.

11 VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Münster hat in seiner Sitzung am 30.04.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.88 „Nördliches Südfeld“, OT Bad Münster beschlossen.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden jeweils eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1.20 „Erlenweg“ und des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1.70 „An der Bahnlinie“ geändert und somit in diesem Bereich aufgehoben.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.88 „Nördliches Südfeld“ wurde gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 18.05. bis 30.06.2015 statt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Münster hat in seiner Sitzung am xx.yy.zz die öffentliche Auslegung der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.88 „Nördliches Südfeld“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf der Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes vom xx.yy.zz bis einschließlich xx.yy.zz gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Bad Münster in seiner Sitzung am xx.yy.zz als Begründung-

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Bad Münster, xx.yy.zz

gez. Büttner

Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1

Schalltechnische Stellungnahmen von Bonk – Maire- Hoppmann GbR, Rostocker Str. 22, 30823 Garbsen vom 17.07.2015

Anlage 2

Geotechnischer Bericht -Untersuchung des Baugrundes und des Bahndammes- von Schnack Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, Güntherstr. 47, 30519 Hannover vom 01.06.2015 und 04.06.2015

Anlage 3

Naturschutzfachliches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 1.88 „Nördliches Südfeld“, OT Bad Münster, vom LandschaftsArchitekturbüro Georg von Luckwald, Gut Helpensen Nr. 5, 31787 Hameln, Oktober 2015